

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 25.06.2026

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BEILINGERSTRAßE UND ÖSTLICH DER STRAßE AM KIRCHENFELD IM STADTTEIL STÄTZLING“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB / i. V. m. § 13a BauGB)

Fassung vom 12.06.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG

Vorbemerkungen

Ziele des Bebauungsplans Nr. 17 in Stätzling sind die Schaffung von Wohnraum als Geschosswohnungsbau und als altersgerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen, eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in definierten Teilbereichen, ein zentraler und identitätsstiftender Treffpunkt/Platzbereich für die Ortsgemeinschaft, Flächen zur Ansiedlung von kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und von Gastronomie, insbesondere in den Erdgeschosszonen entlang des Platzbereiches.

Im nördlichen Bereich war ein EDEKA-Markt, der aufgegeben wurde. Dort sollen im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und soziale Nutzungen entstehen. Im südlichen Bereich soll eine altersgerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen entstehen. Wichtige öffentliche Einrichtungen liegen rund um die Einmündung Beilingerstraße/Pfarrer-Bezler-Straße. Der Standort des ehemaligen EDEKA-Markts bleibt zentral für die Ortsentwicklung. Eine verträgliche Nutzungsmischung sowie ein zentraler Treffpunkt sind von hoher Bedeutung. Zur Nachverdichtung und geordneten Entwicklung wird der Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB aufgestellt; da das Gebiet im Innenbereich liegt, erfolgt er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.070 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 465/1, 466/10, 491 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 3/2, 466/2, 466/6, 491/3, 521/2, 800. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Friedberg und der Gemarkung Stätzling.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Stand September 2022) als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Verkehrsfläche gekennzeichnet. Dies weicht von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beteiligungsverfahren

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Stadt Friedberg hat diese dennoch in der Zeit vom 04.11.2025 bis 05.12.2025 durchgeführt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, die im Zeitraum vom 14.04. bis 18.05.2026 durchgeführt worden ist.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.04.2026 bis 18.05.2026 am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 01-4 Landratsamt Aichach-Friedberg – Staatliches Abfallrecht
- 01-5 Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht
- 01-6 Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde
- 01-7 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt
- 01-8 Landratsamt Aichach-Friedberg – Senioren, Pflege Menschen mit Behinderung
- 01-9 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister
- 03 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat
- 04 Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt
- 05 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 06 Regierung von Schwaben – Baurecht
- 10 Bayerischer Bauernverband
- 13 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - OG Friedberg
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - KG Aich-Friedberg
- 17 LBV Aichach-Friedberg
- 20 Zweckverband zur Wasserversorgung
- 22 Stadt Augsburg
- 23 Gemeinde Affing
- 29 Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- 31 Polizeiinspektion Friedberg
- 33 Telefónica
- 34 1 & 1 Versatel Glasfaser Experte
- 37 Bistum Augsburg - Bauwesen

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 02 Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt vom 22.04.2026
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 23.04.2026
- 08 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben..... vom 20.05.2026
- 09 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth..... vom 18.05.2026
- 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 04.05.2026
- 19 Handelsverband Bayern e.V. vom 12.05.2026
- 21 Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt..... vom 13.05.2026
- 27 Bayernets GmbH vom 14.04.2026

28	Amprion GmbH	vom 27.04.2026
30	LEW-Verteilnetz	vom 05.05.2026

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01-1	LRA Aichach-Friedberg – Bauleitplanung	vom 12.05.2026
01-2	LRA Aichach-Friedberg – Immissionsschutz	vom 28.04.2026
01-3	LRA Aichach-Friedberg – Bodenschutzbehörde	vom 08.05.2026
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	vom 27.04.2026
18	Dekanat der Evang.-Luth. Kirche	vom 04.05.2026

2. Öffentlichkeit

02	BürgerIn	vom 13.05.2026
08	BürgerIn	vom 18.05.2026
09	BürgerIn	vom 18.05.2026
10	BürgerIn	vom 17.05.2026
12	BürgerIn	vom 18.05.2026

B. Stellungnahmen mit Hinweisen

12	Staatl. Bauamt Augsburg – Straßenbau	vom 13.04.2026
26	Kreisheimatpflege	vom 30.04.2026
32	IHK Schwaben	vom 18.05.2026
35	Vodafone Kabel Deutschland	vom 05.05.2026
36	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 13.05.2026

01-2 LRA Aichach-Friedberg – Immissionsschutz

vom 28.04.2026

Az.: 6102-1/2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>verbleibender Konflikt zwischen Verkehrs- und Anlagenlärm und ungestörtem Aufenthalt im Freien</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); TA-Lärm; DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau; StraßenlärmschutzV (16. BImSchV); DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau;</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Entsprechende Änderung der Formulierung in der Festsetzung</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelastung in den Außenbereichen (Terrassen, Balkone) <p>Aufenthaltsbereiche im Freien, die nahe an den Gebäuden liegen (z.B. Terrassen, Balkone), stellen Immissionsorte im Sinne der 16. BImSchV dar. Ungestörter Aufenthalt im Freien ist im Mischgebiet bis zu 64 dB(A) und im Wohngebiet bis zu 59 dB(A) sichergestellt. Bei höher liegenden Lärmpegeln sind bauliche Schallschutzmaßnahmen auch für die Aufenthaltsbereiche im Freien erforderlich.</p> <p>Im Schallgutachten, Anlage 6, wird die Summe der auf die Fassaden einwirkenden Lärmpegel differenziert nach Tag und Nacht dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Der Hinweis in Nr. 3.1 wird als Festsetzung in § 10 Abs. 1 Nr. 4 (neu) aufgenommen:</p> <p><i>Zum Schutz vor einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), an denen Beurteilungspegel zur Tagzeit von > 59 dB(A) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, oder > 64 dB(A) im festgesetzten Mischgebiet vorliegen, Schallschutzmaßnahmen wie ([Teil-]Einhausungen, Vorsprünge, Prallscheiben, Situierung auf der schallabgewandten Seite) zu treffen.</i></p> <p><i>Überschreitungen treten an der West-Fassade am Gebäude 1, Nord-Fassade am Gebäude 2, Nordost und Nordwest-Fassaden am Gebäude 8.1, Nordost-Fassade am Gebäude 8.2 sowie an der Ost-Fassade am Gebäude 8.3 auf.</i></p> <p>Nach dem gutachterlichen Hinweis des Schallgutachters lässt sich das Verkehrslärmproblem hinreichend sicher auf der Ebene des Planvollzugs lösen. Um der</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Es sind einige Immissionsorte betroffen, wobei aber noch nicht klar ist, wo Terrassen oder Balkone entstehen sollen.</p> <p>In der Festsetzung ist aus dem Hinweis Nr. 3.1 der zweite Satz im zweiten Absatz in die Festsetzung unter § 1 0(1) Nr. 4 zu verschieben (kann wird zu muss).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zukünftiger Standort der Freiwilligen Feuerwehr <p>In den Hinweisen der Festsetzungen unter Nr. 3.5 wird ein zukünftiger Standort der Freiwilligen Feuerwehr benannt, aber nicht verortet. In der Begründung ist dazu keine weitere Information enthalten. Zur Konkretisierung sollte hier eine Adresse oder Flurnummer genannt werden.</p>	<p>Einwendung des LRA Aichach-Friedberg Rechnung zu tragen, wurde dennoch die Festsetzung zum Immissionsschutz ergänzt.</p> <p>Die ursprünglich von der Abt. 22 Liegenschaften verfolgte Planung für einen Standort der Freiwilligen Feuerwehr am südlichen Ortsrand von Stätzling wurde aufgrund einer fehlenden Grundstücksverfügbarkeit zwischenzeitlich aufgegeben.</p> <p>Der Hinweis Nr. 3.5 wird ersatzlos gestrichen. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.</p>

01-3 LRA Aichach-Friedberg – Bodenschutzbehörde

vom 08.05.2026

Az.: 6102-1/2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Wir empfehlen den Hinweis in Ziffer 6.3 der Satzung um einen Verweis auf die gesetzlichen (aber noch weitgehend unbekannt) Regelungen des § 6 Abs. 9 BBodSchV zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen. Die Hinweise werden in Kap. 6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz um folgenden Absatz ergänzt:</p> <p><i>„Auf § 6 Abs. 9 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.“</i></p> <p>Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.</p>

11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

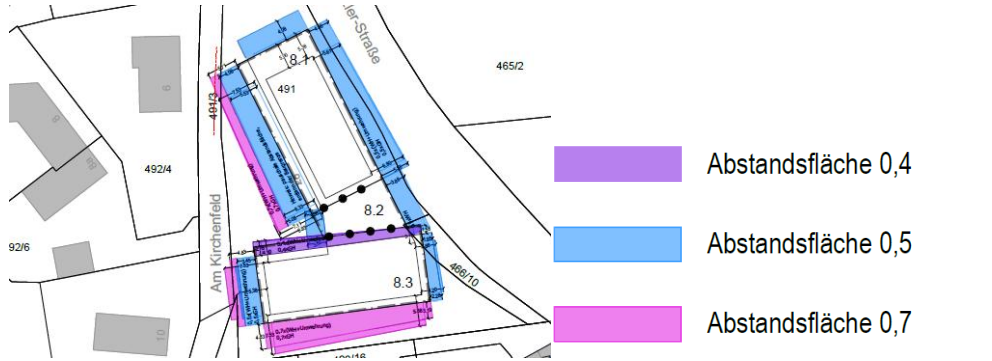
vom 27.04.2026

Az.: P-2025-5285-1_S4

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 17 „südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ in Friedberg-Stätzling, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:</p> <p>D-7-71-130-155, Pfarrer-Bezler-Straße 14. Kath. Pfarrkirche St. Georg, blockhafter Rechteckbau mit schlankem Zwiebelturm, pilastergegliederter Saalbau mit Stichkappentonne und eingezogenem Rechteckchor, von Johann Schmuzer, 1696-99; mit Ausstattung; zugehörig Ölbergkapelle, schlichter, pilastergegliederter Rechteckbau mit Satteldach, wohl Ende 17. Jh.; mit Ausstattung.</p> <p>Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.</p> <p>Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die</p>	<p>Es besteht aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der bestehenden großen Gehölzstrukturen keine relevante Sichtbeziehung vom Plangebiet aus zum Einzelbaudenkmal Kath. Pfarrkirche St. Georg. Siehe die Blickachse von der Beilingerstraße (nördlich und oberhalb des Plangebiets):</p> 

18 Dekanat der Evang.-Luth. Kirche

vom 04.05.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Als Träger öffentlicher Belange wurden wir um die Beteiligung zum Bebauungsplan 17 in Stätzing gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir begrüßen die Idee des gemischten Angebots auch mit Verkauf/Gastronomie. Die Aufweitung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine weitflächige, großzügige Gestaltung. Wir begrüßen die Höhenstaffelungen in den Planungsbereichen mit dem Gedanken, an die bestehende Wohnbebauung anzuschließen. <p>Zwischen Baufeld 8.01 (487,50 m ü. NHN, max. Höhe 10,25 m/13,75 m) und Baufeld 8.03 (484,50 m ü. NHN, 6,00 m/10,75 m) liegt jedoch eine überproportionale Höhenentwicklung vor zwischen den Häusern, deren EG-Höhe ein ganzes Geschoss bedingt und mit den zulässigen Höhen ein weiteres Geschoss bedeutet. Für die Verhältnismäßigkeit gegenüber den Nachbarn im Westen (Am Kirchefeld) empfehlen wir, dies abzumildern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentralen und identitätsstiftenden Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie sowie sozialen Einrichtungen. Im Baufeld 8.01 bis 8.03 soll das Baurecht für eine altersgerechte Wohnanlagen mit betreutem Wohnen geschaffen werden.</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht hält die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang ein; die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und einem zurückspringenden Staffelgeschoss (siehe § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) stellen nahezu ausnahmslos gegenüber den bebauten Nachbargrundstücken, insbesondere auch bei dem Baufeld 8.3, sogar Abstandsflächen von 0,7 H sicher. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen.</p> <p>Für die Abstandsflächen wird auf den Abstandsflächenplan (Abbildung 24 in Kap. 7.3. der Planbegründung) verwiesen.</p> <p>Auszug Abbildung 24 in Kap. 7.3. Planbegründung</p> 

2. Öffentlichkeit**02 BürgerIn (in anwaltlicher Vertretung Seitz Weckbach Fackler)****vom 13.05.2026**

Az. DI/3279/25-DI

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wie bekannt, vertreten wir die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 803/7 und 803/8 der Gemarkung Stätzling (Beilingerstr. 1c und 1d, 86316 Friedberg) anwaltlich.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ im Stadtteil Stätzling, Fassung vom 24.03.2026 – unter Berücksichtigung des Beschlusses des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 24.03.2026 zu unserer Stellungnahme vom 01.12.2025 – wie folgt Stellung:</p> <p>I. Teilweise Berücksichtigung unserer Einwendungen</p> <p>Unsere Mandanten nehmen positiv zur Kenntnis, dass einzelne Punkte der bisherigen Einwendungen im überarbeiteten Entwurf aufgegriffen wurden.</p> <p>1. Tiefgaragenzufahrt</p> <p>Zu begrüßen ist insbesondere, dass die Erschließung der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Großtiefgarage – abweichend von früheren Überlegungen – nicht über die Beilingerstraße, sondern über die Pfarrer-Bezler-Straße erfolgen soll und dies nunmehr planungsrechtlich festgesetzt wurde (Begründung Ziff. 6.3.1, S. 27; Planzeichnung Einfahrtbereich TG). Hierdurch wird die Beilingerstraße und insbesondere die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücke unserer Mandanten spürbar entlastet.</p> <p>2. Überarbeitung der Dachform und Einführung zurückversetzter Staffelgeschosse</p> <p>Ebenfalls wird anerkannt, dass anstelle der ursprünglich vorgesehenen flach geneigten Satteldächer nunmehr Flachdächer mit zurückversetzten Staffelgeschossen festgesetzt wurden, um die wahrnehmbare Baukörperhöhe zu reduzieren (Begründung Ziff. 6.1.3, S. 25 f.; textliche Festsetzungen § 2 Abs. 4, S. 6 f.; § 11 Abs. 1, S. 14).</p> <p>Diese Änderungen führen zwar zu einer gewissen Entschärfung der ursprünglich vorgesehenen Baukörperwirkung. Die grundlegenden Bedenken unserer Mandanten hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung sowie der abwägungsfehlerfreien Berücksichtigung ihrer Belange werden hierdurch jedoch nicht ausgeräumt.</p> <p>II. Fortbestehende Abwägungsdefizite</p> <p>Im Übrigen werden die Einwendungen aus unserer Stellungnahme vom 01.12.2025 vollumfänglich aufrechterhalten. Die bisherigen Ausführungen der Stadt im Abwägungsprozess vermögen die vorgetragenen Bedenken – insbesondere die weiterhin bestehenden grundlegenden städtebaulichen und abwägungsrechtlichen Defizite – nicht auszuräumen.</p> <p>Vertiefend führen wir aus wie folgt:</p> <p>1. Unbestimmtheit der planungsrechtlichen Steuerung</p> <p>a) Unklarheit zur zulässigen Geschossigkeit</p> <p>Der Bebauungsplan bleibt hinsichtlich der tatsächlich zulässigen Geschossigkeit in den einzelnen Baufeldern widersprüchlich und für die betroffenen Nachbarn nur eingeschränkt vorhersehbar.</p> <p>Die Begründung stellt auf Variante 3 als gewählte städtebauliche Grundlage ab und hebt hervor, die Höhe nehme „von zwei dreigeschossigen zu einem zweigeschossigen Stadthaus“ von Westen nach Osten ab; als konzeptionelles Leitbild wird eine „konsequente Abstufung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Einwendungen aus der Stellungnahme vom 01.12.2025 verwiesen, die im Nachgang nochmals wiedergegeben wird.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln mit den Baufeldern und den darin zulässigen Wand- und Gesamthöhen (§ 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen) sowie den zurückspringenden Staffelgeschossen (§ 2 Abs. 4) klar und eindeutig die Höhenentwicklung im Baugebiet.</p> <p>Nach § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen ist das oberste Geschoss in den Baufeldern 1, 2, 3, 5, 6 und 8.3. zu allen Gebäudeseiten um jeweils 1,5 m zurückversetzt als Staffelgeschoss auszubilden. In den beiden östlichsten Baufeldern 4 und 7 ist das</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Geschossigkeit von Westen nach Osten“ beschrieben (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 18, 21).</p> <p>Demgegenüber sehen die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern 1 bis 4 deutlich höhere Wand- und Gesamthöhen vor, die faktisch die Realisierung von vier Vollgeschossen ermöglichen können (Baufeld 1: WH 10,25 m/GH 13,75 m; Baufelder 2 bis 4: WH 9,00 m/GH 12,50 m; textliche Festsetzungen § 2 Abs. 3 Nr. 1, S. 6; Begründung Ziff. 7.2, S. 38). Im Abwägungsbeschluss vom 24.03.2026 ist die Rede von einer – nicht ersichtlichen – Festsetzung von vier Vollgeschossen in den Baufeldern 1 bis 4. Auch die schematischen Schnitte und Perspektiven (insbesondere Begründung Abbildung 14, S. 23; Anlagen 1/2) zeigen im Bereich der Baufelder 1 bis 4 entsprechend hohe Baukörper, ohne die in der Begründung mehrfach hervorgehobene „Abstaffelung von Westen nach Osten“ gegenüber der nördlichen Nachbarschaft tatsächlich konsequent abzubilden.</p> <p>Die Abbildung 14 auf Seite 23 der Begründung zeigt das Gebäude in Baufeld 1 mit vier Geschossen, die Gebäude in den Baufeldern 2 bis 4 mit drei Geschossen Richtung Norden und vier Geschossen Richtung Süden.</p> <p>Für die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke bleibt damit unklar, ob sich die Bebauung – wie im Variantenvergleich beschrieben – tatsächlich auf zwei bzw. drei Geschosse beschränken soll oder ob letztlich die im Höhenregime angelegte Maximalausnutzung mit vier Vollgeschossen realisiert werden darf, wovon wohl ausgegangen werden muss. Die Divergenz zwischen textlichen Festsetzungen, Höhenparametern, Variantenbeschreibung und Visualisierungen begründet ein erhebliches Bestimmtheitsdefizit.</p> <p>b) Unbestimmte bzw. komplexe Höhenregelungen</p> <p>Hinzu kommt, dass der Plan ein komplexes System aus unteren Höhenbezugspunkten, Wand- und Gesamthöhen sowie Staffelgeschoss-Rückversätzen vorsieht (textliche Festsetzungen § 2 Abs. 2-4, S. 5 ff.). Abweichungen vom unteren Bezugspunkt von bis zu 30 cm werden</p>	<p>Geschoss zu den östlichen Gebäudeseiten sogar um 3m (und zu den anderen Seiten um 1,5 m) zurückversetzt als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss im Baufeld 8.1 springt im Norden sogar um 5 m zurück.</p> <p>Der Vorwurf einer fehlenden Bestimmtheit durch (vorgebliche) Widersprüche zwischen den textlichen Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen und der Erläuterung des Städtebaulichen Konzepts und seiner Entwicklung sind nicht nachvollziehbar. Die von den Einwendungsführern zitierte Abbildung 14 mit dem städtebaulichen Strukturkonzept auf S. 23 der Begründung hat eine Fortentwicklung erfahren und ist in der vorliegenden Bauleitplanung gemündet, die im Kap. 6.1.2 „Weiterentwicklung vom städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan“ als Abbildung 17 auf S. 26 der Planbegründung veranschaulicht wird.</p> <p>Die nördliche Nachbarschaft wurde hinreichend mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie belegt freilich, dass die Nachbarn sehr wohl die Festsetzungen in ihrem Bedeutungsgehalt verstanden haben und abschätzen können, mit welcher maximalen baulichen Ausnutzung zu rechnen ist.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>ausdrücklich zugelassen (textliche Festsetzungen § 2 Abs. 2 Nr. 1, S. 5). Für Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten werden Überschreitungen der Wandhöhe um bis zu 1,75 m ausnahmsweise ermöglicht; Gleiches gilt für Umwehungen und Brüstungen, sofern diese als offene Konstruktionen ausgebildet werden (textliche Festsetzungen § 2 Abs. 3 Nr. 2 und 3, S. 6).</p> <p>Die Kombination aus hohen Ausgangswerten für Wand- und Gesamthöhen, zusätzlichen Toleranzen beim unteren Bezugspunkt sowie weiteren Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten und Umwehungen führt aus Sicht der betroffenen Nachbarn dazu, dass die tatsächlich realisierbare Gebäudehöhe nur schwer prognostizierbar ist. Für unsere Mandanten bleibt damit nicht hinreichend vorhersehbar, welche bauliche Ausnutzung – insbesondere entlang der gegenüberliegenden Beilingerstraße – tatsächlich zu erwarten ist.</p> <p>Dies berührt das Gebot der Normenklarheit und der hinreichenden Bestimmtheit bauleitplanerischer Festsetzungen.</p> <p>2. Unverhältnismäßige Höhenentwicklung und Geschossigkeit</p> <p>Die zentrale Problematik der Planung – die erhebliche Geschossigkeit und Gebäudehöhe im unmittelbaren Gegenüber zu zweigeschossiger Bestandsbebauung im Norden – bleibt zudem weiterhin ungelöst.</p> <p>Ziel der Stadt Friedberg ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 17 im Ortsteil Stätzling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, zentral gelegenen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen durch maßvolle Nachverdichtung zu schaffen (Begründung Ziff. 1, S. 3). Diese Zielsetzung ist jedoch mit den nachbarschützenden Belangen sowie einer ortsangemessenen Maßstäblichkeit in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Aus Sicht unserer Mandanten fällt die Abwägung weiterhin einseitig zu ihren Lasten aus.</p> <p>a) Unzureichende Relativierung durch Staffelgeschosse und Flachdächer</p> <p>Die Stadt hebt hervor, dass die Umstellung von flach geneigten Satteldächern auf Flachdächer mit zurückversetzten Staffelgeschossen die</p>	<p>Die Stadt Friedberg weist die Rüge einer ortsunangemessenen Maßstäblichkeit und unverhältnismäßigen Höhenentwicklung zurück. Die Festsetzung der Gebäudehöhen im Plangebiet ist das Ergebnis einer bewussten städtebaulichen Entscheidung zur Förderung der Innenentwicklung und einer effizienten Flächennutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zum einen liegt die Bestandsbebauung der Einwendungsführer nördlich der Beilinger Straße mit 496 bis 497 m ü. NHN topographisch um ca. +4 bis +5 m höher als die Baufelder 2 bis 4 mit 492 m ü. NHN. Abgesehen von der hochgewachsenen Eingrünung der Einwendungsführer, werden aufgrund der angeführten topografischen Lage die Wandhöhen der Bestandsbebauung nördlich der Beilinger Straße 1c durch die Wandhöhe geplante Neubebauung im Plangebiet nicht überschritten. Auch die Firsthöhe dieser Bestandsbebauung überschreitet die geplante Gesamthöhe des Staffelgeschosses. Die Wandhöhen der Bestandsbebauung Beilinger Straße 1b werden hingegen um ca. 65 cm gegenüber Geb. 1 bzw. um ca. 20 cm gegenüber Gebäude 2 durch die geplante Neubebauung überschritten. Auch die Firsthöhe dieser Bestandsbebauung wird durch die geplante Gesamthöhe des Staffelgeschosses um ca. 23 – 68 cm überschritten. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann vom festgesetzten unteren Bezugspunkt um bis zu 50 cm abgewichen werden. Die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>wahrgenommene Baukörperhöhe reduziere (Begründung Ziff. 6.1.3, S. 25 f.).</p> <p>Diese Maßnahmen ersetzen jedoch keine effektive Begrenzung der objektiven Baumasse und der Vollgeschosszahl. Vier Vollgeschosse stellen im unmittelbaren Gegenüber zu zweigeschossiger Wohnbebauung entlang der Beilingerstraße einen erheblichen Maßstabssprung dar, der durch die Dachgestaltung und die Rückversetzung des obersten Geschosses nicht kompensiert wird. Zwar liegen die Gebäude unserer Mandanten topografisch etwas erhöht. Die Wirkung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen – wobei sich das zweite Geschoss im Dachraum befindet – auf natürlichem Hanggelände unterscheidet sich jedoch grundlegend von der Wirkung eines blockartigen viergeschossigen Baukörpers. Die Auffassung der Stadt Friedberg im Rahmen ihres Abwägungsbeschlusses vom 24.03.2026, wonach die Planung keinen konzeptionslosen Bruch darstellt, sondern die Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Geländesituation zeitgemäß weiterentwickelt, überzeugt daher nicht.</p>	<p>Abweichung dient der erforderlichen Flexibilität bei der technischen und geländebezogenen Umsetzung und wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten von der Stadt als fachlich vertretbar bewertet.</p> <p>Topographisch bedingt liegt das Gebäude Beilinger Straße 1d etwas niedriger, wird jedoch auch weiterhin zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 eine Blickachse nach Süden haben. Die Höhenentwicklung ist aus der Sicht der Stadt nicht unverhältnismäßig. Sie fügt sich im Gegenteil ausweislich der Schnittisometrie in die Umgebungsbebauung verträglich ein.</p> <p>Zudem wird die geplante Bebauung im Plangebiet Nr. 17 durch den Einsatz von nunmehr Flachdächern und zurückgesetzten Staffelgeschossen nachbarschaftsverträglich gestaffelt und die visuelle Dominanz der Gebäude effektiv begrenzt. Die Planung stellt somit keinen konzeptionslosen Bruch dar, sondern entwickelt die Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Geländesituation und des dringenden Wohnraumbedarfs zeitgemäß weiter. Die privaten Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden dabei gegen das öffentliche Interesse an einer Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum abgewogen und durch die Festsetzungen zu einem angemessenen Ausgleich gebracht.</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht hält die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang ein; die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung stellen gegenüber den bebauten Nachbargrundstücken nahezu ausnahmslos Abstandsflächen von 0,7 H sicher. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen.</p> <p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentralen und identitätsstiftenden Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie sowie sozialen Einrichtungen. Durch die vorgenommene Planungsoptimierung auf maximale Wandhöhen von 10,25 m (Baufelder 1 und 8.1) und 6 – 9 m im übrigen Gebiet sowie Gesamthöhen von höchstens 13,75 m (Baufelder 1 und 8.1) sowie 7,75 bis 12,50 m im übrigen Gebiet erfolgt eine verträgliche Vermittlung zum Bestand. Die moderne, gegliederte Bauweise mit Flachdächern und Staffelgeschossen reduziert die visuelle Massivität erheblich und vermeidet eine riegelartige Wirkung.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Hinzu kommt, dass die erhöhte Geschossigkeit des südlichen Baufelds 8.1 (betreutes Wohnen) ausdrücklich mit dessen sozialer Zweckbestimmung begründet wird (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 15 f.; Ziff. 6.1.4, S. 27). Diese an sich nachvollziehbare funktionale Rechtfertigung wird faktisch auf die übrigen Baufelder übertragen, indem dort ebenfalls hohe Wand- und Gesamthöhen zugelassen werden, ohne dass hierfür eine vergleichbare Nutzungsnotwendigkeit substantiiert dargelegt wird. Eine abgestufte Lösung – etwa eine Beschränkung auf maximal drei Vollgeschosse im sensiblen Gegenüber zur Bestandsbebauung an der Beilingerstraße – wäre ohne Weiteres möglich und städtebaulich sachgerecht gewesen.</p> <p>b) Inkonsistente Nutzung der Topografie und fehlende nachvollziehbare Höhenstaffelung</p> <p>Die Begründung hebt hervor, dass das Plangebiet durch eine ausgeprägte Topografie geprägt ist: Im nördlichen Bereich weist die Beilingerstraße ein Gefälle von ca. 4,6 m von Osten nach Westen auf; im südlichen Bereich fällt die Pfarrer-Bezler-Straße um rund 4,3 m von Norden nach Süden ab; das Flurstück 465/1 weist insgesamt ein Gefälle von ca. 1,5 m auf, steigt im Nordosten zur Beilingerstraße hin jedoch stärker an; für das Flurstück 491 wird ein Ost-West-Gefälle von bis zu 3,5 m festgestellt (Begründung Ziff. 2.3.1, S. 4 f.).</p> <p>Diese Topografie solle genutzt werden, um die Geschossigkeit sinnvoll zu gliedern und die Gebäude in den Hang einzubinden (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 18, 21 f.). Insbesondere sollten die Stadthäuser an der Beilingerstraße teilweise um ein Geschoss in den Hang eingebunden werden, während das unterste Geschoss nach Süden hin zunehmend sichtbar werde (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 21 f.). Hierdurch solle die Höhenentwicklung besser an den Geländeverlauf angepasst und die wahrgenommene Maßstäblichkeit im Straßenraum insgesamt verträglicher gestaltet werden (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 21 f.). Zusätzlich wird die Abstufung der Geschossigkeit im Südosten als gestalterisches Prinzip hervorgehoben; diese konsequente Abstufung der Geschossigkeit von Westen nach Osten unterstütze eine verträgliche Einbindung in die angrenzende Wohnnachbarschaft (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 18, 21 f.).</p>	<p>Im Ergebnis hat die Stadt Friedberg das städtebauliche Ziel einer moderaten Nachverdichtung mit den Nachbarschaftsbelangen zu einem verträglichen Ausgleich gebracht. Es liegt in der Natur der Abwägung, dass nicht allen Wünschen der Nachbarschaft nach einer noch weitergehenden Reduzierung des Baurechts Rechnung getragen werden kann, sondern diese Belange im Rahmen der Abwägung gegenüber den Eigentümerbelangen und insbesondere den Öffentlichen Belangen sowie dem Grundsatz einer Nachverdichtung mit Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zurücktreten müssen (§ 1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die Stellungnahme weist zutreffend darauf hin, dass das Plangebiet durch unterschiedliche topografische Situationen geprägt ist und die Begründung zum Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen Topografie als städtebauliches und gestalterisches Prinzip beschreibt.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Höhenentwicklung berücksichtigt die vorhandene Topografie jedoch in einer dem Angebotsbebauungsplan angemessenen Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Flurstück 465/1 im zentralen Bereich lediglich ein geringes Gefälle aufweist. Ein deutlich wahrnehmbarer Höhenunterschied besteht insbesondere im Übergang zur Beilingerstraße, wo sich die Geländesituation durch eine Böschung stärker ausprägt. Vor diesem Hintergrund werden die Gebäude 2 bis 7 auf einer im Wesentlichen einheitlichen Ebene festgesetzt. Dies ist auch durch die geplante Tiefgarage und die damit verbundene funktionale und konstruktive Organisation der Baukörper begründet.</p> <p>Die Einbindung in das Gelände erfolgt insbesondere im nördlichen Bereich der Gebäude 2 bis 4. Gerade bei den Gebäuden 3 und 4 kann das unterste Geschoss teilweise unterhalb der Straßenoberkante der Beilingerstraße liegen. Dadurch wird die Höhenwirkung im Straßenraum reduziert und die Bebauung in diesem Bereich topografisch eingebunden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die konkrete Ausgestaltung der Geländemodellierung, der Anschlusshöhen und der baulichen Detailausführung jedoch nicht abschließend vorweggenommen werden. Diese Fragen sind im Rahmen der späteren Objekt- und Freianlagenplanung beziehungsweise im bauordnungsrechtlichen Verfahren weiter zu konkretisieren.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die tatsächlich festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten entlang der Beilingerstraße lassen eine solche konsequente Abstufung und damit eine verträgliche Einbindung gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung jedoch nicht erkennen. Dort erfolgt gerade keine Anpassung an den Geländeverlauf, sondern ein Höhenausgleich durch Zulassung des höchsten Gebäudes im Baufeld 1, an der topografisch niedrigsten Stelle der Beilingerstraße, und daran östlich angrenzend drei gleich hohe Gebäude in den Baufeldern 2 bis 4. Auch eine tatsächliche Einbindung der Gebäude in den Hang ist dort nicht ersichtlich; vielmehr – so ist es den Ansichten und Perspektiven zu entnehmen – treten alle vier Vollgeschosse, jedenfalls in den Baufelder 1 und 2 gegenüber den Grundstücken unserer Mandanten deutlich in Erscheinung.</p> <p>Betrachtet man hingegen das Plangebiet von Nord nach Süd, so ist gerade im nördlichen, topografisch höher gelegenen Bereich des Plangebiets (Baufelder 1 bis 4) die größte Geschossigkeit und Höhe vorgesehen (WH bis 10,25 m/GH bis 13,75 m), während im südlichen und teilweise tiefen gelegenen Bereich (Baufelder 5 und 6) geringere Höhen festgesetzt werden (WH 6,00–7,25 m/GH 9,50–12,75 m). Das höchste Gebäude (Baufeld 1) mit einer Gesamthöhe von 13,75 m liegt bei Betrachtung von Nord nach Süd also an der höchsten Stelle. Eine an der Geländesituation orientierte Gestaltung der Geschossigkeit ist hier also gerade nicht ersichtlich.</p> <p>Insoweit besteht ein erheblicher Widerspruch zwischen den in der Begründung formulierten Zielsetzungen („verträgliche Einbindung“, „Abstufung zur Bestandsbebauung“, „Nutzung der Topografie“) und den tatsächlich getroffenen Festsetzungen. Dieser Widerspruch ist</p>	<p>Die Höhenstaffelung der Gebäude auf Flurstück 465/1 ergibt sich nicht allein aus einer unmittelbaren Abbildung jedes einzelnen Geländeverlaufs, sondern aus der Kombination von nutzbaren Geschossebenen, festgesetzten Wand- und Gesamthöhen sowie der städtebaulichen Ordnung der Baukörper. Dabei erfolgt eine Reduzierung der Wand- und Gesamthöhen von Gebäude 1 zu den Gebäuden 2 bis 4 sowie weiter abfallend zu den Gebäuden 5 und nochmals zu den Gebäuden 6 und 7. Diese Staffelung trägt dazu bei, die Baumassen zu gliedern und die Höhenentwicklung in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen verträglich zu gestalten.</p> <p>Auch auf Flurstück 491 wird die vorhandene Topografie städtebaulich genutzt. Insbesondere bei Gebäude 8.2 wird der tiefste Geländepunkt für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage herangezogen. Dadurch können zusätzliche Rampenanlagen vermieden beziehungsweise reduziert werden. Die daran anschließenden Geschosse sind teilweise als Tiefgaragenebenen beziehungsweise in das Gelände eingebundene Geschosse organisiert. Die Höhenstaffelung auf diesem Grundstück ergibt sich ebenfalls aus dem nutzbaren Raum der geplanten Geschosse sowie aus der Reduzierung der Wand- und Gesamthöhen von Gebäude 8.1 zu den Gebäuden 8.2 und 8.3.</p> <p>Die Kritik, es fehle an einer nachvollziehbaren Höhenstaffelung, wird daher nicht geteilt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden eine städtebaulich begründete Höhenentwicklung ab, die sowohl die vorhandene Topografie als auch die funktionalen Anforderungen, insbesondere der Tiefgaragen, berücksichtigt. Eine vollständige kleinteilige Anpassung jedes Baukörpers an den natürlichen Geländeverlauf ist im vorliegenden Fall weder erforderlich noch zweckmäßig, da die topografischen Unterschiede auf den Baugrundstücken teilweise gering sind und zugleich eine geordnete, zusammenhängende Bebauungsstruktur ermöglicht werden soll.</p> <p>Im Ergebnis wird an der vorgesehenen Höhenstaffelung festgehalten. Die Planung berücksichtigt die Topografie in angemessener Weise und schafft durch die gestaffelten Wand- und Gesamthöhen, die teilweise Einbindung der unteren Geschosse in das Gelände sowie die Nutzung tiefer liegender Geländepunkte für die Tiefgaragenzufahrt eine verträgliche städtebauliche Einbindung. Eine Änderung der Festsetzungen ist aufgrund der vorgebrachten Einwendung nicht veranlasst.</p> <p>Es besteht aus der Sicht der Stadt kein Widerspruch.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>abwägungsrelevant, weil die behauptete Maßstäblichkeit und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft einen zentralen Bestandteil der städtischen Rechtfertigung für die gewählte Dichte darstellen.</p> <p>c) Unzureichende Berücksichtigung der konkreten Nachbarbetroffenheit</p> <p>Insgesamt wurden die Auswirkungen auf die unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücke Beilingerstraße 1c und 1d (Fl.Nrn. 803/7 und 803/8) – insbesondere hinsichtlich Belichtung und Besonnung, Einsichtsmöglichkeiten in Wohn- und Gartenbereiche, räumlicher Wirkung sowie möglicher „erdrückender Wirkung“ der Baukörper – nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die Verschattungsanalyse wird pauschal als „in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar“ bewertet, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden (Begründung Ziff. 6.4.2, S. 35). Der Verweis auf vorhandene Bepflanzung (Begründung Ziff. 6.4.2, S. 33) ist rechtlich unbehelflich, da diese allein der Disposition unserer Mandanten unterliegt und nicht als dauerhaft gesichert berücksichtigt werden kann.</p> <p>Die Begründung legt zudem einen deutlichen Schwerpunkt auf die Einfügung in die östliche Nachbarschaft; insbesondere werden die niedrigeren Baukörper in den Baufeldern 4 und 7 als Ausdruck einer zur östlich anschließenden Bestandsbebauung hin abnehmenden Dichte hervorgehoben (Begründung Ziff. 6.1.1, S. 15, 18; Ziff. 6.1.4, S. 26). Die Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung – also der Grundstücke unserer Mandanten – finden demgegenüber keine gleichwertige Berücksichtigung, was der Stadtbaumeister Herr vom Wege gegenüber unserer Mandantschaft im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 11.05.2026 im Übrigen auch ausdrücklich bestätigt hat. Gerade im unmittelbaren Gegenüber zu den Grundstücken unserer Mandanten sind die massivsten, viergeschossigen Baukörper mit den höchsten Wand- und Gesamthöhen vorgesehen.</p> <p>In der Gesamtschau führt die Planung aus Sicht unserer Mandanten zu einer spürbaren und belastenden Verschlechterung der Wohnqualität. Die Summationswirkung aus Höhe, Nähe, Einsehbarkeit in private</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der hinreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nach der Wertung des Gesetzgebers in der Regel schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H gewährleistet (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Für eine erdrückende Wirkung ist bei Einhaltung der Abstandsflächen regelmäßig kein Raum (BayVGH, Beschl. v. 08.05.2019, 15 NE 19.551, Rn. 31 – juris).</p> <p>Vorliegend sind diese gesetzlichen Mindestabstandsflächen von 0,4 H durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen auf faktisch 0,7 H zu den Nachbargrenzen erhöht worden. Die nachbarlichen Belange sind damit aus Sicht der Stadt angemessen berücksichtigt.</p> <p>Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Die Stadt Friedberg hat dennoch ergänzend schematische Geländeschnitte mit Ansichten und Perspektiven sowie eine Verschattungsstudie erstellen lassen. Eine hiernach in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wohn- und Gartenbereiche sowie zusätzlicher Verschattung wurde im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend gewürdigt.</p> <p>3. Ortsbild und Gebietscharakter</p> <p>Die Stadt formuliert als Ziel, mit dem Bebauungsplan Nr. 17 ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln sowie einen identitätsstiftenden, öffentlich wirksamen Treffpunkt zu schaffen (Begründung Ziff. 1, S. 3; Ziff. 6.1.1, S. 15 f.).</p> <p>Diese Einordnung als „zentrales Quartier“ überzeugt aus Sicht unserer Mandanten nicht. Nach der Beschreibung der Lage befindet sich das Plangebiet im südlichen Bereich des Ortsteils Stätzling und damit eher am Ortsrand; das unmittelbare Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt.</p> <p>Die geplanten Baukörper („Stadhäuser“, blockartige L- und Riegelbauten mit bis zu vier Vollgeschossen) sollen eine „städtisch anmutende Dichte und Nutzungsmischung in einen ländlich geprägten Siedlungsrahmen übertragen“ und stadträumliche Kanten an prägenden Straßen und Knotenpunkten ausbilden (Begründung Ziff. 6.1.1, Definition „Stadthaus“, S. 16; Ziff. 6.1.4, S. 26 f.). Gerade diese bewusste „Urbanisierung“ des Ortsbildes führt jedoch im sensiblen Übergang zur kleinteiligen, dörflich geprägten Bestandsbebauung entlang der Beilingerstraße sowie in östlicher Richtung zum Plangebiet zu einem deutlichen Maßstabsbruch.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, dass sich an dieser Stelle – angesichts der vorgesehenen Massivität der Bebauung, der geringen freiräumlichen Durchlässigkeit und der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung – der gewünschte „identitätsstiftende Treffpunkt“ mit tatsächlicher Aufenthaltsqualität verwirklichen lässt. Insbesondere fehlt eine substantielle Auseinandersetzung mit der Frage, ob die geplante Struktur im konkreten Ortskontext tatsächlich zu einer Aufwertung oder vielmehr zu einer Überformung des bestehenden Gebietscharakters führt.</p> <p>Die pauschale Berufung auf die kommunale Planungshoheit ersetzt nicht die erforderliche konkrete Auseinandersetzung mit der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentral gelegenen Urbanen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen. Durch die vorgenommene Planungsoptimierung auf maximale Wandhöhen von 10,25 m (Baufelder 1 und 8.1) und 6 – 9 m im übrigen Gebiet sowie Gesamthöhen von höchstens 13,75 m (Baufelder 1 und 8.1) sowie 7,75 bis 12,50 m im übrigen Gebiet erfolgt eine verträgliche Vermittlung zum Bestand. Die moderne, gegliederte Bauweise mit Flachdächern und Staffelgeschossen reduziert die visuelle Massivität erheblich und vermeidet eine riegelartige Wirkung.</p> <p>Das Ortsbild bleibt gewahrt, zumal die kommunale Planungshoheit auch eine grundlegende Fortentwicklung des Bestands und Ortsbilds umfassen würde.</p> <p>Der Stadtteil Stätzling liegt im großen Verdichtungsraum zwischen der Stadt Augsburg als Oberzentrum und der Stadt Friedberg als Mittelzentrum. Der ursprünglich ländliche Charakter dieses Stadtteils befindet sich im Wandel. Wie nun mehrfach dargestellt, hat die Stadt Friedberg einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung und den nachbarschaftlichen Belangen gesucht.</p> <p>Der Planungsraum liegt zwischen zwei kirchlichen Begegnungsstätten. Das neue Quartier ist somit das Bindeglied zwischen den zwei Begegnungsstätten und ist prädestiniert zum einen für eine aus Sicht der Stadt verträgliche Nachverdichtung und zum anderen für eine öffentlich zugängliche Platzgestaltung.</p> <p>Im Vergleich zum lange bestehenden Gebäudebestand (städtebaulich massive Kubaturen aus Einzelhandel und Gewerbe) bewirkt das städtebauliche Konzept eine qualitative Aufwertung.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>ortsbildprägenden Umgebung. Eine angemessene Einbindung in den Ortskern sowie eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung, wie sie die Begründung mehrfach behauptet, ist angesichts der dargestellten Widersprüche zwischen Planungskonzept (Höhenstaffelung, Maßstäblichkeit) und den tatsächlich getroffenen Festsetzungen nicht nachvollziehbar.</p> <p>4. Immissionsschutz</p> <p>Im Übrigen bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 18.03.2026 stellt für die bestehende Wohnbebauung entlang der Beilingerstraße fest, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Bestand überwiegend überschritten sind; durch das Plangebiet kommt es zu weiteren Pegelerhöhungen, die jedoch überwiegend unter 3 dB(A) bleiben und deshalb als zumutbar eingestuft werden (Zusammenfassung schalltechnische Untersuchung, S. 7; Begründung Ziff. 7.7.5, S. 50).</p> <p>Eine spezifische Betrachtung des Grundstücks unserer Mandantschaft in der Beilingerstraße 1c (Fl.Nr. 803/8) erfolgt dabei schon nicht (Schalltechnische Untersuchung, Ergebnistabelle Anlage 8.2). Ebenso fehlt – soweit ersichtlich – eine hinreichende Würdigung der kumulierten Belastung aus bestehendem Verkehrslärm, planbedingtem Mehrverkehr sowie zusätzlichen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>III. Ergebnis und konkrete Anregungen</p> <p>Zusammenfassend bestehen aus Sicht unserer Mandanten weiterhin erhebliche Abwägungsdefizite.</p> <p>Als maßgeblicher Grund für die Entscheidung zugunsten der gewählten Planungsvariante wird in der Begründung eine politische Abwägung zwischen städtebaulicher Zielsetzung, Ortsverträglichkeit und Akzeptanz benannt; Variante 3 übertrage die angestrebte Entwicklung „am überzeugendsten in ein ruhiges, gut lesbares Gesamtbild“. Mag damit das</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 18.03.2026 sind zur Beurteilung des bestehenden Verkehrslärms und planbedingten Mehrverkehrs die Immissionsorte Beilinger Straße 1d und 1b mit EG und 1. OG berücksichtigt. Für eine ordnungsgemäße Abwägung sind die Immissionsorte zu berücksichtigen, an denen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am ehesten zu erwarten sind.</p> <p>Eine Gesamtlärbetrachtung war entbehrlich, da die Lärmarten „Verkehr“ und „Gewerbe“ gemäß der geltenden Rechtslage getrennt voneinander zu untersuchen und zu beurteilen sind (TA Lärm für Gewerbelärm, 16. BImSchV für Verkehrslärm). Dennoch zeigen die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, dass die Beurteilungspegel der Gewerbelärmimmissionen am Immissionsort Beilinger Str. 1c im EG 37,1 dB(A) bzw. im 1. OG 37,9 dB(A) betragen und damit den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in der Tagzeit um 17,9 bzw. 17,1 dB(A) unterschreiten. Der Gewerbelärm fällt damit in logarithmischer Addition nicht nennenswert ins Gewicht. Liegt der zweite addierte Pegel (hier: Gewerbelärm) mehr als 10 dB(A) unter dem ersten Pegel (hier: Verkehrslärm), wirkt er sich bei logarithmischer Addition nicht pegelerhöhend aus.</p> <p>Die Forderungen der Einwendungsführer werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg hält bei Abwägung der angeführten privaten Belange mit den öffentlichen Belangen der Wohnraumschaffung und einer maßvollen Nachverdichtung an den Festsetzungen des Bebauungsplans fest.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Ziel einer baulichen Verdichtung und funktionalen Nutzungsmischung formal erreicht werden – die Ortsverträglichkeit, die Akzeptanz in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie das postulierte „ruhige Gesamtbild“ bleiben angesichts der massiven, blockartigen Baukörper im unmittelbaren Gegenüber zu den Grundstücken unserer Mandanten aus unserer Sicht deutlich auf der Strecke.</p> <p>Vor diesem Hintergrund regen unsere Mandanten weiterhin nachdrücklich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse in den Baufeldern gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung an der Beilingerstraße (insbesondere Baufelder 1 und 2), um eine tatsächlich verträgliche Einbindung zu gewährleisten; - konsequente, an der Topografie orientierte Staffelung der Gebäudehöhen, bei der die Baukörper der Höhenentwicklung des Geländes folgen oder jedenfalls die höheren Baukörper in den topografisch tiefen liegenden südlichen Bereichen konzentriert werden, so dass die Belastung im unmittelbaren Gegenüber zur bestehenden Wohnbebauung reduziert wird; - Präzisierung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe, insbesondere durch Beseitigung der Widersprüche zwischen Variantenbeschreibung, Visualisierungen und Höhenwerten sowie durch Reduktion der Toleranz- und Öffnungsklauseln, soweit diese die Vorhersehbarkeit der maximalen baulichen Ausnutzung beeinträchtigen; - ausdrücklich dokumentierte, einzelfallbezogene Abwägung der Belange der nördlich angrenzenden Anlieger (Beilingerstraße 1c und 1d), insbesondere hinsichtlich Besonnung, Einsichtsmöglichkeiten, räumlicher Wirkung und Lärmbelastung; gegebenenfalls ergänzt durch nachbarbezogene Verschattungs- und Sichtschutzkonzepte. 	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Unsere Mandanten sind weiterhin bereit, an einer sachgerechten und nachbarschaftsverträglichen Lösung mitzuwirken.</p> <p>Für eine erneute Rückmeldung zu gegebener Zeit danken wir Ihnen.</p>	
<p>Stellungnahme vom 01.12.2026</p>	<p>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 24.03.2026</p>
<p><i>Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ im Stadtteil Stätzling, Fassung vom 07.10.2025, wie folgt Stellung:</i></p> <p>I. Zur Ausgangssituation</p> <p>1. <i>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 803/7 (Frau ...) und 803/8 (Eheleute ...), Gemarkung Stätzling.</i></p> <p>2. <i>Die Grundstücke unserer Mandanten liegen im Geltungsbereich des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „für das Gebiet östlich der Pfarrer-Bezler-Straße und nördlich der Beilinger Straße“ im Stadtteil Stätzling. Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und enthält u. a. folgende wesentliche Festsetzungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wandhöhe (Schnittkante Außenwand / Dachhaut, OK FFB EG): max. 3,50 m</i> - <i>max. zwei Vollgeschosse, das zweite zwingend im Dachgeschoss</i> - <i>Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten</i> - <i>Satteldach</i> - <i>GRZ 0,3 / GFZ 0,6.</i> <p><i>Ausweislich der Planbegründung war Ziel der Planung, eine ortstypische, maßvolle Bebauung sicherzustellen, die sich in Maß und Gestaltung an der umgebenden Wohnbebauung und der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert.</i></p>	<p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3. Für das südlich angrenzende Gebiet hat der Stadtrat am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ beschlossen.</p> <p>Derzeit liegt der Vorentwurf dieses Bebauungsplans – bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen – öffentlich aus. Ergänzende Unterlagen (Abstandsflächenplan, Abstandsflächenberechnung, Geschossflächenberechnung, Schematische Geländeschnitte, Ansichten, Perspektiven), die offenbar Grundlage der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.10.2025 waren, waren jedoch nur über aufwendige Recherche auf der städtischen Internetseite auffindbar. Eine einheitliche, transparente Bereitstellung im Rahmen der Auslegung ist bislang nicht erfolgt.</p> <p>II. Inhalte des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 17</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 ist in mehrere Baufelder gegliedert. Unsere Mandanten sehen sich insbesondere durch die Baufelder 1 bis 4 betroffen, da diese auf der gegenüber ihren Grundstücken gelegenen Straßenseite der Beilingerstraße vorgesehen sind. Gleiches gilt für die dort vorgesehene Tiefgarage, deren Zufahrt ebenfalls über die Beilingerstraße erfolgen soll. Den ausgelegten Unterlagen lassen sich hierzu insbesondere folgende wesentliche Festsetzungen entnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 2 Abs. 1 Nr. 1: max. Grundfläche Hauptgebäude – Baufeld 1: 324 m², Baufeld 2 bis 4: 206 m² 	<p>Der Einwender bemängelt die schwere Auffindbarkeit ergänzender Unterlagen (u. a. Berechnungen, Schnitte, Ansichten), die in der Ausschusssitzung am 07.10.2025 herangezogen wurden und sieht darin einen Mangel an Transparenz im Auslegungsverfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hätte auch vollständig verzichtet werden können. Die Stadt Friedberg hat freiwilligen eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Da das Verfahren der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dient, waren alle für den Bebauungsplan maßgeblichen Unterlagen, insbesondere die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen, ordnungsgemäß ausgelegt. Bei den vom Einwender angeführten ergänzenden Unterlagen (u. a. Schnitte, Ansichten und Berechnungen) handelt es sich lediglich um informelle Arbeitsmaterialien, die der Erarbeitung und der politischen Beratung im Ausschuss dienten. Sie sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unterliegen daher nicht der formellen Auslegungspflicht. Eine transparente Bereitstellung der für die Rechtskraft der Satzung relevanten Dokumente war somit jederzeit gegeben.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Tiefgarage nicht über die Beilingerstraße, sondern über die Pfarrer-Bezler-Straße erschlossen werden soll. Dies wird nun auch so in den Planunterlagen für die öffentliche Auslegung ergänzt und festgesetzt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>- § 2 Abs. 1 Nr. 2: max. Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen – GRZ max. 0,5 je Grundstück</p> <p>- § 2 Abs. 3 Nr. 1: max. Wandhöhe (Schnittpunkt Wand / OK Dachhaut, OK FFB EG) – Baufeld 1: 13,30 m, Baufeld 2 bis 4: 12,05 m Die vorliegende Abstandsflächenberechnung weist Gesamthöhen von 18,92 m (Baufeld 1) bzw. 15,80 m (Baufelder 2 bis 4) aus.</p> <p>- § 3 Abs. 3: Abstandsflächenregelung – vollständige Abkehr von Art. 6 Abs. 5 BayBO; Abstandsflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen, Baulinien und Höhenfestsetzungen bestimmt</p> <p>- § 10: immissionsschutzrechtliche Festsetzungen</p> <p>§ 11 Abs. 1 i.V.m. der Planzeichnung: Dachformen und Dachneigungen – Baufeld 1: Zeltdach, Baufelder 2 bis 4: Satteldach; Dachneigung jeweils 24-32 Grad</p> <p>III. Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17</p> <p>Namens unserer Mandanten wenden wir uns gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17. Es bestehen insbesondere Zweifel daran, dass die Planung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist und den Anforderungen genügt, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB ergeben.</p> <p>1. Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)</p> <p>a) Allgemeines</p> <p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Diese muss erkennen lassen, welche städtebaulichen Ziele verfolgt werden sollen.</p> <p>b) Fehlende städtebauliche Konzeption</p> <p>Die Bekanntmachung zum Vorentwurf nennt zwar unter anderem die Schaffung von Geschosswohnungsbau als Ziel, eine belastbare</p>	<p>Die Einwendung rügt die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und sieht in der massiven Abweichung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 13 einen konzeptionslosen Bruch mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) berechtigt ist, bestehende Leitbilder fortzuschreiben oder an aktuelle Bedarfe, wie hier die Schaffung von dringend benötigtem Geschosswohnungsbau, anzupassen.</p> <p>Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln. Die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>städtebauliche Leitlinie – insbesondere hinsichtlich Maß, Struktur und Einfügung in die bestehende Bebauung – liegt jedoch nicht vor. In der vorliegenden Planung werden keine konkreten und hinreichenden Entwicklungs- oder Ordnungsvorstellungen dargestellt.</i></p> <p><i>Die erheblichen Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 13, der die Grundstücke unserer Mandanten betrifft, lassen jede konsistente Entwicklungslinie vermissen. Während dort eine sehr maßvolle, ortstypische Bebauung festgesetzt wurde (maximale Wandhöhe 3,50 m, zwei Geschosse einschließlich eines Dachgeschossvollgeschosses, geringe zulässige Baumassen), erlaubt der Vorentwurf nun großvolumige, blockartige Gebäude mit Wandhöhen von über 12 m und Gesamthöhen von nahezu 19 m.</i></p> <p><i>Die im Plangebiet Nr. 17 vorgesehenen Neubauten weichen in allen wesentlichen Parametern vom bisher offenbar verfolgten städtebaulichen Konzept ab: deutlich höhere Wandhöhen, größere Baumassen, höhere Grundflächenzahlen und eine abweichende Geschossigkeit werden zugelassen. Eine nachvollziehbare Begründung dafür, warum unmittelbar angrenzend an eine kleinteilige Wohnstruktur nun eine völlig andersartige Bebauung städtebaulich erforderlich sein soll, ist nicht erkennbar. Ohne nachvollziehbare städtebauliche Zielsetzung fehlt es an der gesetzlichen Anforderlichkeit.</i></p>	<p><i>städtebauliche Konzeption wird in der nunmehr vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargelegt.</i></p> <p><i>Der Vorwurf der „fehlenden Entwicklungslinie“ liegt neben der Sache. Die anwaltlich vertretenen Einwendungsführer verkennen die Anforderungen der Planerforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB grundlegend. Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht; dies eröffnet der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen (dienen Bebauungspläne doch der Ausfüllung der Planungshoheit als Bestandteil der verfassungsrechtlich verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 S. 2 BV). Danach sind nur solche Bebauungspläne nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind; davon ist u.a. auszugehen, wenn eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird.</i></p> <p><i>Die Planerforderlichkeit setzt nach der Rechtsprechung des BVerwG daher lediglich eine erste „nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit“. Diese Grenze ist vorliegend offenkundig nicht überschritten.</i></p> <p><i>Auch wegen des landesplanerischen Ziels einer Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und insbesondere als Ausfluss ihrer Planungshoheit kann die Stadt Friedberg eine Nachverdichtung einleiten. Abgesehen davon sind die unterschiedlichen Festsetzungen zwischen den Plangebieten sachlich begründet: Die kleinteiligere Bebauung nördlich der Beilinger Straße resultiert aus der topographisch exponierten Höhenlage und der notwendigen Pufferfunktion zum angrenzenden Spielplatz.</i></p> <p><u><i>Höhe, Kubatur & Einfügung</i></u></p> <p><i>Um die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte im neuen Plangebiet auf die Nachbarschaft abzumildern, wurde die Planung gestalterisch optimiert. Durch den Verzicht auf Satteldächern zugunsten von Flachdächern mit zurückversetzten Staffelgeschossen wird die visuelle Dominanz und die effektive Schattenwirkung der Gebäude gegenüber einer klassischen Bauweise deutlich reduziert. Die Erhöhung der Baumasse ist zudem die notwendige städtebauliche Reaktion auf den Wegfall von Flächenanteilen (FINr. 465/2), um eine wirtschaftlich tragfähige und sozial gerechte</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>2. Abwägungsgebot (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB)</p> <p>a) Allgemeines</p> <p>Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Abwägungsgebot wird dabei durch den zentralen Planungsgrundsatz des Rücksichtnahmegebots konkretisiert.</p> <p>b) Vorliegende Abwägungsmängel</p> <p>Diesen Anforderungen wird die Planung derzeit ersichtlich nicht gerecht.</p> <p>aa) Unverhältnismäßige Gebäudehöhen – „Kippen“ des städtebaulichen Maßgefüges</p> <p>Die im Vorentwurf vorgesehenen Wandhöhen von bis zu 13,30 m auf Baufeld 1 sowie bis zu 12,05 m auf den Baufeldern 2 bis 4 überschreiten die Wandhöhen der bestehenden Gebäude unserer Mandanten sowie der Gebäude in der näheren Umgebung, die – aufgrund erteilter Befreiungen – maximal 4,45 m betragen, deutlich. Aus den vorliegenden Schnitten und der Geschossflächenberechnung geht zudem hervor, dass die geplanten Gebäude auf den Baufeldern 1 bis 4 jeweils vier Vollgeschosse zuzüglich Dach aufweisen sollen. Die geplante Bebauung würde das städtebauliche Maßgefüge, insbesondere entlang der Beilingerstraße, grundlegend verändern und wirkt in ihrer Erscheinung massiv und dominierend.</p>	<p><i>Wohnnutzung im Sinne der städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. In der Abwägung zwischen dem privaten Interesse an der Beibehaltung einer homogenen Nachbarbebauung und dem öffentlichen Belang der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung ist die vorliegende Planung daher als erforderlich und angemessen zu bewerten.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg verweist ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar ist.</i></p> <p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg verweist zunächst auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar ist.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg weist die Rüge einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung zurück. Die Festsetzung von vier Vollgeschossen in den Baufeldern 1 bis 4 ist das Ergebnis einer bewussten städtebaulichen Entscheidung zur Förderung der Innenentwicklung und einer effizienten Flächennutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Ein „Kippen“ des Maßgefüges wird durch die gewählte Architektur verhindert.</i></p> <p><i>Während die Bestandsbebauung nördlich der Beilinger Straße auf einer topographisch höheren Ebene liegt, wird im Plangebiet Nr. 17 durch den Einsatz von nunmehr Flachdächern und zurückgesetzten Staffelgeschossen die visuelle Dominanz der Gebäude effektiv begrenzt. Die Planung stellt somit keinen konzeptionslosen Bruch dar, sondern entwickelt die Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Geländesituation zeitgemäß weiter. Die Belange des Bestandschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wurden dabei gegen das öffentliche Interesse an einer Nachverdichtung abgewogen, wobei die Gliederung der Baukörper eine riegelartige Wirkung ausschließt.</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Die Bewahrung bestehender Siedlungsstrukturen ist ein zentrales planerisches Ziel, dessen rechtliche Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (u. a. Erhalt vorhandener Ortsteile) ausdrücklich hervorhebt. Vorhandene Strukturen und die Eigenart der Umgebung müssen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. Bislang fehlt eine nachvollziehbare Begründung, warum vorliegend keine einheitliche städtebauliche Entwicklung verfolgt wird. Eine Planbegründung, die eine derart erhebliche Abweichung von der umliegenden Bebauung rechtfertigen würde, liegt bislang nicht vor.</i></p> <p>bb) Unvereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild</p> <p><i>Das Ortsbild von Stätzling ist seit jeher geprägt von einer maßvollen, kleinteiligen Wohnbebauung, bestehend aus Doppelhäusern, Reihenhäusern, Bungalows und Einfamilienhäusern. Großvolumige blockhafte Gebäude mit Wandhöhen jenseits der 12-Meter-Marke existieren dort nicht. Die vorgesehenen Baukörper stellen daher einen städtebaulichen Fremdkörper dar, der den gewachsenen Charakter des Ortsteils empfindlich stört. Die derzeitige Planung verletzt daher die Verpflichtung der Gemeinde, das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und zu wahren.</i></p> <p>cc) Abstandsflächen und Rücksichtnahmegebot (§ 6 BayBO; § 1 Abs. 7 BauGB)</p> <p><i>Angesichts der geplanten Wandhöhen wären deutlich größere Abstandsflächen erforderlich, um eine erdrückende und bedrängende Wirkung auf die gegenüberliegende Wohnbebauung zu vermeiden. Die vorliegenden Abstandsflächenberechnungen sowie der Abstandsflächenplan zeigen, dass die vorgesehenen Baukörper die gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 BayBO i.V.m. der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Abstandsflächentiefen überschreiten, da die Abstandsflächen nach diesen Berechnungen die Mitte der Verkehrsflächen überschreiten.</i></p>	<p><i>Ergänzend wird festgestellt, dass die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO vollumfänglich einhält und gegenüber bebauten Nachbargrundstücken sogar Abstandsflächen von 0,7 H festsetzt. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und eine unzumutbare bedrängende Wirkung ist ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Es wird zudem auf die vorausgehenden Informationen zur „<u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u>“ verwiesen.</i></p> <p><i>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentral gelegenen Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen. Durch die vorgenommene Planungsoptimierung auf maximale Wandhöhen von 10,25 m (Baufelder 1 und 8.1) und 6 – 9 m im übrigen Gebiet sowie Gesamthöhen von höchstens 13,75 m (Baufelder 1 und 8.1) sowie 7,75 bis 12,50 m im übrigen Gebiet erfolgt eine verträgliche Vermittlung zum Bestand. Die moderne, gegliederte Bauweise mit Flachdächern und Staffelgeschossen reduziert die visuelle Massivität erheblich und vermeidet eine riegelartige Wirkung. Das Ortsbild bleibt gewahrt, zumal die kommunale Planungshoheit auch eine grundlegende Fortentwicklung des Bestands und Ortsbilds umfassen würde. Der Verweis auf das Landschaftsbild ist aufgrund der Innerortslage nicht nachvollziehbar.</i></p> <p><i>Es wird zudem auf die bereits oben genannten Ausführungen verwiesen, u. a. zu „<u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u>“.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg stellt klar, dass sämtliche Abstandsflächen auf Basis der optimierten Dachformen und reduzierten Wandhöhen neu berechnet wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend präzisiert, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwingend einzuhalten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt darüber hinaus einen Abstand von 0,7 H zu bebauten Nachbargrundstücken sicher.</i></p> <p><i>Obwohl die städtische Abstandsflächensatzung (0,7H) nicht für Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gilt, orientiert sich die vorliegende Planung dennoch an diesem hohen Schutzniveau. Zu allen privaten Nachbargrundstücken wird eine Abstandsfläche von mindestens 0,7H gewahrt. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Maß von 0,5H zurückgegriffen, was städtebaulich üblich und vertretbar ist. Selbst bei Einhaltung „nur“ der gesetzlichen Abstandsflächen von</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Es wird nicht übersehen, dass die Satzung grundsätzlich nicht für festgesetzte Urbane Gebiete gilt und in Bebauungsplänen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können. Dennoch erfordert jede Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben eine sorgfältige Abwägung der nachbarlichen Belange, die derzeit nicht erfolgt ist. Besonders die tatsächliche Wirkung der erheblichen Baukörperhöhen wird unzureichend berücksichtigt. Bei Wandhöhen dieser Dimension entsteht zwangsläufig eine bedrängende Wirkung auf die Wohnhäuser unserer Mandanten, die zu einer spürbaren Minderung der Wohnqualität führt. Damit ist das bauordnungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht gewahrt. Die vorliegenden Ansichten, Schnitte und Perspektiven illustrieren dieses Missverhältnis deutlich.</i></p> <p><i>Bisher fehlt eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den erheblichen nachbarlichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf Sichtbeziehungen, Belichtung und Besonnung, Wohnruhe, Wertentwicklung sowie die Lebensqualität unserer Mandanten wurden offensichtlich nicht ausreichend ermittelt oder abgewogen. Die nachbarschaftlichen Interessen sind jedoch abwägungserheblich und müssen umfassend berücksichtigt werden.</i></p> <p>dd) Lärm- und Verkehrsbelastung durch Tiefgaragenzufahrt (§ 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</p> <p><i>Die geplante Tiefgarage unter den Baufeldern 1 bis 4 soll über die Beilingerstraße erschlossen werden und liegt damit unmittelbar gegenüber den Wohnräumen unserer Mandanten. Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 weist bereits im Vorentwurf auf zusätzliche Verkehrsbelastungen und mögliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen hin. Die vorgeschlagenen und in § 10 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen betreffen jedoch allein die Neubauten; unsere Mandanten haben keinerlei Möglichkeit, nachträglich bauliche Schallschutzmaßnahmen geltend zu machen.</i></p> <p><i>Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Planung zu einer unzumutbaren Erhöhung der Lärm- und Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung führt. Die Belastung für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnbebauung wurde bislang nicht ermittelt und damit auch nicht</i></p>	<p><i>0,4 H ist für eine erdrückende Wirkung regelmäßig kein Raum. Erst recht gilt dies bei vergrößerten Abstandsflächen von 0,7 H.</i></p> <p><i>Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung vollumfänglich erfüllt sind. Eine unzumutbare bedrängende Wirkung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot ist angesichts der eingehaltenen Tiefe von 0,7H zum Nachbarn sowie der gestalterischen Gliederung der Baukörper nicht gegeben.</i></p> <p><i>Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstücken ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Die Stadt Friedberg hat dennoch ergänzend schematische Geländeschnitte mit Ansichten und Perspektiven sowie eine Verschattungsstudie erstellen lassen. Eine hiernach in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</i></p> <p><i>Die privaten Belange der angrenzenden Nachbarn wurde eingehend ermittelt und bewertet.</i></p> <p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p><i>Die Standorte der Tiefgaragenzufahrten (Am Kirchenfeld / Pfarrer-Bezler-Straße) sind für die logistische Erschließung der Baufelder notwendig. Diese werden nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Zufahrt zum Grundstück 465/1 erfolgt von der Pfarrer-Bezler-Str., wie bisher auch zum ehemaligen Edeka-Markt. Aufgrund der Funktion der Pfarrer-Bezler-Straße als Ortsdurchfahrt und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, sind weitere Ein-/Ausfahrten in diesem Bereich nicht sinnvoll, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Deshalb kann keine zusätzliche Zufahrt zur Flurnr. 491 hergestellt werden, die Zufahrt ist ausschließlich von der Straße Am Kirchenfeld möglich.</i></p> <p><i>Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes ist eine Verortung der Zufahrt an einem tiefen Punkt im Gelände, somit im südwestlichen Bereich des Grundstücks sinnvoll.</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>angemessen berücksichtigt. Auch eine differenzierte Prüfung möglicher Alternativen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt ist nicht erfolgt.</i></p> <p>ee) Wertminderung der Grundstücke unserer Mandanten</p> <p><i>Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Baukörper, insbesondere der Verlust der bisherigen Sichtbeziehungen, die entstehende Verschattung, die Erdrückungswirkung sowie die zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung, führen aus Sicht unserer Mandanten zu einer erheblichen, dauerhaften Wertminderung ihrer Grundstücke. Auch</i></p>	<p><i>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel zum planbedingten Gewerbelärm und zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf den planbedingten Mehrverkehr werden an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall (= bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans) eingehalten. Die berechneten Pegelerhöhungen von bis zu +2,6 dB(A) werden von der Stadt als zumutbar angesehen. An der überwiegenden Anzahl an Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tagzeit (IO 8, IO 12 sowie die Obergeschoss der IO 1, IO 5 und IO9) bzw. in der Nachtzeit (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10 und IO 12) überschritten. Die Pegelerhöhungen liegen hier ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und nur am IO 1 bei 1,9 dB(A), was mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar ist. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</i></p> <p><i>Lediglich an vereinzelten Immissionsorten (IO 1 und IO 9 im Erdgeschoss zur Tagzeit, IO 2 zur Nachtzeit) werden bei Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) erstmalig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch insoweit liegen die Pegelerhöhungen von 0,8 bis max. 1,9 dB(A) unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs und werden von der Stadt als zumutbar angesehen. Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist.</i></p> <p><i>Zur geltend gemachten Wertminderung: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es grundsätzlich nicht auf den Umfang eine (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94).</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>dieser Aspekt ist abwägungserheblich, wurde jedoch bislang nicht berücksichtigt.</i></p> <p>IV. Anregungen zur Überarbeitung des Bebauungsplans</p> <p><i>Unsere Mandanten regen eine grundlegende Überarbeitung des Vorentwurfs an:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Reduzierung der Gebäudehöhen und Baumassen auf ein ortstypisches Maß;</i> - <i>Anpassung der Geschossigkeit an die bestehende Bebauungsstruktur, insbesondere entlang der Beilingerstraße;</i> - <i>Absenkung von GRZ und GFZ auf ein maßvolles Niveau;</i> 	<p><i>Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</i></p> <p><i>Hier führt die Planung für die angrenzenden Nachbargrundstück zu keiner erheblichen Einschränkungen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der Planaufstellung im Rahmen einer Verschattungsstudie detailliert ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</i></p> <p><i>Da die gesetzlichen Abstandsflächen sowie das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleiben, ist die mit der städtebaulichen Neuordnung einhergehende Veränderung der Situation für die Anlieger als zumutbar und im Interesse der notwendigen Innenentwicklung als vorrangig zu bewerten.</i></p> <p><i>Im Übrigen führt die Planung gegenüber dem status quo mit einem Lebensmittelvollsortimenter durch die Entwicklung eines verdichteten Gebiets mit vitalem Nutzungsmix zu einer Aufwertung der Umgebung.</i></p> <p><i>Siehe fachliche Würdigung / Abwägung zu den Punkten unter III</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none">- Neuordnung der Tiefgaragenschließung unter Prüfung alternativer Zufahrtsstandorte;- Neuberechnung der Abstandsflächen, orientiert an den realen Höhen der Baukörper; <p><i>Diese Anpassungen sind erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche, ortsbildgerechte Entwicklung sicherzustellen und die nachbarlichen Belange unserer Mandanten angemessen zu berücksichtigen. Für eine Rückmeldung zu gegebener Zeit danken wir Ihnen bereits jetzt. Unsere Mandanten stehen jederzeit für ein persönliches Gespräch sowie für eine Ortsbegehung zur Verfügung.</i></p>	

08 BürgerIn

vom 18.05.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen obigen Bebauungsplan und deren Beschlussvorlage ein:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 erstreckt sich bis an die Flurnummer 492/1. Hierdurch könnten Abstandsflächen aus Flurnummer 465/1 bis an diese Flurnummer herangeführt werden. Der Abstandsflächenplan zeigt, dass eine Überschreitung der Straßenmittellinie nach der Änderung nur eingehalten wird, weil der Faktor von 0,7 auf 0,5 gesenkt wurde. Da ich Alleinerbe und zukünftiger Besitzer dieser Flurnummer bin, kann ich davon ausgehen, dass dies bei möglichen zukünftigen Baumaßnahmen auch auf 492/1 Anwendung findet.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 führt zu einer erheblichen Sichteinschränkung gegen Osten. Ferner ist zukünftig keinerlei Privatsphäre auf meinem Grundstück 492/7 mehr gegeben, da eine Sichtbeziehung in jeden Teil der beiden Flurnummern 492/1 und 492/7 vorliegt. Der gefühlte Grundstückswert sowie das Lebensgefühl werden hierdurch stark negativ beeinflusst.</p> <p>Die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 17 sind in den nördlichen Friedberger Ortsteilen nicht üblich und stellen erhebliche Veränderung der ortstypischen Bauweise dar. Die Bebauung wirkt erdrückend für das gesamte Ortsbild und jeden einzelnen anliegenden Nachbarn. Daran ändern das geplante Flachdach und der eingerückte vierte Stock nur merklich etwas.</p>	<p>Die Abstandsflächen der Bebauung im Plangebiet müssen nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayBO grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen und dürfen sich im Übrigen nur bis zur Mitte der Pfarrer-Bezler Straße als öffentlicher Verkehrsfläche erstrecken. Dies gilt gleichermaßen für die Grundstücke des Einwenders.</p> <p>Die gesetzliche Abstandsfläche läge bei lediglich 0,4 H. Die vorliegende festgesetzten Baugrenzen und Baulinien (siehe Planteil), die Wand- und Gesamthöhe (siehe § 2 Abs. 3 Textliche Festsetzungen) und die zurückspringenden Staffelgeschosse (siehe § 2 Abs. 4 Textliche Festsetzungen) stellen sicher, dass die Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken mit Bebauung vorliegend auf deutlich über 0,4 H und bis zu 0,7 H erhöht werden.</p> <p>Die freie Aussicht ist nur sehr eingeschränkt abwägungsrelevant. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das bloße Interesse, lieber ins Grüne zu blicken als Häuser zu sehen, ist noch kein abwägungserheblicher Belang (BVerwG, Beschl. v. 28.10.2020, 4 BN 44/20, Ls. 4 und Rn. 16). Erst recht gilt dies für die Aussicht auf einen eingeschossigen Flachdach-Lebensmittelvollsortimenter mit drei Fahnenmasten. Außergewöhnliche örtliche Gegebenheiten, die ausnahmsweise eine Aussichtslage schutzwürdig und damit abwägungserheblich machen könnten (VGH BW, Urt. v. 09.09.2020, 45 S 2132/17, Ls), sind weder vorgetragen noch objektiv vorhanden. Im Übrigen kann jeder Eigentümer eine hinreichende Privatsphäre durch eine Eingrünung seines eigenen Grundstücks sicherstellen.</p> <p>Zur geltend gemachten Wertminderung: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es grundsätzlich nicht auf den Umfang einer (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</p> <p>Der Einwendungsführer trägt keine faktische Beeinträchtigung vor, sondern spricht selbst nur von einer „gefühlten“ Grundstückswertbeeinflussung. Darüber hinaus weist die Stadt Friedberg darauf hin, dass die geplante Nachverdichtung und die Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzungen zugunsten einer Vitalen hochwertigen Nutzungsmischung im Zweifel eher zu einer Erhöhung der Verkehrswerte umliegender Grundstücke führen werden.</p>

09 BürgerIn (Rechtsanwälte Messerschmidt und Kollegen)**vom 18.05.2026**

Az.: 33/ke - 00511/21

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling in der Fassung vom 24.03.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das o.g. Bauleitplanverfahren die formelle Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 3/2 (TF), 465/1, 466/2 (TF), 466/6 (TF), 466/10, 490/10 (TF) und 491, 491/3 (TF), 521/2 (TF) und 800 (TF) der Gemarkung Stätzling.</p> <p>Wir nehmen für unsere Mandanten auch in diesem Verfahrensschritt zu dem Planungsentwurf Stellung und führen wie folgt aus:</p> <p>I. Zunächst wiederholen wir unsere Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unverändert und erhalten diese aufrecht.</p> <p>II. Sodann sind zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungsinhalten des Entwurfs folgende Einwendungen auszuführen:</p> <p>1. Textliche Festsetzung § 1 Abs. III Nr. 3 a</p> <p>Es gibt keinen städtebaulichen Grund, weswegen im Erdgeschoss des Baufeldes 1 und des Baufeldes 5 Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Textliche Festsetzung § 2 II Nr. 1</p> <p>Der Höhenbezugspunkt für das Baufeld 1 ist tatsächlich und damit auch rechtlich nicht nachvollziehbar. Er wurde so auch nicht mit dem</p>	<p>Die Stellungnahme vom 04.12.2025 und die hierzu beschlossene Abwägung werden nachfolgend wiedergegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest, was eine hinreichende quantitative und qualitative Durchmischung erforderlich macht. Diese wird im Rahmen der planerischen Feinsteuerung über eine vertikale Gliederung bauleitplanerisch abgesichert. Planungsziel ist hierbei, in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen vorrangig Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- oder sonstige gewerbliche Nutzungen zu verorten. Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können demgegenüber keinen Beitrag für die notwendige gewerbliche Mitprägung leisten und werden daher im EG ausgeschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft im Wesentlichen die Nachvollziehbarkeit des für Baufeld 1 festgesetzten Höhenbezugspunktes, dessen</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Architekten der Einwendungsführer abgestimmt. Der Punkt liegt – örtlich – ausweislich der Höhenlinien im Entwurf der Planzeichnung – höher oder gleichhoch wie die südlich angrenzenden Flächen, erhält jedoch einen um dem und diesen gegenüber 80 cm tiefer gelegten Bezugspunkt nach NHN. Dies bedingt massive Abgrabungen und führt zu einer Gefährdungslage bei Niederschlägen.</p> <p>Wir schlagen dieselbe Bezugshöhe vor wie für die Baufelder 2 mit 7 oder höher. Die Pfarrer Bezlerstraße steigt in diesem Bereich nach Norden, insbesondere zur Beilingerstraße in der Kurve eher an. Wir fügen die Bestandhöhenvermessung nochmals anbei.</p> <p>- Anlage -</p>	<p>Verhältnis zu den Höhenbezugspunkten der Baufelder 2 bis 7 sowie mögliche Auswirkungen auf Geländeanschlüsse, Abgrabungen und die Niederschlagswasserbewältigung.</p> <p>Der Einwand, der Höhenbezugspunkt für Baufeld 1 sei tatsächlich und rechtlich nicht nachvollziehbar, ist unbegründet. Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull dient gerade der eindeutigen und rechtssicheren Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung. Durch die Festsetzung absoluter Höhenbezugspunkte wird vermieden, dass sich die zulässigen Wand- und Gesamthöhen allein aus örtlich unterschiedlich interpretierbaren Geländeanschlüssen ergeben. Dies ist insbesondere bei topografisch bewegten Grundstücken städtebaulich sachgerecht und planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Auch die Aussage, der Höhenbezugspunkt sei nicht mit den Einwendungsführern abgestimmt worden, verkürzt die Tatsache, dass am 04.09.2025 ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Stadt, dem Architekten der Einwendungsführer sowie dem Stadtplanungsbüro stattgefunden hat, in dem die Höhenbezugspunkte ausdrücklich thematisiert und diskutiert wurden. In diesem Zusammenhang wurden die Höhenbezugspunkte in Abstimmung mit dem Architekten als Höhen in Metern über NHN festgesetzt. Die niedrigere Höhenangabe bei Baufeld 1 wurde anhand der Vermessungsgrundlage des Architekten der Einwendungsführer festgesetzt. Diese Systematik entspricht auch bereits der in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehenen Festsetzungsweise. Zudem wurden im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung durch den Architekten der Einwendungsführer selbst Überlegungen und Ideen zu einer möglichen Ausgestaltung der Freiflächen vorgetragen. Auch Fragen einer möglichen Tiefgarage sowie die unterschiedlichen Höhenlagen wurden angesprochen. Dabei wurde seitens des Architekten der Einwendungsführer darauf hingewiesen, dass das betreffende Gebäude gegebenenfalls nicht unterbaut werden wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Höhenfestsetzung unter fachlicher Befassung und unter Austausch mit den Beteiligten erfolgt ist. Vielmehr wurde die Höhenlage im Zuge des Planverfahrens erörtert und die Festsetzung in absoluten Höhen über NHN gerade zur besseren Bestimmbarkeit und Nachvollziehbarkeit gewählt.</p> <p>Auch eine Gefährdungslage bei Niederschlägen ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht ersichtlich. Die ordnungsgemäße Ableitung, Rückhaltung beziehungsweise Versickerung von Niederschlagswasser wurde ausreichend ermittelt und bewertet. In</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3. Textliche Festsetzung § 2 III Nr. 1</p> <p>a. Die im Entwurf gewählte Kombination aus vorgegebenem Flachdach (FD) sowie vorgegebenen Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH) ist nicht stimmig. Wir sehen hier Bestimmtheitsfragen.</p> <p>Wir vermuten, dass die Absicht bestand, die Wandhöhe des Gebäudekörpers ohne Terrassengeschoss und die Wandhöhe (weil FD) mit Terrassengeschoss abzubilden. Dafür besteht allerdings angesichts der Regelung in § 2 III (3) keine Notwendigkeit. Die Festsetzung einer Gesamthöhe suggeriert vielmehr, dass auf den vertikalen Bereich mit einer Wand ein Schrägdachbereich gesetzt wird. Dies schließt der Bebauungsplan aber aus. Die Bezugspunkterklärung in § 2 II (2) löst dies nicht auf. Wir geben zu bedenken, dass durch die Doppelung WH / GH zudem in einzelnen Baufeldern absurd wirkende Höhendifferenzen entstehen. Etwa im Baufeld 5, dass – obige Logik unterstellt – zu einem Terrassengeschoss mit einer Höhe von (12,75 m – 7,25 m =) 5,5 m führen würde. Die Angabe der WH muss hier fehlerhaft zu niedrig definiert sein. Es ist herauszustellen, dass es städtebaulich keinen Bedarf dafür gibt, durch den Stadtplaner dem Hochbauplaner die Geschosshöhen vorzugeben.</p> <p>Wir ersuchen darum, auf die Vorgabe der max. Wandhöhe zu verzichten bzw. die vorgegebene Gesamthöhe als WH zu bezeichnen.</p> <p>b. Zudem ist die Höhengliederung städtebaulich unstimmtig.</p>	<p>einem Bodengutachten wurde die Versickerungsfähigkeit bestätigt. Die gedrosselte Einleitung ist mit den Stadtwerken abgestimmt und wird entsprechend festgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird jedoch dahingehen Rechnung getragen, dass in allen Baufeldern von dem festgesetzten Bezugspunkt um bis zu 0,50 m abgewichen werden kann.</p> <p>Im Übrigen ist die Festsetzung hinreichend bestimmt und fachlich begründet sowie mit dem Architekten der Einwendungsführer abgestimmt.</p> <p>Die oberen Bezugspunkte werden in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen definiert: Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Geschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Attika der Terrassen und nicht der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (lit. a). Die Gesamthöhe regelt demgegenüber den höchsten Punkt der Attika (= des Staffelgeschosses). Dies hat der Einwendungsführer erkannt.</p> <p>Die Gesamthöhe im Baufeld 5 mit 12,75 m war fehlerhaft und wird auf 10,75 m korrigiert.</p> <p>Die Abstandflächenprüfung (siehe Abbildung 24 in Kap. 7.3. der Planbegründung) und die Verschattungsanalysen (3D-Modell, siehe Anlage 2 zur Planbegründung) sind auf Basis einer Wandhöhe mit Umwehrgang von 8,15 m und einer Gesamthöhe von 10,75 m erfolgt, so dass diesbezüglich nichts nachzusteuern war.</p> <p>Die städtebauliche Dominante im Plangebiet ist das Baufeld 1. Davon ausgehend werden die Höhenentwicklungen im übrigen Baufeld abgestaffelt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>So ist es für uns schlechterdings nicht nachvollziehbar, weswegen die Baufelder 5 und 6 höhenbezogen nicht behandelt werden wie die Baufelder 2 und 3.</p> <p>Die Baufelder 5 und 6 sind am weitesten von benachbarter Wohnnutzung und damit von Hinweisgebern im bisherigen Verfahren entfernt. Die Baukörper in diesen Baufeldern werden zur Gänze von den Baufeldern 1, 2, 3 und 7 verdeckt. Im Süden grenzt nicht schutzwürdige gewerbliche grenzständige Bebauung an. Die Bebauung der Baufelder 5 und 6 vermag keine Wohnnachbarschaft zu beschatten oder wie auch immer geartet zu dominieren.</p> <p>Wir ersuchen darum, den Baufeldern 5 und 6 dieselben Höhenvorgaben zuzubilligen wie den Baufeldern 2 und 3.</p> <p>4. Textliche Festsetzung § 2 III Nr. 2</p> <p>a. Es bedarf auch einer Überschreitungsregelung für – ggf. zurückgesetzte - sonstige technische Aufbauten wie etwa Wärmepumpen, Klimaanlage oder PV – Anlagen und –module</p> <p>b. Zudem stellt sich die Frage, warum sich diese Überschreitungsregelung nur auf die Wand- und nicht auf die Gesamthöhe bezieht.</p> <p>5. Textliche Festsetzung § 2 IV Nr. 1</p> <p>Die Regelungen in dieser Bestimmung entbehren einer städtebaulichen Rechtfertigung sowie der nötigen Regelungsklarheit.</p> <p>a. So sind in den Baufeldern 2, 3 und 4 aneinandergebaute Gebäude geplant, sowohl nach dem städtebaulichen Konzept der Stadt als auch nach dem der Einwender. Insoweit kann in der Terrassengeschosebene nicht auf geringster Distanz von nur 3,0 m</p>	<p>Baufeld 6 wird von der Stadt bewusst auf die Höhenentwicklung des Baufelds 7 beschränkt, um den Belangen der im Osten angrenzenden Nachbargrundstücke Rechnung zu tragen. Die Eigentümer dieser Nachbargrundstücke haben ihrerseits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Reduzierung der Gebäudehöhen im Baufeld 6 eingefordert.</p> <p>Aus Gründen der städtebaulichen Maßstäblichkeit und Gliederung in Bezug auf das Baufeld 1 und die weitere umliegende Bebauung ist das Baufeld 5 bewusst um ein Geschoss niedriger festgesetzt.</p> <p>Die Stadt will mit den getroffenen Festsetzungen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, die zugleich die Belange der umliegenden Nachbarschaft berücksichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass die textlichen Festsetzungen um folgende Regelung ergänzt werden:</p> <p><i>Die festgesetzte maximale Gesamthöhe darf durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich ihrer technisch erforderlichen Unterkonstruktionen sowie sonstige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kamine etc) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen zur Außenkante der Attika bzw. Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.</i></p> <p>Die Festsetzung wird korrigiert und bezieht sich nunmehr auf die Gesamthöhe.</p> <p>Das Abrücken der Terrassengeschosse in den Baufeldern 2, 3 und 4 soll städtebaulich die Massivität der Bebauung mit Rücksicht auf die im Norden angrenzenden Nachbarn auflockern und die visuelle Dominanz abmildern. Die Stadt trägt damit den Belangen der angrenzenden Nachbarn Rechnung (die mit ihren Einwendungen eine deutlich weitergehende Reduzierung der Gebäudehöhen einfordern).</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>voneinander abgerückt werden. Insoweit ist auf das Abrücken zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 zu verzichten.</p> <p>b. Hinzu kommt, dass – gerade auch im Lichte der das Vorgehen der Stadt beeinflussenden Nachbareinwände – ein Abrücken nach Süden in den Baufeldern 1, 2, 3, 5 und 6 keinerlei nachbarbetreffenden Mehrwert generiert. Dort könnte aber – gerade in Südausrichtung – ohne die Vorgabe eine Wintergartensituation für das Wohnumfeld einen erheblichen Mehrwert darstellen.</p> <p>c. Bei den Baufeldern 5 und 6 stellt sich ganz generell die Frage, weswegen ein Staffelgeschoss erstellt werden soll, denn dort ist die Bebauung zur Gänze von der Planung umgeben – ohne diese zu überragen. Das Zurückversetzen des obersten Geschosses vermag hier für keinen angrenzenden Grundstücksnachbarn einen Mehrwert zu generieren.</p> <p>d. Dies gilt im Übrigen zumindest im Westen auch für das Baufeld 7.</p>	<p>Die Festsetzung lockert die ansonsten riegelartige Bebauung visuell auf und stellt damit sicher, dass die dennoch beachtliche Nachverdichtung gegenüber dem status quo nachbarschaftsverträglich ausgestaltet ist.</p> <p>Die städtebauliche Ordnungsidee eines zurückversetzten Staffelgeschosses soll auch auf den Baufeldern 5 bis 7 konsequent verfolgt werden. Auf die eingeräumte Nachverdichtung gegenüber dem heute bestehenden Baurecht wird verwiesen.</p>
<p>6. Textliche Festsetzung § 2 IV Nr. 4</p> <p>Es ist schon sprachlich unklar, ob die Bestimmung nur für das Baufeld 8.2 gelten soll. Wenn dem so wäre, gäbe es keinen städtebaulichen Grund, die Baufelder 1 mit 7 von dieser Regelung auszunehmen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung bezieht sich auf alle Baufelder und wird klarstellend ergänzt.</p>
<p>7. Textliche Festsetzung § 3 II Nr. 3</p> <p>a. Es ist nicht ersichtlich, weswegen Terrassenflächen Baugrenzen ganz grundsätzlich nur um 1,5 m, und dies zudem nur ausnahmsweise überschreiten können sollen. Terrassen reichen oftmals auch zwischen 3 und 4 m vor die Außenfassade von Gebäuden – vorliegend sind die Baugrenzen ja eng an den geplanten Gebäudehüllen orientiert worden -, ohne dass hierdurch städtebauliche Belange tangiert würden.</p> <p>b. Es ist schlicht nicht erforderlich bzw. widersinnig, eine Überschreitensregelung für Terrassen für das Baufeld 1 im Westen- und Norden zu treffen. Es ist nicht ersichtlich, wie auf einer festgesetzten</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass Terrassen um bis zu 3,0 m Tiefe ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen Terrassen auch ohne weiteres <u>innerhalb</u> der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Die Stadt Friedberg hat mit der festgesetzten GRZ von 0,5 den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 bereits überschritten.</p> <p>Wie der Einwendungsführer selbst feststellt, ist eine Überschreitung für Terrassen in Bereichen festgesetzter Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung Platz)</p>

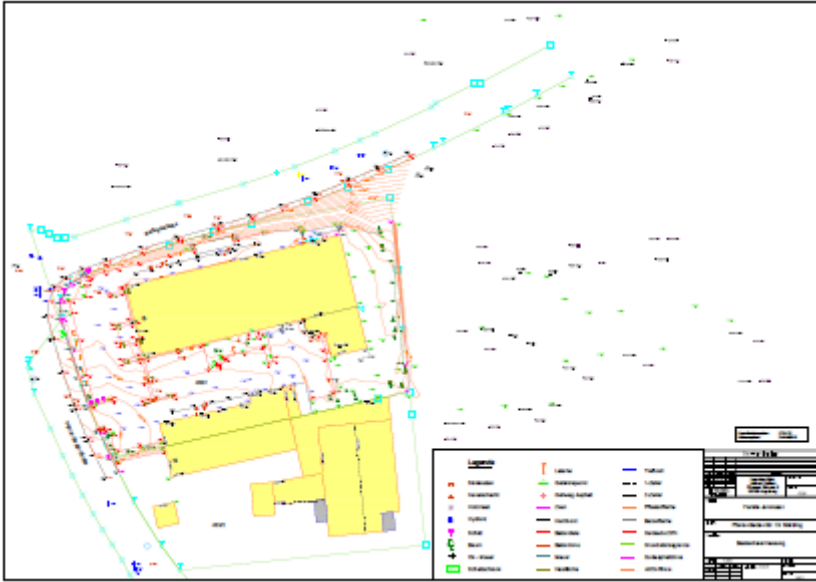
Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Verkehrsfläche eine Terrasse entstehen könnte (Baufeld 1). Zugleich ist es nicht ersichtlich, weswegen das Baufeld 1 nicht zur Straße hin, nach Westen, weswegen bei Baufeld 2 nicht nach Westen und, erst recht, weswegen die Baufelder 2 mit 7 nach Norden keine Balkons aufweisen dürfen. Besonders fraglich ist dies vor allem im Geviertinneren, also an den Nordseiten der Baufelder 5, 6 und 7</p> <p>c. Die Hinweisgabe nach der Festsetzung für Anlagen nach § 14 BauNVO ist ungenügend. Es kann das Entstehen von zwingend erforderlichen Anlagen, etwa für Fahrräder oder Mülltonnen, nicht völlig ungesteuert dem bauaufsichtlichen Ermessen anheimgestellt werden. Durch diese Handhabung wird zudem ohne Not schon anfänglich die verfahrenswirtschaftlich und die Stadtverwaltung entlastende Handhabung von Vorhaben im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen.</p> <p>8. Textliche Festsetzung § 3 Abs. III Nr. 2</p> <p>Es ist dem Unterfertigten schon inhaltlich nicht verständlich, was diese Festsetzung genau regelt und weswegen dies erforderlich ist.</p> <p>9. Textliche Festsetzung § 3 Abs. III Nr. 3</p> <p>Es ist dem Unterfertigten nicht verständlich, was diese Festsetzung über Art. 6 Abs. 1 BayBO hinaus genau regelt und weswegen dies erforderlich ist.</p> <p>10. Textliche Festsetzung § 4 I</p> <p>Die Bauleitplanung wird an dieser Stelle ausdrücklich auf das grundbuchlich gesicherte Anbaurecht zu Lasten der südlich angrenzenden Gewerbefläche hingewiesen. Es erscheint sinnfrei, eine private Zufahrt mit 6 m Breite an der südlichen Grenze festzusetzen, und zugleich einen Rücksprung der Tiefgarage von der Südgrenze um 3 m. Für diese Abstandsvorgabe existiert kein ersichtlicher städtebaulicher Grund, § 1 Abs. 3 BauGB</p>	<p>ausgeschlossen. Die Festsetzungen sind nicht isoliert, sondern im Zusammenwirken zu lesen und damit auch nicht widersinnig.</p> <p>Der Ausschluss von Balkonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung der städtebaulichen Fassadenwirkung.</p> <p>Im Hinblick auf die Baufelder 5 bis 7 wird kein städtebaulicher Bedarf an einem Balkon an einer Nordseite gesehen. Im Baufeld 5 und 6 wird eine mögliche Feuerwehrezufahrt freigehalten.</p> <p>Ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO bleibt weiterhin möglich, wenn alle Festsetzungen eingehalten werden. Anlagen für Fahrräder und Mülltonnen können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder ggf. in der gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden.</p> <p>Umwehrungen, wie ein Geländer, sind abstandsflächenrelevant.</p> <p>Die Regelung stellt allerdings tatsächlich einen Hinweis dar. Die bisherigen Festsetzungen in § 3 Abs. 3 Nr. 2 werden als Hinweis deklariert.</p> <p>Der Einwendung wird dahingehend Rechnung getragen, dass der Rücksprung der Tiefgarage nur zu den östlichen Nachbarn einzuhalten ist. Damit wird dem Anbaurecht im Süden Rechnung getragen. An den übrigen Grundstücksseiten Grenzen öffentliche und teilweise private Verkehrsflächen an, die nicht vergleichbar schutzbedürftig sind.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>11. Textliche Festsetzung § 5 I b und c</p> <p>a. Es kann nur gemutmaßt werden, dass diese Bestimmung auf den unteren Höhenbezugspunkt abstellt.</p> <p>b. Ein Absatz II existiert in der Festsetzung nicht. Dies war in der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wohl noch anders, was auch auf eine verfahrensrechtliche Problematik hindeuten könnte.</p> <p>12. Textliche Festsetzung § 9 I Nr. 1 und Nr. 3</p> <p>Die räumliche Begrenzung auf einen Umgriff von 3,0 m sowie die Neigungsvorgaben sowie Grenzabstandsvorgaben werden den Geländegegebenheiten nördlich der Baufelder 1, 2, 3 und 4 nicht ansatzweise gerecht und ist zu eng definiert.</p>	<p>Dem verständigen Normadressaten des Bebauungsplans erschließt sich ohne weiteres, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude nicht 25 cm über der Attika als oberen Bezugspunkt schwebt, sondern die Höhenlage der FOK EG mit „mindestens 25 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt“ selbstverständlich auf den unteren Bezugspunkt bezogen ist. Die Festsetzung wurde jedoch nochmals konkretisiert.</p> <p>Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Der Einwendungsführer hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Auch dort existierte kein § 5 Abs. 2.</p> <p>Die Stellungnahme lässt nicht erkennen, warum die Festsetzungen (die bereits eine erhebliche Nachverdichtung gegenüber dem status quo ermöglichen), den Geländegegebenheiten „nicht ansatzweise gerecht würden“. Die Festsetzungen ermöglichen einem erfahrenen Architekten eine intensive Grundstücksausnutzung.</p> <p>Die Festsetzungen sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Zwar sind Auffüllungen und Abgrabungen im unmittelbaren Gebäudeumfeld grundsätzlich auf einen Bereich von 3,0 m um die Gebäude begrenzt. Diese Regelung dient der Begrenzung großflächiger Geländeänderungen und damit dem Schutz des vorhandenen Geländereiefs sowie der nachbarschaftlichen Belange. Gleichzeitig enthält die Festsetzung aber ausdrücklich weitere Zulässigkeiten: Auffüllungen und Abgrabungen sind auch zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Plätzen zulässig. Damit wird gerade berücksichtigt, dass im Bereich der Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Terrassen, Lichtgräben, Kellerabgänge, Stellplätze und Tiefgaragen funktionale Geländeanschlüsse erforderlich werden können.</p> <p>Auch die zulässigen Böschungen und Stützmauern eröffnen einen hinreichenden planerischen Spielraum. Höhenunterschiede können durch natürliche Böschungen mit einem Verhältnis Höhe zu Breite von maximal 1 : 1,5 oder alternativ durch Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m ausgeglichen werden. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die festgesetzten Abstände</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>13. Textliche Festsetzung § 9 I Nr. 2</p> <p>Es ist unklar, ob diese Festsetzung eine Zweckvariante zu Nr. 1 darstellt und damit additiv neben die Zwecke der Nr. 1 tritt oder ob sie sie nur konkretisiert.</p> <p>Es ist zudem nötig, dass – siehe die vorangehende Ziffer 12. – Auffüllungen / Abgrabungen auch zum Zwecke der Geländemodellierung zugelassen sind.</p>	<p>eingehalten werden. Damit wird eine gestaffelte und verträgliche Geländemodellierung ermöglicht.</p> <p>Für die nördlich zur Beilingerstraße orientierten Gebäude 2 bis 4 ergibt sich folgendes Bild: Gebäude 2 weist einen Abstand von ca. 4,5 m bis 6,9 m zur Grundstücksgrenze auf. Bei einem Höhenunterschied von ca. 1,6 m zwischen unterem Bezugspunkt und Straße kann dieser Höhenversatz über Böschungen, Geländeanschlüsse oder ergänzende Stützelemente innerhalb des vorhandenen Spielraums bewältigt werden.</p> <p>Bei Gebäude 3 beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 4,6 m bis 5,3 m. Der Höhenunterschied zwischen unterem Bezugspunkt und Straße beträgt ca. 2,4 m. Auch hier ist eine Bewältigung des Höhenunterschieds möglich, insbesondere wenn Böschungen, Aufschüttungen in den Zwischenbereichen und gegebenenfalls Stützmauern kombiniert werden.</p> <p>Bei Gebäude 4 ist die Situation aufgrund des geringeren Abstands von ca. 2,3 m bis 3,2 m zur Grundstücksgrenze und des größeren Höhenunterschieds von ca. 4,2 m anspruchsvoller, aber durch eine differenzierte Geländemodellierung, etwa durch eine Kombination aus Aufschüttungen in den Zwischenbereichen zwischen Gebäude und Straße, einer teilweisen Einbindung des unteren Geschosses in das Gelände sowie gestaffelten Stützelementen, zu bewältigen. Gerade die Möglichkeit, die Zwischenbereiche zwischen Gebäude und Straße aufzuschütten, erlaubt es, das untere Geschoss stärker in das Gelände einzubinden und die wahrnehmbare Höhenentwicklung gegenüber dem Straßenraum zu reduzieren.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen somit eine sachgerechte Bewältigung der Bestandstopografie.</p> <p>Die Festsetzungen sind im Zusammenhang zu lesen. Nr. 1 regelt Auffüllungen und Abgrabungen im gebäudenahen Bereich von 3,0 m, insbesondere für gebäudebezogene Nutzungen wie Zugänge, Terrassen, Lichtgräben, Kellerabgänge, Stellplätze oder Tiefgaragen. Nr. 2 stellt hierzu eine eigenständige ergänzende Zulässigkeit dar. Danach sind Auffüllungen und Abgrabungen zusätzlich auch zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Plätzen zulässig. Die Regelung konkretisiert Nr. 1 daher nicht lediglich, sondern tritt additiv hinzu. Dies wird sprachlich nun noch klarer zum Ausdruck gebracht.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>14. Textliche Festsetzung § 9 II</p> <p>Die Höhenbegrenzung wird den Geländegegebenheiten nördlich der Baufelder 1, 2, 3 und 4 nicht ansatzweise gerecht und ist zu eng definiert.</p> <p>15. Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der Nutzung)“</p> <p>Dieses Planzeichen kommt zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 zum Einsatz. Es ist nicht ersichtlich wieso. Dort sind die zulässigen Nutzungsarten identisch. Ebenso das Maß der baulichen Nutzung. Selbst wenn man auf § 2 IV Nr. 2 abstellen wollte, erklärt dies nicht die Abtrennung zwischen Baufeld 2 und 3.</p> <p>16. Planzeichnung Bauweise</p> <p>Die Festsetzung „Einzelhäuser“ ist – soweit damit eine andere Bauweise ausgeschlossen wird - städtebaulich zumindest bezogen auf die Baufelder 2, 3, 4 6, und 7 fragwürdig und nicht erforderlich. Für die Baufelder 2, 3 und 4 sollten auch Hausgruppen zugelassen werden, für die Baufelder 6 und 7 auch Doppelhäuser.</p> <p>17. Planzeichnung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / dafür Straßenbegrenzungslinie / private Verkehrsfläche</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht ohne dies betreffend abgeschlossene Abstimmung mit den Einwendern wesentliche Teile des Privateigentums der Einwender als öffentliche Fläche vor und entzieht sie damit der Berücksichtigung als Ermittlungsgrundlage für das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Zugleich vollzieht der Entwurf unabgestimmt einen Paradigmenwechsel, indem er – anders als zuvor mit festgesetzter max. GR – nunmehr eine GRZ vorsieht, die von eben dieser Ermittlungsgrundlage entscheidend abhängt. Hierfür besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.</p>	<p>Die pauschale Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Die alternative natürliche Böschung oder Stützmauer mit max. 1,0 m Höhe ist geeignet, die topographischen Höhenunterschiede abzufangen.</p> <p>Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist für die Regelung zu den zurückversetzten Staffelgeschossen nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen erforderlich. (Nur) für Baufeld 1 und 2 greift das Balkonverbot an den West- <u>und</u> Nordfassaden, in den Baufeldern 3 und 4 hingegen lediglich an den Nordfassaden.</p> <p>Doppelhäuser oder Hausgruppen, die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden, stellen bauplanungsrechtlich Einzelhäuser dar (OVG Greifswald, Urt. v. 16.04.2012, 3 L 156/08, Ls. 2; siehe auch <i>Petz</i>, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 6. Aufl., § 22 Rn. 19b).</p> <p>Schon aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage (nur eine Zufahrt) ist eine Realteilung aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz lediglich 12,8% des Gesamtgrundstückes darstellt, von <i>wesentlichen Teilen des Privateigentums</i> kann nicht gesprochen werden, wenn 87,2 % mit Misch- und Wohnungsbau überplant werden. Der öffentliche und identitätsstiftende Platzbereich ist aus der Sicht der Stadt Grundlage für die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingeleitete Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird mehr Baurecht geschaffen als derzeit nach § 34 BauGB besteht. Wie der Anreger unter Punkt 19 seines Schreibens zutreffend erkannt hat, ist ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Friedberg, im Rahmen der baulichen Nachverdichtung eine hohe Aufenthaltsqualität des Quartiers zu generieren. Hierzu dient unter anderem die Schaffung eines Platzes. Den Eigentümerbelangen wird mit einer GRZ von 0,60 für das MI und 0,50 für das WA angemessen Rechnung getragen. Die festgesetzte GRZ liegt über dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO in einem WA. Diese</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>18. Grünordnung</p> <p>Das Zitat des § 9 Abs. 6 BauGB zu dieser Festsetzung erschließt sich uns nicht.</p> <p>19. Planzeichnung Fläche für Sport- und Spielanlagen</p> <p>a. Die Einwender verstehen ein städtebauliches Ziel in einer platzartigen Freifläche westlich der Baufelder 1 und 5. Diese als Grün- und Aufenthaltsbereich, der gerade für die künftigen Bewohner im Bau- feld 8 ein Ort des Zusammentreffens und der Kommunikation im Nahbereich der durch die Stadt angestrebten Nutzungen im Erdge- schoss dieser Baufelder sein kann. Sie sehen aber keinen städte- baulichen Sinn in der Festsetzung einer Spielfläche an dieser dem Straßenverkehr in besonderer Weise ausgesetzten Stelle.</p> <p>b. Das Zitat des § 9 Abs. 6 BauGB zu dieser Festsetzung erschließt sich uns nicht.</p>	<p>Überschreitung wird durch den festgesetzten öffentlichen Platzbereich kompensiert. Der Einwendung wird dahingehend Rechnung getragen, dass für das Mischgebiet die GRZ auf 0,60 angehoben wird, um die planerische angestrebte Nachverdichtung und vitale Nutzungsmischung in den MI-Gebieten um den öffentlichen Platz herum zu ermöglichen.</p> <p>Das Zitat des Abs. 6 in der Planzeichenlegende wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Der Spielplatz soll den öffentlichen Platz als identitätsstiftenden Ort und „Platz für alle“ unterstützen und beleben. Der Spielplatz soll gleichermaßen Anwohnern, Besuchern und Einkaufenden zur Verfügung stehen. Der Einwendungsführer verkennt, dass nach der städtischen Spielplatzsatzung ein Spielplatz im Baugebiet herzustellen wäre. An der Lage wird festgehalten.</p> <p>Das Zitat des Abs. 6 in der Planzeichenlegende wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung ist damit nicht verbunden.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	
<p>Stellungnahme vom 04.12.2025</p>	<p>Fachliche Würdigung und Abwägung vom 24.03.2026</p>
<p>wir zeigen die anwaltliche Vertretung von [...], unter Vorlage einer anwaltlich beglaubigten Vollmachtenkopie (Anlage) an.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten formulieren wir an die Stadt Anregungen und Hinweise:</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling.</p> <p>Anregungen und Hinweise:</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling.</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p style="text-align: center;">A.</p> <p style="text-align: center;">Sachverhalt</p> <p><i>Die Stadt Friedberg hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gegeben.</i></p> <p><i>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt vom 04.11.2025 bis zum 05.12.2025.</i></p> <p style="text-align: center;">B.</p> <p style="text-align: center;">Bebauungsplan</p> <p><i>Die Planung stellt einen grundsätzlich abgewogenen, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zutreffend aufgreifenden Entwurf dar. Gleichwohl sind Hinweise und Fragen zu dem Planungsentwurf veranlasst:</i></p> <p style="text-align: center;">I Zeichnerische Festsetzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. In der zeichnerischen Festsetzung erfolgt unseres Erachtens nach ohne planungsrechtliche Notwendigkeit eine sehr konkrete Vorgabe von Bauraumsituierungen und zuschnitten. Jedenfalls sind die Bauräume sehr eng gezogen. Die Bauräume 5, 6 und 7 sollten einen zusammenhängenden Bauraum erhalten. Der Bauraum 7 sollte zumindest parallel zur östlichen Grenze geführt werden. Die Stadt beachtet auch nicht, dass es im Süden ein Grenzanbaurecht gibt, das durch die Planungsinhalte entwertet wird.</i> <i>2. Der Bauraum für die Tiefgarage sollte deutlicher flexibler gestaltet werden, vor allem im Norden und Osten.</i> 	<p><i>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Struktur der Umgebung durch das städtebauliche Konzept aufgegriffen wird. Daher ist eine enge Festsetzung der Bauräume notwendig. Es wird hierzu auf die Ausführungen des städtebaulichen Konzepts in der Begründung verweisen.</i></p> <p><i>Das planungsrechtliche Grenzanbaurecht zur südlichen Grundstücksgrenze gibt es entlang der Pfarrer-Bezler-Str. nur einmal und es ist städtebaulich nicht dauerhaft gewünscht. Die bestehende Grenzbebauung mit gewerblichen Nebengebäuden, wie überhaupt die Gewerbebebauung stellen einen Fremdkörper gegenüber der Umgebungsbebauung dar, denen im Bestand keine maßstabbildende Kraft zukommt. Abgesehen davon wird das Baurecht des Eigentümers bezogen auf die GF durch die Planung nicht eingeschränkt, sondern deutlich erweitert.</i></p> <p><i>Der Stellungnahme ist mit der Überplanung bereits Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Bauraumes für die Tiefgarage entfällt. Stattdessen wird für die Tiefgarage eine maximal zulässige GRZ festgesetzt.</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3. Nachdem in den textlichen Festsetzungen keine Vorgaben zu der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erfolgen werden im Umgriff der Planung auf FINr. 465/1 straßennahe oberirdische Stellplätze offensichtlich nicht ermöglicht. Für die Bauräume 1 und 2 sollten jedoch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sein. Dies wäre wichtig für die Attraktivität der durch die Stadt ausdrücklich gewünschten Gewerbe-/Laden- / Bewirtschaftungsflächen im EG der Bauräume 1 und 2. Auf den Privatflächen steht diesen Stellplätzen die Festsetzung fußläufig zu nutzender Bereiche entgegen.</p> <p>4. Die Anfahbarkeit der vorgesehenen Stellplätze zwischen den Bauräumen 1 und 2 ist unklar. Jedenfalls wird hier im Gelände nicht nur unbedeutender Stützaufwand entstehen. Eine Anfahbarkeit aus südlicher Richtung ist ausgeschlossen. Der Bauraum St sollte bis an die Straße reichen.</p> <p>5. Die Festsetzung des Spielplatzes im öffentlichen Aufenthaltsraum widerspricht der Intention der städtebaulichen Planung und der Eigentümer. Hier kollidieren Platzstrukturen und deren Gestaltung (Bänke, Bäume, Sondernutzungsflächen, Wasserfläche) für den temporären Aufenthalt von Passanten wie auch der Bewohner der westlich angrenzenden Seniorenwohnanlage mit den Anforderungen an eine Spielplatzgestaltung. Der Standort ist unpassend für eine Spielanlage mit überörtlichem Einzugsanspruch, ungeachtet des Umstandes, dass diese dann durch die Stadt zu erstellen und zu unterhalten wäre. Die Wohnanlage selbst wird auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Vorgaben für den eigenen Bedarf sowieso Spielflächen errichten. Diese sind allerdings für die dort wohnhaften Kinder vorgesehen.</p>	<p>Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist von „Fußgängerbereich“ zu „Platz“ geändert. Demzufolge wären im Bereich des Platzes Stellplätze möglich.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes auch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum geprüft wurden. Aufgrund des beschränkt verfügbaren Straßenquerschnittes, sind diese in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg nicht realisierbar.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Stellplätze zwischen den Bauräumen 1 und 2 aus der Planzeichnung herausgenommen werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass es sich bei dem geplanten Spielplatz um keinen überörtlich bedeutsamen Spielplatz handelt. Die Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedberg und den Grundstückseigentümern geklärt und geregelt. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ist in der Bayerischen Bauordnung mit dem Ersten Modernisierungsgesetz seit dem 01. Oktober 2025 entfallen. Städtebauliches Ziel der Festsetzung der Spielplatzfläche ist die Entstehung eines attraktiven Platzbereiches für alle Generationen.</p>
<p>II. Textliche Festsetzungen</p> <p>1.§ 1</p> <p>(1) Die Stadt plant ein urbanes Gebiet. Es erscheint uns zweifelhaft, ob es städtebaulich sinnvoll bzw. veranlasst ist, jenseits der ersten</p>	<p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der ursprünglichen Festsetzung eines Urbanen Gebietes östlich der Pfarrer-Betzler-Straße</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Baureihe östlich der Pfarrer-Betzler-Straße diesen Gebietstyp vorzuziehen. Der Gebietstyp des urbanen Gebiets führt zu einer nicht gesetzlich normierten Mindestvorgabe bezogen auf den gewerblichen Nutzungsanteil. Es bedürfte hier zumindest einer klaren Nutzungszuordnung in die Bauräume, in der Horizontalen wie auch Vertikalen. Es besteht hier Einvernehmen mit der Stadt, dass außerhalb der Bauräume 1 und 5 nur Wohnraum geschaffen werden soll.</i></p> <p><i>(2) Im Rahmen der textlichen Festsetzungen fällt zudem auf, dass auf den Flächen der Mandantschaft Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen werden. Dies könnte als eine Art Konkurrenzschutzfestsetzung gedacht sein, um jegliche soziale Einrichtungen nur auf dem Grundstück westlich der Straße zu fokussieren. Grundsätzlich ist dafür städtebaulich keine Notwendigkeit gegeben. Es könnte eine für den Ortsteil und auch das Nebeneinander der Bauräume westlich und östlich der Ortsstraße sinnhafte Nutzungsoption sein, im Bereich der Bauräume 1 oder 5 z. B. auch eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren, die jenseits der Straße wohnen werden/sollen, Praxen oder soziale Beratungsvorrichtungen zu etablieren, nahe am angedachten Café und der öffentlichen Platzstruktur.</i></p> <p>2.§ 2</p> <p><i>i. Bezogen auf die Festsetzung einer maximalen GRZ in § 2 Abs. 1 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen stellt sich die Frage, weswegen diese neben der Festsetzung einer maximalen GR je Bauraum überhaupt erforderlich sein soll. Sie sollte unseres Erachtens gestrichen werden. Die GR wird bereits eindeutig und abschließend vorgegeben.</i></p> <p><i>ii. Die vorgesehene GRZ ist jedenfalls ohne erkennbaren Anlass deutlich unter dem Orientierungswert für ein urbanes Gebiet (0,8 GRZ) bzw.</i></p>	<p><i>werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere der Hinweis, dass für die östlich der ersten Baureihe gelegenen Bereiche eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist und der Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ insoweit städtebaulich nicht hinreichend begründet erscheint, wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Anstelle des bislang vorgesehenen Urbanen Gebietes wird östlich der Pfarrer-Betzler-Straße nunmehr in den Baufeldern 1 und 5 ein Mischgebiet und in den daran anschließenden Bereichen sowie südwestlich gegenüber ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der beabsichtigten Nutzungsstruktur künftig in differenzierter und städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen. Zugleich wird dem Umstand entsprochen, dass außerhalb der Baufelder 1 und 5 vorwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden sollen.</i></p> <p><i>Der Stellungnahme wird insofern Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind überarbeitet worden. Nicht nur Soziale Nutzungen, sondern auch Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur im EG der Baufelder 1 und 5 ausgeschlossen. Damit sollen in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen vorrangig Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- oder sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden und damit zugleich eine hinreichende gewerbliche Mitprägung des Mischgebiets sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass nur eine GRZ und keine GR mehr festgesetzt wird.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass nunmehr Gebietskategorien MI und WA festgesetzt wurden. Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass § 17 BauNVO</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>selbst für Dorfgebiete, Mischgebiete und dörfliche Wohngebiete (0,6 GRZ) angesetzt. Auch deshalb ist sie verzichtbar.</i></p> <p><i>iii. Die Festsetzung bezogen auf die maximale Grundfläche für die Tiefgarage in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der textlichen Festsetzung halten wir für unbestimmt. Hier würde man sich quasi aus dem Bebauungsplan herausrechnen müssen, welche m²-Fläche von dem Planzeichen Ziff. 7 für Tiefgaragenbaufenster überdeckt ist. Dabei ist zudem unklar, ob z.B. der Bereich der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf.</i></p> <p><i>iv. Wir schlagen vor, eine einheitliche Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufzunehmen, mit einer Überschreitungsspitze für die Tiefgarage.</i></p> <p><i>v. Wir schlagen vor, dass die Höhenlinienmaßangaben genordet (und damit nicht auf dem Kopf stehend) beziffert werden.</i></p> <p><i>vi. Im Hinblick auf die festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte für die Baufelder 1 bis 7, § 2 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen, wäre abzugleichen, ob diese Vorgaben die vorhandenen künstlich hergestellten Höhenverhältnisse aufgreifen bzw. wie sie mit diesen umgehen.</i></p>	<p><i>Orientierungswerte für Obergrenzen regelt, die aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden können. Eine GRZ von 0,8 erscheint für einen Ortsteil wie Stätzling zu hoch, wie auch die Einwendungen aus der Nachbarschaft belegen. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,5. Diese darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also insbesondere die Tiefgarage bis maximal 0,80 überschritten werden. Dies stellt neben der geplanten Bebauung auch sicher, dass übermäßige Erhitzungseffekte (Klimaschutz) vermindert werden.</i></p> <p><i>Die planzeichnerische Festsetzung zu Tiefgaragen ist entfallen und die textlichen Festsetzungen sind ergänzt. Es wird eine GRZ bis 0,8 für die Herstellung der Tiefgaragen zulässig sein.</i></p> <p><i>Die textlichen Festsetzungen sind geändert und ermöglichen für Tiefgaragen eine GRZ von maximal 0,8.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg bedankt sich für den Hinweis und weist darauf hin, dass die Ausrichtung der Schrift bei Höhenlinien eine konkrete Bedeutung hat. Sie dient der Orientierung im Gelände. In der Kartografie wird die Beschriftung (die sogenannten Höhenzahlen) in der Regel so platziert, dass der Kopf der Zahlen in Richtung des Gipfels bzw. bergauf zeigt. Das bedeutet, dass man beim Lesen der Zahl automatisch „nach oben“ blickt. Diese Konvention hilft dem Kartenleser, auf einen Blick zu unterscheiden, ob das Gelände ansteigt oder abfällt, ohne erst benachbarte Linien vergleichen zu müssen. Bei der Überprüfung der Höhenlinien hat sich jedoch herausgestellt, dass sich im vorliegenden Fall ein Formatfehler eingeschlichen hatte, weshalb die Zahlen falsch ausgerichtet waren. Dieser Fehler wurde zwischenzeitlich korrigiert.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass im ursprünglichen Entwurf eine andere Bezugspunktfestsetzung vorgesehen war. Bei einem Vor-Ort-Termin mit der Stadt, dem Architekten des Bauherrn und dem Planungsbüro wurde ausdrücklich vom Architekten des Bauherrn gewünscht, dass die Höhenfestsetzung für Baufeld 1 auf die Höhe der jetzigen Zufahrt gesetzt wird. Ein Eingraben des Erdgeschosses im Norden</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Das Gelände des Mandantengrundstücks FINr. 465/1 weist eine Höhendifferenz zwischen dem Südwesten und dem Nordosten von mehr als 3 m auf.</i></p> <p><i>Dementsprechend führt die Bezugspunktfestsetzung im Norden, zur Beilingerstraße hin, zu einem deutlichen Eingraben des Erdgeschosses und im Süden zwangsläufig zu einer Höhenlage, die teilweise mehr als 0,5 m oberhalb des „soweit vorhanden natürlichen Geländes“ befindlich ist.</i></p> <p><i>Insbesondere ist unverständlich, weswegen der Bauraum 1 – der auf einem Gelände aufsetzt, das heute faktisch höher liegt, als der südlich angrenzende Bereich – einen um 80 cm tieferen unteren Bezugspunkt erhält als der Bauraum 5.</i></p> <p>Vii. <i>Auch aus Planfürsorge sei darauf hingewiesen, dass für die Bauräume 8.1, 8.2 und 8.3 die Vorgabe eines unteren Bezugspunktes zu fehlen scheint.</i></p> <p>Viii. <i>Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund in § 2 Abs. 3 Nr. 1 für die Baufelder 5 und 6 spürbar niedrigere Wandhöhen städtebaulich erforderlich sein sollen.</i></p> <p>3.§ 3</p> <p><i>Betreffend die Festsetzung § 3 Abs. 3 müsste wohl zumindest eine Ermittlung der abstandsflächenrechtlichen Bedeutung und Folgen zum Bestandteil der Planung gemacht werden.</i></p> <p>4.§ 4</p> <p><i>Es sollte in § 4 geregelt werden, dass Nebenanlagen in einem gewissen Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z. B. für Müll- und Fahrradgebäude, Tiefgaragenfluchtwege, Garten- und Gerätegebäude, etc.</i></p>	<p><i>war gewünscht. Auch die Höhenbezugspunkte der weiteren Bauräume 2 – 7 wurden mit dem Architekten des Bauherrn abgestimmt.</i></p> <p><i>Da keine neue Erkenntnislage hierzu vorliegt, wird die Festsetzung beibehalten.</i></p> <p><i>Ein unterer Bezugspunkt für die Baufelder 8.1 bis 8.3 ist ergänzt.</i></p> <p><i>Nach Ansicht der Stadt Friedberg sind hier die Baufelder 6 und 7 gemeint. Baufeld 5 unterscheidet sich hiervon durch eine größere Wandhöhe, die aus der geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und der damit verbundenen erhöhten Raumhöhe im Vergleich zur reinen Wohnnutzung in BF 6 und 7 resultiert.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen sind überarbeitet. Die Planbegründung enthält u.a. in Kap. 7.3 entsprechende Ausführungen.</i></p> <p><i>Nebenanlagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, (von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine Festsetzungsgrundlage für eine positive Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen durch den Bebauungsplan selbst besteht nicht. Die Entscheidung ist</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>5.§ 9</p> <p><i>Betreffend die Festsetzung in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 steht die Frage im Raum, die bereits voranstehend aufgeworfen wurde, nämlich ob in Anbetracht der Festsetzungen für untere Bezugspunkte der Gebäudehöhen mit den eingeschränkt zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen umgegangen werden kann.</i></p> <p><i>Zudem hat ein Hinweis nichts in den Festsetzungen verloren.</i></p> <p><i>Hinzu tritt, dass es auf dem Grundstück kein natürliches Gelände mehr gibt, es ist derzeit nahezu vollversiegelt.</i></p> <p><i>Wir würden uns freuen, mit der Stadt über die Planungsinhalte weitergehende Gespräche führen zu dürfen.</i></p>	<p><i>durch die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist daher nicht veranlasst.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen an das neue Konzept angepasst und aufeinander abstimmt werden.</i></p> <p><i>Zudem teilt die Stadt Friedberg mit, dass der Bebauungsplan nicht nur die Flurnummer 465/1 überplant, sondern auch das Grundstück mit der Flurnummer 491 betroffen ist. Letzteres weist durchaus ein natürliches Gelände auf. Der Hinweis diene als unverbindliche Anregung. Im Zuge der Fortschreibung der textlichen Festsetzung wurde dieser nun entfernt.</i></p>

10 BürgerIn

vom 17.05.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auch nach der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 17 am Montag, 11.05.2026 in der Grund- und Mittelschule in Stätzling kann ich einige Entscheidungen nicht nachvollziehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum ist es nicht möglich, diese wuchtigen Bauvorhaben auf dem ehemaligen Edeka-Gelände um jeweils ein Stockwerk zu reduzieren? • Ca. 10 Wohnungen weniger würden auch das aufkommende Park- bzw. Verkehrsproblem deutliche reduzieren! • Dieser Wohnungsbau kann in keinster Weise mit Wohnraumbeschaffung gerechtfertigt werden - Luxuswohnungen/Penthäuser differieren doch wohl stark im Vergleich mit Sozialwohnungsbau! • Nachdem beim ehemaligen Edeka-Gelände nun im vorderen Bereich die gewerbliche Nutzung festgelegt ist und die hinteren Gebäude als Wohngebiet ausgewiesen sind, ist doch auch hier eine Angleichung an das bestehende Wohngebiet und die dort gültigen Auflagen (Höhe 1-2-geschossig) möglich! <p>Nachdem wir uns mit unserem Anliegen - wir wohnen "im Schatten des Gebäude 7", FlurNr.466/20 – schon mehrfach an die Stadt gewandt haben, möchten wir ein letztes Mal unsere Stellungnahme abgeben mit dem Wissen, dass sich ganz Stätzling mit diesem "Manhattan" nicht anfreunden kann!</p>	<p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentralen und identitätsstiftenden Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie sowie sozialen Einrichtungen. Im Baufeld 8.01 bis 8.03 soll das Baurecht für eine altersgerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen geschaffen werden.</p> <p>Eine Reduzierung der festgesetzten Wand- und Gesamthöhen würden dieses Planungsziel konterkarieren.</p> <p>Der Einwendungsführer spricht pauschal von einem „Park- bzw. Verkehrsproblem“. Die Stadt hat den planbedingten Mehrverkehr ermitteln und bewerten lassen. Hierbei wurde im Rahmen eines worst-case-Szenarios unterstellt, dass sich der Wegfall des EDEKA-Verbrauchermarkts <u>nicht</u> verkehrsberuhigend auswirkt. Die ermittelten Pegelerhöhungen liegen überwiegend in einem Bereich < 2,0 dB(A), der mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar ist. Nur an einem Immissionsort (IO 3) wird eine Pegelerhöhung in diesem worst-case-Szenario mit +2,6 dB(A) wahrnehmbar sein, jedoch werden hier die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auch künftig unterschritten. Im Übrigen wird der ruhende Verkehr künftig überwiegend in einer Tiefgarage gefasst werden, so dass mit einer Verbesserung des status quo mit oberirdischen Stellplätzen des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters zu rechnen ist.</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht hält die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang ein; die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und einem zurückspringenden Staffelgeschoss (siehe § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) stellen gegenüber den bebauten Nachbargrundstücken nahezu ausnahmslos sogar Abstandsflächen von 0,7 H sicher (siehe Abbildung 24 Abstandsflächenplan in Kap. 7.3 Planbegründung). Insbesondere zu Fl. Nr. 466/20 springt das Staffelgeschoss um 3,0 m zurück, sodass hier Abstandsflächen von mehr als 0,7 H eingehalten werden. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich</p>

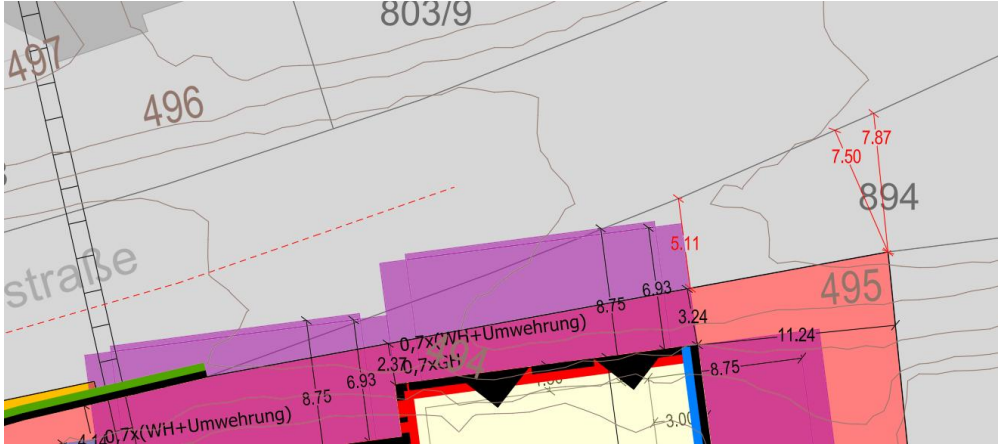
Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen.</p> <p>Eine Verschattung ist schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO (0,4 H) nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des BayVGH ist das Vertrauen eines Nachbarn, das eigene Grundstück werde von entsprechenden Auswirkungen verschont bleiben, die durch Vorhaben verursacht werden, die die landesrechtlichen Abstandsflächen einhalten, im Regelfall nicht schutzwürdig und daher nicht abwägungsrelevant. Die landesrechtlichen Abstandsflächen-Regelungen stellen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken gerade sicher (BayVGH, Beschl. v. 08.05.2019, 15 NE 19.551 Rn. 35; BayVGH, Urt. v. 25.02.2022, 15 N 21.2219 Rn. 19 ff.; BayVGH, Beschl. v. 13.09.2022, 15 CS 22.1851, Rn. 21).</p> <p>Hiernach ist eine Verschattung bereits bei Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands von 0,4 H regelmäßig nicht abwägungsrelevant. Vorliegend stellt die Stadt Friedberg mit den getroffenen Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien, Gebäudehöhen und Staffelgeschossen sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein deutlich größerer Abstand von 0,7 H eingehalten wird.</p> <p>Die Stadt hat zusätzlich vorsorglich noch eine Verschattungsanalyse erstellen lassen (siehe Planbegründung, Kap. 6.4). Die sich hiernach ergebenden Verschattungen sind insbesondere in den Tages- und Jahresrandzeiten in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar.</p>

12 BürgerIn (Meidert & Kollegen Rechtsanwälte)**vom 18.05.2026**

Az.: 1891/25AW/cb

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Anwaltliche Vertretung</p> <p>in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir nochmals die Vertretung von Frau (...), Beilingerstraße 1 b, 86316 Friedberg an.</p> <p>Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.03.2026 den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling gebilligt. Der Entwurf in der Fassung vom 24.03.2026 wurde entsprechend öffentlich ausgelegt. Namens und im Auftrag unserer Mandanten teilen wir mit, dass auch im Hinblick auf die geänderte Planung</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>erhoben werden.</p> <p>Wir nehmen insoweit zunächst Bezug auf unser Schreiben vom 05.12.2025 teilen mit, dass unsere darin erhobenen Einwendungen in vollem Umfang aufrechterhalten werden.</p> <p>Unsere Mandanten wenden sich nach wie vor gegen die vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. die Gebäudegröße (Kubatur) der im Rahmen der Bebauungsplanung entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Gebäude. Zwar wird begrüßt, dass die aktualisierte Planung nunmehr statt einem Satteldach eine Ausführung des obersten Geschosses als rückversetztes Staffelgeschoss vorsieht. Nichtsdestotrotz wird die Gebäudehöhe in diesem Bereich als zu hoch und die Kubatur als zu massiv erachtet. Das Ungleichgewicht zur Umgebungsbebauung sowie die erdrückende Wirkung im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung bleibt auch im Rahmen der geänderten Planung bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendung mit Schreiben vom 05.12.2025 und die hierzu beschlossene Abwägung werden im Nachgang wiedergegeben.</p> <p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentralen und identitätsstiftenden Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomie sowie sozialen Einrichtungen. Im Baufeld 8.01 bis 8.03 soll das Baurecht für eine altersgerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen geschaffen werden.</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht hält die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang ein; die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und einem zurückspringenden Staffelgeschoss (siehe § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) stellen grundsätzlich sogar Abstandsflächen von mehr als 0,7 H gegenüber der Beilingerstraße 1b und nahezu ausnahmslos auch gegenüber den anderen bebauten Nachbargrundstücken sicher (siehe Abbildung 24 Abstandsflächenplan in Kap. 7.3</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Auch die Befürchtungen unserer Mandanten hinsichtlich einer aufgrund der Bebauung entstehenden Verschattung ihres Grundstücks konnten nicht ausgeräumt werden. Die eingeholte Verschattungsanalyse bestätigt vielmehr, dass - jedenfalls im Winter - von einer teilweisen Verschattung auch des Grundstücks unserer Mandanten auszugehen ist.</p> <p>Es wird daher nochmals angeregt, die Planung entsprechend anzupassen und hierbei die Interessen insbesondere auch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten erneut, uns über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten und uns das entsprechende Protokoll zukommen zu lassen. Etwaigen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir weiter abschließend über unsere Kanzlei vorzunehmen.</p>	<p>Planbegründung). Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen.</p> <p>Eine Verschattung zu den Tages- und Jahresrandzeiten durch die Bebauung auf einem Nachbargrundstück ist naturgegeben. Eine Verschattung ist schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO (von 0,4 H!) nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des BayVGH ist das Vertrauen eines Nachbarn, das eigene Grundstück werde von entsprechenden Auswirkungen verschont bleiben, die durch Vorhaben verursacht werden, die die landesrechtlichen Abstandsflächen einhalten, im Regelfall nicht schutzwürdig und daher nicht abwägungsrelevant. Die landesrechtlichen Abstandsflächen-Regelungen stellen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken gerade sicher (BayVGH, Beschl. v. 08.05.2019, 15 NE 19.551 Rn. 35; BayVGH, Ur. v. 25.02.2022, 15 N 21.2219 Rn. 19 ff.; BayVGH, Beschl. v. 13.09.2022, 15 CS 22.1851, Rn. 21).</p> <p>Hiernach ist eine Verschattung bereits bei Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands von 0,4 H regelmäßig nicht abwägungsrelevant. Vorliegend stellt die Stadt Friedberg mit den getroffenen Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien, Gebäudehöhen und Staffelgeschossen sicher, dass zu benachbarten Grundstücken nahezu ausnahmslos mindestens 0,7 H eingehalten wird. Gegenüber der Beilingerstraße Nr. 1b beträgt der Abstand deutlich mehr als 0,7 H.</p> <p>Die Stadt hat zusätzlich vorsorglich eine Verschattungsanalyse (siehe Planbegründung, Kap. 6.4) erstellen lassen. Die sich hiernach ergebenden Verschattungen sind insbesondere in den Tages- und Jahresrandzeiten in innerstädtischen Lagen – insbesondere unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Wertung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO – üblich und hinnehmbar.</p>
<p>BürgerIn</p> <p>ergänzend zu dem Schreiben des von uns beauftragten Anwaltes ist uns noch ein Punkt aufgefallen, den wir gerne erklärt haben möchte. Daher machen wir auch in diesem Sachverhalt Einwendungen geltend.</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Im Bereich des Flurstücks 894 liegen die Abstandflächen der Gebäude des Bebauungsplans teilweise auf Flurstück 894.</p> <p>Wir vermuten, dass die folgenden Aussagen aus dem Dokument „C) Begründung“, Seite 41, sich auf Flurstück 894 beziehen. „Nördlich der Baulinien erstrecken sich Abstandflächen teilweise auf das Grundstück eines Nachbarn. Dieses Grundstück ist jedoch so schmal zugeschnitten, dass eine eigenständige Bebauung dort tatsächlich nicht möglich ist. Insofern ist zugleich gewährleistet, dass die Abstandflächen nicht überbaut werden. Dies entspricht auch dem Rechtsgedanken des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, wonach sich Abstandflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken dürfen, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.“</p>	<p>Eine Bebauung der Fl.Nr. 894 in dem von Abstandflächen überdeckten Bereich ist objektiv ausgeschlossen.</p> <p>Das Grundstück Fl.Nr. 894 ist in diesem Bereich lediglich zwischen 0 m und 5,11 m breit.</p> <p>Fl.Nr. 894 weist in dem betroffenen Bereich einen dreieckigen, stark zulaufenden Grundstückszuschnitt auf. Die Breite beträgt an der engsten Stelle 0 m und im Bereich der Abstandfläche lediglich ca. 5,11 m. Aufgrund dieses Zuschnitts ist eine eigenständige Bebauung in diesem Grundstücksteil über die heutigen Grenzgaragen hinaus tatsächlich nicht möglich.</p> <p>Nach dem Rechtsgedanken des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO können sich Abstandflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Diese Voraussetzung ist hier aufgrund des konkreten Grundstückszuschnitts erfüllt.</p> <p>Die teilweise Lage der Abstandflächen auf Fl.Nr. 894 ist daher bauordnungsrechtlich vertretbar. Eine Änderung der Planung ist insoweit nicht veranlasst.</p> 

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Nach unserem Verständnis wird die Annahme der tatsächlichen Nichtüberbaubarkeit maßgeblich auf den derzeitigen Zuschnitt des Grundstücks gestützt. Für uns ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb hieraus auf eine dauerhafte tatsächliche Sicherung geschlossen werden kann. Insbesondere erscheint nicht ohne Weiteres ausgeschlossen, dass auf dem Grundstück trotz eingeschränkter Bebaubarkeit bestimmte Vorhaben weiterhin realisierbar sein könnten. So stellt sich für uns insbesondere die Frage, ob geprüft wurde, ob auf der betreffenden Fläche kleinere oder eingeschränkte Bauvorhaben – beispielsweise eine Garage, Nebenanlagen oder auch ein eingeschossiger Baukörper (z. B. ein Bungalow) – grundsätzlich möglich sein könnten, z.B. auch mit Bebauung direkt an der Grenze. Jedenfalls erschließt sich uns aus der Begründung nicht, weshalb eine Bebauung in jeder denkbaren Form dauerhaft ausgeschlossen sein soll.</p> <p>Wir bitten daher um Darlegung, auf welcher konkreten tatsächlichen Grundlage die Einschätzung beruht, dass das Grundstück dauerhaft tatsächlich nicht bebaubar sei. Wurde hierzu eine eigenständige Prüfung vorgenommen? Falls ja, bitten wir um Erläuterung der zugrunde gelegten Kriterien und tatsächlichen Annahmen.</p>	
<p>Stellungnahme vom 05.12.2025</p>	<p>Fachliche Würdigung und Abwägung vom 24.03.2026</p>
<p><i>in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von [...]. Derzeit findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzlinger Stadt. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 803/9 der Gemarkung Stätzlinger (Beilingerstraße 1b, 86316 Friedberg) und damit unmittelbar durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehene Bebauung betroffen.</i></p> <p>Einwendungen.</p> <p><i>Unsere Mandanten wenden sich insbesondere gegen die vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. die Gebäudegröße (Kubatur) der im Rahmen der</i></p>	<p><i>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken gegen die Gebäudehöhen und Kubaturen der entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Baukörper (Baufelder 1–4)</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Bebauungsplanung entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Gebäude (Baufelder 1 und 2 sowie insbesondere 3 und 4).</i></p> <p><i>Die Stadt beschäftigt sich nach unseren Informationen bereits seit 2021 mit einer möglichen Bebauung auf den zu überplanenden Grundstücken. Die ursprünglichen Vorstellungen des Eigentümers wurden zunächst aufgrund einer deutlichen Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung abgelehnt. Im Rahmen der weiteren Planungen wurde – jedenfalls bei Gebäude 4 - zunächst eine niedrigere Höhe angedacht, um zur bestehenden Nachbarschaft nach Osten hin eine abfallende Dichte zu erreichen, was nun im Rahmen des aktuellen Planungsentwurfs offensichtlich nicht mehr notwendig erscheint.</i></p> <p><i>Im Rahmen der weiteren Planungen (Beschlussvorlage 2024/200) wurde festgestellt, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf die Bebauung nördlich des Plangebiets und im Osten angrenzende Wohnbebauung abzustellen sei. Relevante Bezugsfälle seien hierbei insbesondere die Otte-von-Sterzlingen-Straße 33-39 und 48 + 50 sowie die Beilingerstraße 2-2b. Die im Norden angrenzenden Häuser, wie das Haus unserer Mandanten (Beilingerstraße 1b) wurde insoweit - zu Unrecht - nicht in die Betrachtung mit einbezogen.</i></p> <p><i>Das Grundstück war bislang mit einem Supermarkt bebaut. Seitens unserer Mandanten bestehen selbstverständlich keine Einwände gegen die beabsichtigte Wohnbebauung. Einwände bestehen hinsichtlich der nun vorgesehenen Anzahl der Geschosse (und damit der Höhe der Gebäude) und der Geschossfläche, die sich im Vergleich zum vorhergehenden Entwurf nahezu verdreifacht hat.</i></p> <p><i>Unabhängig davon, dass sich - gerade im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bebauung - die Baukörper hinsichtlich der Größe in keinsten Weise in die nähere Umgebung einfügen und gerade im Hinblick auf die</i></p>	<p><i>werden im Abwägungsprozess der Stadt berücksichtigt. Die Stadt Friedberg stellt klar, dass alle umliegenden Gebäude im Planungs- und Abwägungsprozess und bei der Bewertung des schon heute bestehenden Baurechts im Plangebiet eingestellt worden sind. Im Rahmen des heute nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts sind die Baukörper in der Otte-von-Stetzlingen-Straße 33-39 und 48 + 50 sowie in der Beilingerstraße 2-2b die aus der Sicht der Stadt die Baugrundstücke prägenden Bezugfälle.</i></p> <p><i>Unzutreffend ist, dass die Bebauung Beilingerstraße 1b in der Planung außer Betracht geblieben sei. Zur realistischen Beurteilung des Gesamtbildes und der räumlichen Wirkung hat die Stadt ein 3D-Modell erstellen lassen, in dem die Umgebungsbebauung zu allen Seiten, einschließlich unterschiedlicher Gebäudeformen, Dachneigungen sowie der topografischen Situation, vollständig abgebildet und in der Wirkung bewertet wurde. Dieses Modell umfasst insbesondere auch die Beilingerstraße 1b. Das Modell wurde auch in der Bürgerversammlung gezeigt. Die Höhenverhältnisse und Lagebeziehungen sind im 3D-Modell nachvollziehbar erfasst und in die Beurteilung eingeflossen. Im Ergebnis werden nachbarschutzrechtliche Belange insbesondere über die Einhaltung der maßgeblichen Abstandsflächen abgesichert.</i></p> <p><i>Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Zwar hat die Stadt Friedberg eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</i></p> <p><i>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, sind die Baufenster in diesem Bebauungsplan so angesetzt, dass zu benachbarten Grundstücken vergrößerte Abstandsflächen von 0,7H eingehalten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche werden pauschal 0,5H eingehalten.</i></p> <p><i>Darüber hinaus hat die Stadt die Planung zur Reduzierung der wahrnehmbaren Gebäudemasse weiter optimiert: Die Dachform wurde auf Flachdächer umgestellt und das oberste Geschoss wird als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet, wodurch sich die visuelle Wucht und die Fernwirkung der Baukörper gegenüber einer Ausführung mit Satteldach reduziert.</i></p> <p><i>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass grundsätzlich kein schutzwürdiger Anspruch auf den Fortbestand einer ungeschmäleren Aussicht oder eines „unverbauten“ Blickfeldes besteht. Siehe BayVGH, Urt. v. 14.07.2006, 1 N 05.1153: „Der ungeschmälerter</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Geschossfläche ein extremes Ungleichgewicht zur Umgebungsbebauung besteht, führt die geplante Bebauung für das Grundstück unserer Mandanten zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung in Richtung Süden/Südwesten bzw. führt zu einer nahezu erdrückenden Wirkung für die niedrigen Wohnhäuser im Norden (Wohnhaus unserer Mandanten sowie fünf Nachbargebäude). Im Winter ist auch eine erhebliche, nahezu komplette Verschattung des Gartens unserer Mandanten zu befürchten.</i></p> <p><i>Die vorgesehene Planung stellt einen erheblichen Kontrast bzw. einen Fremdkörper zur vorhandenen Bebauung in Stätzling sowie insbesondere zur näheren Umgebung dar, die insbesondere von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Der für das Grundstück unserer Mandanten maßgebliche „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13“ sieht eine sehr restriktive Planung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor und betont die Bebauung „mit Einzelhäusern in ortstypischer Bauweise“. Die vorliegende Planung führt hier zu einem erheblichen - städtebaulich abzulehnenden - Kontrast sowie einer Benachteiligung zulasten des Grundstücks unserer Mandanten.</i></p> <p><i>Es wird daher angeregt, die Planung im nördlichen Bereich des Plangebiets nochmals zu überarbeiten und eine städtebaulich vertretbare und auch den berechtigten Interessen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn Rechnung tragende Planung im Rahmen der nächsten Öffentlichkeitbeteiligung vorzulegen.</i></p> <p><i>Wir bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten und uns das Protokoll der maßgeblichen Stadtratssitzung zukommen zu lassen. Etwaigen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.</i></p> <p>Anlage: Vertretungsvollmacht vom 24.11.2025</p>	<p><i>Fortbestand einer „freien Aussicht“ stellt jedoch grundsätzlich nur eine Chance dar, die keinen abwägungserheblichen Belang darstellt und deshalb nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt“).</i></p> <p><i>Eine erdrückende Wirkung scheidet in aller Regel bereits aus, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten sind. Diese Abstandsflächen sind vorliegend jedoch – wie bereits ausgeführt – auf 0,7 H vergrößert worden.</i></p> <p><i>Eine Verschattung ist ebenfalls bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar.</i></p> <p><i>Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Bebauung nördlich der Beilinger Straße topographisch um mehrere Meter höher liegt als das Plangebiet.</i></p> <p><i>Soweit auf niedrigere Höhenfestsetzungen nördlich der Beilinger Straße verwiesen wird, ist zu berücksichtigen, dass diese geringeren Festsetzungen u.a. in der erhöhten Lage oberhalb der Straße sowie in der städtebaulichen Zielsetzung begründet sind, einen angemessenen Übergang zum weiter nördlich angrenzenden Spielplatz herzustellen. Insgesamt kommt die Stadt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Kubaturen, unter Berücksichtigung der Optimierungen (Flachdach/Staffelgeschoss), der topografisch realitätsnah geprüften Wirkung im 3D-Modell sowie der Sicherung nachbarlicher Belange über Abstandsflächen, städtebaulich vertretbar sind und die Zielsetzung einer verträglichen geordneten Nachverdichtung im Plangebiet unter Wahrung der nachbarlichen Schutzinteressen angemessen umsetzen.</i></p>

B. Stellungnahmen mit Hinweisen**12 Staatl. Bauamt Augsburg – Straßenbau****vom 13.04.2026**

Az.: S12/4622/013/S12Ka/

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken und Einwände. Straßen oder Straßenplanungen in unserer Verwaltung berührt das Gebiet nicht.</p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

26 Kreisheimatpflege**vom 30.04.2026**


Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
wie richtig in der Begründung Punkt 5.9. ausgeführt befinde sich in einem Teilbereich des Plangebiets ein Bodendenkmal. Sofern diese Belange entsprechend in Absprache mit dem LfD Thierhaupten berücksichtigt werden besteht aus Sicht der Kreisheimatpflege kein Einwand gegen das o.g. Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Verpflichtungen von Eigentümer, ausführenden Unternehmen und Leiter der Arbeiten beim Antreffen von Bodendenkmälern aus Art. 7 DSchG wird mit Hinweis Nr. 5.1 ausdrücklich hingewiesen.

32 IHK Schwaben**vom 18.05.2026**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahren.</p> <p>Die IHK Schwaben begrüßt das Vorhaben der Stadt Friedberg, das seit 2022 brachliegende EDEKA-Areal im Ortsteil Stätzling mit dem Ziel einer geordneten innerörtlichen Nachverdichtung zu reaktivieren.</p> <p>Die Ausbildung eines identitätsstiftenden, öffentlich wirksamen Treffpunktes fördert die Frequenz für die geplante Gastronomie und den Einzelhandel. Dies stärkt die Attraktivität Stätzlings als Wohn- und Wirtschaftsstandort.</p> <p>Die detaillierten Regelungen zum passiven Schallschutz werden ausdrücklich befürwortet. Sie stellen sicher, dass die Last des Immissions-schutzes nicht einseitig dem Gewerbe auferlegt wird und schützen die ansässige Gastronomie vor nachträglichen Lärmklagen heranrückender Wohnbebauung.</p> <p>Darüber hinaus begrüßen wir den Ausschluss von Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen im Erdgeschoss der Gebäude im Baufeld MI 1 und MI 5 zur Stärkung gewerblicher Strukturen und langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Ortskern.</p>	<p>Die Stadt dankt für die Stellungnahme und nimmt diese zur Kenntnis.</p>

35 Vodafone Kabel Deutschland

vom 05.05.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

36 Telekom Technik GmbH**vom 13.05.2026**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>In östlich-westlicher Richtung der FI-Nr. 369 befindet sich ein Glasfaserkabel der Deutschen Telekom Technik.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>FI.Nr. 369 liegt weit entfernt vom Plangebiet.</p> <p>Auf § 130 Abs. 1 und Abs. 3 TKG wird hingewiesen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen	

C. Beschlussfassung

Der Stadtrat Friedberg billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ in der Fassung vom 25.06.2026 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Veröffentlichung im Internet mit ergänzender Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen auf drei Wochen verkürzt.