



Beschlussvorlage 2026/171	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 98 "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen" in Friedberg
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

Vorschlag zum Beschluss:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten, Stadtplaner überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 22.09.2026.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt und beschränkt öffentlich auszulegen. Stellungnahmen sind nur von der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplanentwurfes einzuholen.

Der vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten, Stadtplaner gefertigte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 1), textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3), jeweils in der Fassung vom 22.09.2026 sind Bestandteil des Beschlusses.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	28.02.2019 PUA (SV 2019/075)
Aufstellungsbeschluss	04.06.2020 STR (SV 2020/176)
Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung	29.07.2021 PSA (SV 2020/455)
Bekanntmachung	04.08.2021 Stadtbote
Frühzeitige Beteiligung	16.08.-17.09.2021
Änderung des Geltungsbereiches	12.03.2026 STR (SV 2026/115)
Beratung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	24.03.2026 PSA (SV 2026/105)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.03.2026 PSA (SV 2026/106)
Bekanntmachung	13.04.2026 Amtsblatt
Formelle Beteiligung	14.04.-18.05.2026
Beratung der Stellungnahmen aus der Formellen Beteiligung	22.09.2026 PSA (SV 2026/170)
Priorisierung gem. erstem Beschluss vom 20.02.2025 STR (SV 2022/001) Aktuelle Priorisierung	Kategorie 4, Nr. 28 Kategorie 4, Nr. 18

Sachverhalt

Gemäß der Beratung der Stellungnahmen (SV 2026/170) wurden die Planunterlagen ergänzt und angepasst.

Die wesentlichen Änderungen betreffen den Bereich **Immissionsschutz, insbesondere die Themen Lärm durch Lieferverkehr und Staubimmissionen**. Zur Einschätzung der potentiellen Lärmbelastung durch den Lieferverkehr des Mühlenbetriebes wurde die bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 09.03.2026 um eine **zusätzliche Berechnung und eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt (Anlage 5)**.

Zum Thema Staubimmissionen wurden Festsetzungen getroffen, die die Menge und Art der Freilagerung von Schüttgütern beschränken, um eine Belastung der Anwohner im nördlich gelegenen Wohngebiet auszuschließen.



Folgende wesentliche Änderungen ergaben sich in den textlichen Festsetzungen:

- Ergänzungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz:
Beschränkung der Umsatztonnage auf maximal 120.000 t im Jahr
Beschränkung der Freilagerung und Schüttung von Schüttgütern auf die Erntemonate Juli-Oktober und insgesamt maximal 5.000 t. Bei einer Lagerung über 1.000 t sind dreiseitige Umwandlungen notwendig.
- Beschränkung von Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster, um Werbeanlagen entlang der Straße zu vermeiden
- Ergänzungen in den textlichen Hinweisen zur privaten Ausfahrtregelung und zum Hochwasserschutz

Die Begründung wurde entsprechend der o.g. Änderungen angepasst und in den betroffenen Abschnitten ergänzt. Des Weiteren wurden redaktionelle Änderungen in den Unterlagen vorgenommen. In der Planzeichnung gab es keine Änderungen. **Alle Änderungen in den Planunterlagen sind farblich (blau) markiert.**

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den **erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen sowie die erneute – beschränkte und verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Anlagen:

- 01 - Planzeichnung vom 22.09.2026
- 02 - Textliche Festsetzungen vom 22.09.2026
- 03 - Begründung vom 22.09.2026
- 04 - Schalltechnische Untersuchung vom 09.03.2026
- 05 - Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 17.08.2026
- 06 - Überflutungs- und Versickerungsnachweis vom 25.02.2026

Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.