



Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg beschlossen. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 statt.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg gebilligt und die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.04.2026 bis 18.05.2026 beschlossen.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen: Immissionsschutz

- Aufnahme eines Hinweises zum Hochwasserschutz
- Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm- und Staub)

Folgende wesentliche Änderungen wurden in der Begründung/ Umweltbericht vorgenommen:

- Erläuterungen zum Thema Verkehr und Immissionsschutz

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde während der öffentlichen Beteiligung **keine Stellungnahme** zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 abgegeben:

- LRA - Kreisbrandrat
- Friedberg Lokale Agenda Umwelt + Natur
- IHK
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Bay. Bauerverband
- Bund Naturschutz
- Landesbund f. Vogelschutz

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der öffentlichen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch **ohne Anregungen oder Bedenken** zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98:

- Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutz/Abfallrecht; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kommunale Abfallwirtschaft; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, untere Naturschutzbehörde; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandart; 12.05.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt; 12.05.2026
- Kreisheimatpflege; 17.04.26
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; 05.05.26
- Lechwerke AG; 05.05.26
- Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung; 04.05.26
- Amt f. ländliche Entwicklung Schwaben; 16.04.26

- Handwerkskammer f. Schwaben; 28.04.26
- Regierung v. Schwaben, Gewerbeaufsicht; 16.04.26
- Uniper Kraftwerke GmbH; 22.04.26
- bayernets GmbH; 13.04.26
- Bay. Müllerbund; 14.04.26
- Gemeinde Kissing; 27.04.26
- Polizeiinspektion Friedberg; 12.05.2026
- Deutsche Telekom AG/ T-com; 15.05.2026
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH; 23.04.2026
- Stadt Augsburg; 15.05.2026

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der öffentlichen Beteiligung eine Stellungnahme **mit Anregungen und Hinweisen** zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 ein:

1. Landratsamt Aichach Friedberg, Bauleitplanung	
Stellungnahme vom 12.05.2026	Abwägung:
Bauleitplanung: Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf folgendes aufmerksam: <u>Präambel:</u> Die Präambel ist bezüglich BauGB und BayBO nicht auf dem aktuellen Stand. Wir bitten um entsprechende Anpassung.	Die Präambel wird auf den aktuellen Stand angepasst.
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	

2. Landratsamt Aichach Friedberg, Immissionsschutz	
Stellungnahme vom 04.05.2026	Abwägung:
<i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen):</i> - Konflikt Wohnen und Staubemissionen der Freilagerung - Konflikt Wohnen und Durchfahrtverkehr von Lieferfahrzeugen bzw. Kundenverkehr <i>Rechtsgrundlagen:</i> DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm, 16. BImSchV <i>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</i> - Beschränkung der Jahreszeit (Monate) und Menge der Freilagerung, sowie des Orts und der technischen Ausführung der Freilagerung - Prognose des Umfangs des durch das nördliche Wohngebiet fahrenden Liefer- und Kundenverkehrs und darauf basierend schalltechnische Prüfung im Sinne der 16. BImSchV	

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Konflikt Wohnen und Staubemissionen der Freilagerung

Die im Regelfall beim Umschlag des Getreides anfallenden Staubemissionen werden in der Anlagentechnik der Schüttgasse und der Reinigungsanlage abgesaugt und mittels Filteranlagen zurückgehalten.

Die Freilagerung von un- oder vorgereinigtem Getreide sollte einen Ausnahmefall darstellen, da sie zu erhöhten Staubimmissionen in den benachbarten Wohngebieten führen kann. Je häufiger Getreide umgelagert wird und je größer die Freilagermengen sind, umso höher liegen die Staubemissionen.

Aus hiesiger Sicht sollte die Stadt Friedberg insofern eine Abwägung treffen, ob die Freilagerung prinzipiell eingeschränkt wird, z.B. auf:

- bestimmte Erntemonate
- bestimmte Lagermengen
- eine bestimmte Lagerhöhe
- einen bestimmten Lagerort im Plangelände
- eine bestimmte Lagerart, z.B. nur in Schüttboxen, welche dreiseitig umwandet sind (z.B. mit Betonlegosteinen) und die Lagerhöhe des Getreides die Wandhöhe der Schüttboxen nicht überragen darf

Lenkung des Liefer- und Kundenverkehrs:

Im BPL wird auf eine straßenverkehrsrechtliche Vorgabe verwiesen, welche durch die Stadt Friedberg getroffen werden müsste. In der Abwägung wird dazu nichts geäußert, allerdings untersucht der Gutachter auch nicht, ob bzw. welcher Anteil an Lieferverkehr im nördlichen Wohngebiet im Sinne der 16. BlmSchV zu

Staubemissionen:

Aufgrund des Flächenpotentials im SO und einer möglichen Betroffenheit der 200 m nördlich beginnenden Wohnbebauung/Freizeitnutzung, sowie der Biotop- und Wasserflächen wird die Anregung,

- Art,
- Umfang und
- Lage

der Freilagerung im Bebauungsplan zu definieren als erforderlich erachtet. Konkrete Regelungen sollen dem Schutz der Wohnbebauung und der nordwestlich liegenden Freizeitnutzung gegen mögliche Staubemissionen dienen. Folgende Festsetzungen werden aufgenommen, um die Staubimmissionen für die Umgebung zu beschränken und dem Betrieb ausreichend Handlungsfreiheit für die Erntemonate zu geben um eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Beschränkung der Schüttung und Lagerung von losen Schüttgütern auf den Freiflächen.

Die Schüttung und Lagerung ist:

- ausschließlich in den Erntemonaten Juli – Oktober zulässig
- bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig
- bis zu 1.000 t ohne Einfassung zulässig
- von 1.000 bis max. 5.000 t nur mit 3-seitiger Umwandung zulässig, deren Höhe durch das Schüttgut nicht überragt werden darf.
- auf insgesamt maximal 5.000 t beschränkt.

Verkehr, Lärmimmissionen:

Das zugelassene Baurecht im SO wird Lärmimmissionen durch den Anlieferverkehr auslösen, dies wurde bisher zwar mit dem Verweis auf die vorwiegende Nutzung der Zufahrt vom Bressuire-Ring aus als nicht erheblich für die Wohnbebauung begründet.

Überschreitungen führt bzw. in der Summe mit dem maximalen Gewerbelärm Gesundheitsgefahren (Pegel steigen t/n über 70/60 dB(A)) befürchten lässt. Ist beides nicht zu befürchten, kann auf die straßenverkehrsrechtliche Vorgabe verzichtet werden.	Prognosen und Berechnungen dazu wurden aber nicht angestellt. Deshalb wurde im Juni-Juli aufgrund der Stellungnahme eine Einschätzung/Hochrechnung der Verkehrsbelastung bei einer maximalen Umsatztonnage von 120.000 t vorgenommen, sowie die daraus resultierenden Lärmemissionen in der gutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 17.08.2026 / Ing. Kottermair GmbH untersucht. Zusammengefasst ergeben sich bei einer Beschränkung der Umsatztonnage auf 120.000 t/Jahr keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Tageszeitraum. Geringen Überschreitungen in der Nacht können durch ein Nachtfahrverbot für LKW auf der Afrastraße entgegengewirkt werden, wobei in den Erntemonaten Juli- Oktober landwirtschaftlicher Verkehr zugelassen werden kann ohne dadurch die Grenzwerte soweit zu überschreiten, dass eine Verpflichtung zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen daraus erwächst. Aufgrund dieser Ergebnisse sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen: Maß der baulichen Nutzung: Die Umsatztonnage für das SO wird auf 120.000 t pro Jahr beschränkt. Bei den Ausfahrten aus dem Grundstück ist ein rechtsabbiegeverbot für LKW zwischen 22.00 - 6.00 Uhr anzubringen
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	

3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	
Stellungnahme vom 18.05.2026	Abwägung:
Wasserwirtschaftliche Würdigung Wir weisen darauf hin, dass ein Teilbereich des Bebauungsplanes nach den Berechnungen der Stadt Friedberg im faktischen Überschwemmungsgebiet liegt und demnach bei einem HQ100 von Überflutungen betroffen ist. <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“ Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme 4-4622-AIC-24637/2021 vom 16.09.2021. Die Unterlagen, die sich auf die Niederschlagswasserbeseitigung beziehen (Erläuterungsbericht zur Versickerung, Abschätzung der Versickerbarkeit, Überflutungsnachweis) sind um einen aktualisierten Entwässerungsplan zu ergänzen und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Änderung der beschränkten Erlaubnisse vom 28.06.2006 i. d. F. vom 24.10.2006 (Gz. jeweils W-2006/11) und vom 28.01.2016 (Ihr Gz.: W -2014/001:) gesondert zu behandeln. Beim entsprechenden Wasserrechtsverfahren ist das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger zu beteiligen. Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.	Der Hinweis zur teilweisen Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet wird in die Hinweise aufgenommen. Der Hinweis auf die Einreichung eines Entwässerungsplans zum wasserrechtlichen Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen hierzu wurden parallel zum Bauantrag erarbeitet und sind mittlerweile eingereicht worden. Eine Anpassung in den BP-Unterlagen ist nicht erforderlich.
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	

4. Regierung von Schwaben	
Stellungnahme vom 18.05.2026	Abwägung:
<i>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</i> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) RP 9 B I 2.2 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft" Regionale Grünzüge RP 9 B I 4.4.1.3 (Z) i.V.m. Karte 2 a "Siedlung und Versorgung" Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes (WVR Hochwasser); hier: Nr. H 13 "Friedberger Ach" <i>Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:</i> Zu o.g. Bauleitplanung haben wir zuletzt mit Schreiben vom 17.09.2021 (Gz. 24-4621.1-92/43 und 24-4622.8092-28/1) Stellung genommen. Darin haben wir u.a. ausgeführt, dass eine Anbindung im Sinne des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Anbindegebot) für die plangegenständliche Fläche nicht vorliegt und die Stadt Friedberg gebeten, in ihren Planunterlagen nachvollziehbar zu erläutern, inwieweit im vorliegenden Fall ein Ausnahmetatbestand nach LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) einschlägig ist. Ferner haben wir um Klarstellung hinsichtlich des geplanten Verkaufsladens gebeten, ob es sich um einen Großmarkt oder um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Für den Fall eines geplanten Einzelhandelsbetriebes haben wir dargelegt, dass es aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich ist, die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in der Satzung verbindlich festzusetzen. Zudem haben wir auf die teilweise Lage im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H 13 "Friedberger Ach" (vgl. RP 9 B I 4.4.1.3 (Z) i.V.m. Karte 2 a "Siedlung und Versorgung") und im Randbereich des Regionalen Grünzuges östlich von Augsburg (vgl. RP 9 B I 2.2 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft") hingewiesen.	Im Rahmen der Stellungnahme werden die Punkte, die bereits in der Stellungnahme vom 17.09.2021 bei der frühzeitigen Beteiligung dargelegt wurden, zusammengefasst aufgeführt.

Zum aktuellen Planungsstand teilen wir aus landesplanerischer Sicht Folgendes mit:

Die Stadt Friedberg stellt in den vorliegenden Unterlagen auf die Ausnahmetatbestände gemäß 3. und 4. Tired des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2 ab. Demnach sei eine Ausnahme vom Anbindegebot zulässig, da es sich um einen großflächigen landwirtschaftlich produzierenden Betrieb mit einer Größe von ca. 3 ha handle, dessen direkte Anbindung aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht wünschenswert sei. Ferner gingen vom Betrieb der Mühlenanlage Lärmimmissionen aus, die sich bei direkter Anbindung negativ auf dem Wohnen dienende Gebiete auswirken würden.

Zum Vorliegen der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes gemäß 4. Tired des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 Satz 2:

- "produzierender Gewerbebetrieb"

Den vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Vorhaben um einen produzierenden Betrieb (Verarbeitung von Getreide, Herstellung von Mehl und Futtermitteln) handelt.

- "schädliche Umwelteinwirkungen würden auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen"

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass selbst bei einer Entfernung von 70 m Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) zu erwarten sind. Aus immisionsschutzfachlicher Sicht würde daher die Anlage bei einer Ansiedlung in einem Gewerbegebiet voraussichtlich die kompletten Lärmkontingente ausschöpfen, und eine angebundene Ansiedlung wäre somit nur schwer möglich. Insofern ist die Voraussetzung "schädliche Umwelteinwirkungen würden auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen" als erfüllt anzusehen.

Für den im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Agrar- und Mühlenbetrieb sind die Voraussetzungen des 4. Ausnahmetatbestandes erfüllt, und die Ausnahme ist somit gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tired 4 (Z) einschlägig.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung bei etwaig angedachten zukünftigen Erweiterungen der Verkaufsflächen über 800 m² hinaus die LEP-Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten wären.

Es wird auf die Ausführungen zum 4. Ausnahmetatbestand in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Basierend darauf kommt die vorliegende Stellungnahme zum Schluss, dass die Voraussetzungen des 4. Ausnahmetatbestandes für, den im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Agrar- und Mühlenbetrieb, erfüllt sind und die Ausnahme somit gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 Tired 4 (Z) einschlägig ist.

Die Hinweise auf die LEP-Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für etwaig angedachten zukünftigen Erweiterungen der Verkaufsflächen über 800 m² werden zur Kenntnis genommen.

Insbesondere hat gemäß dem LEP-Ziel 5.3.2 die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne dieses LEP-Zieles sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen (vgl. Begründung zu LEP 5.3.2 (Z)). Diese Anforderungen kann der Vorhabenstandort nicht erfüllen. Wie wir in unserer o.g. Stellungnahme vom 17.09.2021 bereits ausgeführt hatten, wäre die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes am Vorhabenstandort daher unzulässig.

Hinsichtlich der teilweisen Lage des Plangebietes im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H 13 "Friedberger Ach" (vgl. RP 9 B I 4.4.1.3 (Z) i.V.m. Karte 2a "Siedlung und Versorgung") und im Randbereich des Regionalen Grünzuges östlich von Augsburg (vgl. RP 9 B I 2.2 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft") verweisen wir auf die Ausführungen in o.g. Stellungnahme vom 17.09.2026 (**Korrektur von uns: 17.09.2021**). Diese sind weiterhin vollumfänglich gültig.

Bezüglich der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H 13 "Friedberger Ach" wird auf die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen, die im Folgenden nochmal aufgeführt ist:

„Die Vorhaben, die über den Flächennutzungsplan vorgesehen sind, können als Einzelvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden. Dies wird in der Abwägung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren dargelegt. In dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlbetrieb östlich der Afraseen“ werden hierzu konkrete Vorgaben für die Einzelbauvorhaben wie beispielsweise eine Mindesthöhe des Fußbodens im Erdgeschoss, eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise von Kellerräumen oder eine Vorgabe zu wasserdurchlässigen Stellplätzen festgesetzt. Die mit der Bauleitplanung beabsichtigten Bauvorhaben stellen somit keine gegenläufige Nutzung im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss dar, sodass die Voraussetzungen für die 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfüllt sind.“

Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in den BP-Unterlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Regionaler Planungsverband	
Stellungnahme vom 18.05.2026	Abwägung:
Die Regierung von Schwaben hat aus Sicht der Landes- und Regionalplanung Stellung genommen. Dieser Stellungnahme schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an und bittet die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

6. Polizeiinspektion Friedberg	
Stellungnahme vom 12.05.2026	Abwägung:
Von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände. Es darf polizeilich jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Sichtdreiecke bei den entsprechenden Zufahrten vom Mühlenbetrieb in die Afrastraße gem. den RAST 06 in einer Höhe von 0,8 Meter bis 2,5 Meter dauerhaft von jeglicher Bebauung und/oder Bepflanzung freigehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut der Stellungnahme der Abteilung 11 (vgl. unten: Stadt Friedberg – Abt. 11 Verkehr) sind die Sichtverhältnisse bei der zweiten neunten Ausfahrt beim Ausfahren ausreichend. Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in den BP-Unterlagen.
Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme vom 04.05.2026

Abwägung:

Gegen die vorgelegte Planung besteht von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung liegt allerdings in einem Bereich, in dem immer noch Luftbildkoordinaten von der Flurbereinigung vorliegen. Diese Koordinaten weichen zum Teil erheblich von der örtlichen Lage der Grenzsteine ab, was sich nachteilig auf die Fläche des Gebietes auswirken kann. Es wird daher vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach dringend empfohlen diese Grenzen im Vorfeld vor Ort durch eine Vermessung überprüfen zu lassen, um eine genaue Planung des Baugebiets durchführen zu können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Stadt Friedberg – Abt. 11 Verkehr

Stellungnahme vom 07.05.2026

Abwägung:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Hinsichtlich der **Ordnung im Straßenverkehr** wird auf folgendes hingewiesen:

- Der Herstellung der vorgesehenen zweiten Zufahrt kann zugestimmt werden. Nach derzeitigem Planungsstand erscheinen die Sichtverhältnisse beim Ausfahren ausreichend.
- Gemäß § 33 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaften Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton unzulässig, sofern Verkehrsteilnehmende hierdurch in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerehenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.
Der in den Erläuterungen dargestellten Möglichkeiten zu einer Werbeanlage im Bereich G1 unmittelbar angrenzend an die Straße hin kann daher aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Vertretbar erscheint hingegen beispielweise die Anbringung des Firmennamens an einem der Betriebsgebäude oder an einer der Siloanlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die räumliche Beschränkung von Werbung entlang der Straße als sinnvoll erachtet. Daher wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Eigenwerbung ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig ist. Somit ist ein Abstand der Werbung von mindestens 10 m zur Straße gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.

9. Stadt Friedberg – Abteilung 22 Grundstücksverwaltung / Liegenschaften**Stellungnahme vom 13.04.2026**

Seitens der Abteilung für Grundstücksverwaltung/Liegenschaften (Abt. 22) haben wir keine Einwände in Bezug auf den uns vorgelegten Entwurf (Fassung vom 24.03.2026).

Wir möchten nur darauf hinweisen, dass die Einhaltung der Abstandsflächen zu unserem Grundstück bzw. den angrenzenden Weg Flst.Nr. 1289 gewährleistet sein muss.

Abwägung:

Es sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m, festgesetzt. Die Silos haben mit Aufbauten eine Höhe von ca. 25 m, weshalb mindestens eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 5 m notwendig ist. Tatsächlich ist eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von ca. 18 m vorhanden. Die Höhe der südlich angrenzenden Gebäude beträgt ca. 11 m, wodurch sich eine nötige Abstandsfläche von 2,2 m bzw. 3 m ergibt. Tatsächlich vorhanden ist eine Abstandsfläche mit einer Tiefe ca. 6,5 m. Somit sind die Abstandsflächen zum angrenzenden Weg Flst.Nr. 1289 gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Stadt Friedberg – Abteilung 32 zur Erschließung / Mobilität**Stellungnahme vom 10.04.2026**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Aus Sicht des **Erschließungsbeitragsrechtes** werden folgenden Anmerkungen vorgebracht:

- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Afrastraße. Die Afrastraße wäre auf Höhe des beplanten Bereiches als im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinne erstmalig hergestellt einzustufen. Zudem handelt es sich um Außenbereich, eine beitragsmäßige Abrechnung wäre somit grundsätzlich nicht möglich.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Verbesserung des Mobilitätsangebotes im Stadtgebiet sei folgendes angemerkt: - Die Verbesserungen für den Radverkehr im Stadtgebiet Friedberg gem. des derzeit durch die Abt. 33 in Bearbeitung befindlichen Radverkehrskonzeptes sollten – soweit sie durch das Bauleitplanverfahren eingeschränkt würden - berücksichtigt werden. Im derzeitigen Bearbeitungsstand lassen sich hier jedoch keine Konflikte erkennen. - Bezüglich des ÖPNV-Angebotes ist hier nichts weiter anzumerken, da sich der Nutzungsdruck durch die vorgelegte Planung nicht erwartbar wesentlich erhöhen wird. Sonstige zu beachtende Punkte, Bedenken und Anregungen: - Keine	
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

11. Stadt Friedberg – Abteilung 33	
Stellungnahme vom 04.05.2026 und 11.05.2026	Abwägung:
Gegen die vorgelegte Planung (Bebauungsplan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände. 1. Planerische Konzeption - Die langfristige Auslagerung der Betriebsstätte vom Fuße der Altstadt (Achstraße 35) in die Afrastraße 103 wird grundsätzlich begrüßt. - Die Zu- und Abfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen, LKWs und dergleichen sollte ausschließlich von/nach Süden über den Bressuire-Ring erfolgen. Somit können nicht nur die Anwohner der Afrastraße (nördlich des Mühlenbetriebs) entlastet werden, sondern auch der Betrieb des geplanten Kindergartens. Zudem verursacht die aktuelle Parksituation im Bereich Afrastraße 53 bis 61 momentan einige Engstellen (gewünscht zur Geschwindigkeitsreduzierung), die von größeren Fahrzeugen (s.o.) wohl nicht passiert werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Fahrverbot für LKWs und landwirtschaftlichen Verkehr vom Planungsgebiet aus in nördliche Richtung wäre zum Schutz der Wohnbebauung und zum Betrieb des geplanten Kindergartens wünschenswert. Jedoch ist ein LKW-Fahrverbot im Bereich der nördlichen Afrastraße aus verkehrsrechtlichen- und lärmimmissionstechnischen Gründen tagsüber rechtlich nicht begründbar. So wird die Umsatztonnage auf 120.000 t/Jahr beschränkt, sodass es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Lieferfahrzeuge im Tageszeitraum kommt. Außerdem hat die Afrastraße keine straßenbaulichen Verengungen, die ein LKW-Verbot

2. Straßenentwässerung - --- 3. Straßenbeleuchtung - --- 4. Grünordnung/Ausgleichsflächen - Es handelt sich um Umsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines privaten Ökokontos. Es bestehen keine Einwände. 5. Öffentliche Parkflächen - Nicht erforderlich. 6. Grundstückszufahrten - Je nach Fahrzeugaufkommen zu Erntezeiten stehen landwirtschaftliche Gespanne wartend auf der Afrastraße (Rückstau!?). Es sollte geprüft werden, ob eine Einfahrtregulierung durch spezielle Fahrwege auf dem Grundstück selbst vorzusehen ist bzw. Wartebereiche auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die Anzahl der Fahrbewegungen zu den Stoßzeiten sollte vom Antragsteller abgefragt werden.	rechtfertigen würden. An- und Ablieferverkehr von LKWs zu Anwohnern der Afrastraße ist hier zulässig. Grundsätzlich ist aber anzunehmen, dass der An- und Ablieferverkehr im Regelfall über den Bressuire-Ring abgewickelt wird und der LKW-Verkehr somit lediglich bzw. vorwiegend durch An- und Ablieferung bei den Anwohnern der Afrastraße entsteht. Darüber hinaus wird, um den geringen Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte bei einem worst case Szenario, ein Nachfahrverbot für vom Planungsgebiet abfahrende LKW zwischen 22.00 - 6.00 Uhr auf der Afrastraße nördlich des Planungsgebiets angebracht. Es ist richtig, dass zu Erntezeiten ein höheres Fahrzeugaufkommen insbesondere in den Abendstunden zu erwarten ist. Dies beschränkt sich jedoch auf ca. 10 Tage im Jahr. Fahrwege und Aufstellflächen auf dem Grundstück wurden überlegt, jedoch erst bei Bau der zweiten Zufahrt als sinnvoll erachtet. Davor ist aus Gründen des organisatorischen Ablaufs mit Wagenanmeldung auf dem Betriebsgelände, ein Wartebereich auf dem Grundstück für einen Zeitraum von ca. 10 Tage mit verstärkter Auslastung unverhältnismäßig.
--	--

- Für die nördlich vorgesehene PKW-Zufahrt ist eine Bordsteinabsenkung nötig, die mittels Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller zu tragen ist. Die Zufahrt ist von sichtbehindernden Einbauten, Einfriedungen und Bepflanzungen frei zu halten. Die nördlich geplante PKW-Zufahrt ist bezüglich einer Sichtbehinderung durch die vorhandene Trafostation zu prüfen. Weiterhin ist ein möglicher Konflikt mit der vorhandenen Straßenbeleuchtung (Leuchte Nr. 120) zu prüfen. Eine evtl. notwendige Versetzung der Leuchte ist mittels Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller zu tragen. 7. Öffentliche Spielplätze - Nicht erforderlich. 8. Bepflanzung der einzelnen öffentlichen Grünflächen - Keine Betroffenheit. 9. Anbauverbotszone - Keine Betroffenheit. 10. Sonstige zu beachtende Punkte, Bedenken, Anregungen - Im Hochwasserfall kommt dem Bereich unmittelbar südlich des Werksgeländes eine besondere Bedeutung zu (siehe SKI Überrechnung). Wassereintritte / abströmendes Oberflächen- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Für die Lagerung von Saatgut und Düngemitteln auf dem Gelände sind ggf. gesonderte Vorkehrungen zu treffen und nachzuweisen (Beteiligung Immissionsschutz und Wasserwirtschaft!?). - Südlich des südlich gelegenen Fuß- und Radwegs (Flur-Nr. 1289) verläuft das städtische Flutmuldensystem, welches bei einem Hochwasserereignis das anstehende Wasser unter der Afrastraße in den Afrasee leiten soll. - Teil B, Seite 5 von 17, 1.2 Geltungsbereich + Teil C, Seite 4 von 60, 2.1 Die Einheit „m²“ fehlt. - Teil B, Seite 7 von 17, 2.6 Einfriedungen Verweis auf Teil C, Seite 24 von 60, 6.6 Einfriedungen	Die Kostenübernahme ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut der Stellungnahme der Abteilung 11 (vgl. oben: Stadt Friedberg- Abt. 11 Verkehr) sind die Sichtverhältnisse bei der zweiten neunten Ausfahrt beim Ausfahren ausreichend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einer evtl. notwendigen Versetzung der Leuchte ist die Kostenübernahme im städtebaulichen Vertrag zu regeln. In den textlichen Hinweisen wurde ein Hinweis zur teilweisen Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Die zulässigen Gesamtlagermengen für Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind in Teil B in den Festsetzungen unter 2.1 geregelt und von der Wasserwirtschaft / Immissionsschutz akzeptiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen entsprechend ergänzt.
---	---

- Teil B, Seite 7/8 von 17, 2.8 Niederschlagswasserbeseitigung Es ist zu klären, ob für die Sickerschächte ein Wasserrechtsantrag notwendig ist. - Teil B, Seite 12 von 17, 3.2 Grundwasser Ist die Zuständigkeit „Kreisverwaltungsbehörde“ noch korrekt oder ist die Stadt Friedberg zuständig (Mitteilung von Abt. 31 vom 23.03.2026)? - S. 5 der Begründung, Verweis auf die Überlegung zum Bau eines Kindergartens bitte redaktionell prüfen, ob der Absatz überhaupt noch relevant ist.	Der Punkt betrifft nicht die Bauleitplanung. Im Zuge des Bauantrags und aufgrund der ausgelaufenen wasserrechtlichen Genehmigung wurde bereits im April 2026 ein Wasserrechtsantrag gestellt. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht mehr die Kreisverwaltungsbehörde zuständig, sondern die Stadt Friedberg. Unterlagen dazu sind bei der Stadt Friedberg einzureichen. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst. Der Hinweis zum Bau eines Kindergartens bleibt erhalten, da der Beschluss zur Änderung des FNPs dazu nicht aufgehoben wurde.
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	

12. Stadt Friedberg - Feuerwehr	
Stellungnahme vom 09.05.2026	Abwägung:
Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten: Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr	Die Hinweise werden zur Kenntnis geworden. Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in den BP-Unterlagen

bzw. der Brandschutzdienststelle Löschwasserteiche gemäß DIN 14220, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Kommandant und Kreisbrandrat müssen diesen Bau von Löschwasserteichen, -brunnen oder Behältern zustimmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten, um die Feuerwehr zeitnah alarmieren zu können. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen (z.B. Telefone). Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr sichergestellt ist und ob sie ggf. (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Kann innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr- Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Bei Freiflächenanlagen sind ein Einfahrerschutz (Leitplanke) und eine Umfahrung vorzusehen. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen wird eine Selbstlöschanlage, mit automatischer Alarmauslösung und Abschaltung empfohlen, da im Maschinenraum der Gondel kein direkter Löschangriff durchgeführt werden kann. Desweiteren ist eine Zufahrt für Löschfahrzeuge zum Objekt zu erstellen. Darauf ist auf ausreichend Tonage zu achten! Die Zufahrten müssen so gestaltet sein das sie jederzeit befahrbar sind. Ein Feuerwehreinsatzplan ist zu erstellen. Eine technische Erweiterung der Gerätschaften der Feuerwehr ist ggf. notwendig. (siehe auch.: Leitfaden für den Brandschutz bei Windenergieanlagen)

Die Funktion des Einsatzstellenfunks der Feuerwehr muß gewährleistet sein und innerhalb sowie außerhalb von Gebäuden funktionieren. Dies ist durch einen Probetrieb mit der Feuerwehr nachzuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Dies ist die Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr und nicht der Brandschutzdienststelle!

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Stadt Friedberg – Stadtwerke	
Stellungnahme vom 13.04.2026	Abwägung:
Wie in der Begründung korrekt dargestellt ist das Plangebiet aktuell und auch in der Zukunft nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Insofern könnte dann in den Hinweisen unter Ziffer 3.3 auf den letzten Satz verzichtet werden, da ohne Kanal auch die Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg keine Anwendung finden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zur Entwässerungssatzung entfernt.
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	