STADT FRIEDBERG
Datum: 06.10.2026

48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „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 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg beschlossen. Der Stadtrat hat am 15.07.2021 den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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 Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 den Entwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg gebilligt. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 05.05.2026 bis 09.06.2026 statt.

Folgende wesentliche Änderungen wurden in der Begründung/ Umweltbericht vorgenommen:

- Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern im Umweltbericht

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde während der öffentlichen Beteiligung **keine Stellungnahme** zur FNP-Änderung Nr. 48 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ abgegeben:

- LRA - Kreisbrandrat
- Friedberg Lokale Agenda Umwelt + Natur
- Lechwerke AG
- Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG/ T-com
- Regierung v. Schwaben, Gewerbeaufsicht
- Bay. Bauerverband
- Uniper Kraftwerke GmbH
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz
- bayernets GmbH
- Stadt Augsburg
- Bay. Müllerbund

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der öffentlichen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch **ohne Anregungen oder Bedenken** zur FNP-Änderung Nr. 48 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“:

- Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutz/Abfallrecht; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht; 01.06.2026

- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kommunale Abfallwirtschaft; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, untere Naturschutzbehörde; 01.06.2026
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt; 28.05.2026
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; 27.05.26
- IHK; 29.05.26
- Polizeiinspektion Friedberg;15.05.26
- Amt f. ländliche Entwicklung Schwaben; 19.05.26
- Handwerkskammer f. Schwaben; 15.5.26
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH; 05.06.26
- Stadt Augsburg; 12.05.26
- Gemeinde Kissing; 28.05.26
- Stadt Friedberg – Abteilung 22; 04.05.26
- Stadt Friedberg – Freiwillige Feuerwehr; 09.05.26

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der öffentlichen Beteiligung eine Stellungnahme **mit Anregungen und Hinweisen** zur FNP-Änderung Nr. 48 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ ein:

1. Kreisheimatpflege	
Stellungnahme vom 26.05.2026	**Abwägung:**
aus Sicht der Kreisheimatpflege besteht geg. Oben genanntes Vorhaben bzgl. „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ kein Einwand. Ich möchte jedoch noch darauf hinweisen, dass **Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz** (DSchG) unterliegen. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Friedberg) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.	Der Hinweis zu Bodendenkmälern wird im Umweltbericht des FNPs unter 8.3.6 Kultur- und Sachgüter aufgenommen.
Beschlussvorschlag: Die Unterlagen werden entsprechend der Abwägung geändert.	

2. 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. Vorschlag für Hinweise zum Plan: ***„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***	Der Hinweis zur teilweisen Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet wird in die Hinweise der BP-Unterlagen aufgenommen.

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 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 FNP-Unterlagen ist nicht erforderlich.
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

3. Regierung von Schwaben	
Stellungnahme vom 18.05.2026	**Abwägung:**
Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: **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" *Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:* 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. Tiret 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 handele, 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. Tiret 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 immissionsschutzfachlicher 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 Tiret 4 (Z) einschlägig.	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 Tiret 4 (Z) einschlägig ist.
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.	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 „Mühlenbetrieb 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 Unterlagen.
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

4. 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 neunen Ausfahrt beim Ausfahren ausreichend. Daraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in den Unterlagen.
Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

5. Stadt Friedberg – Abteilung 11 Sicherheit und Ordnung	
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 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 erschwerenden 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 und die räumliche Beschränkung von Werbung entlang der Straße als sinnvoll erachtet. Daher wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Eigenwerbung ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig ist. Somit ist ein Abstand der Werbung von mindestens 10 m zur Straße gewährleistet.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Stadt Friedberg - Abteilung 33 Tiefbau	
Stellungnahme vom 05.06.2026	**Abwägung:**
Gegen die vorgelegte Planung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 11.05.2026.	Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 11.05.2026 werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.
Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	