

Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil C

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 22.09.2026

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Lage und derzeitige Nutzung	4
2.2 Umgebung des Plangebietes	5
2.3 Geplantes Vorhaben	6
3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Regionalplan	8
3.2.1 Natur und Landschaft	8
3.2.2 Siedlung und Versorgung	10
3.3 Schutzgebiete	12
3.4 Flächennutzungsplan	13
3.5 Baurechtliche Situation	14
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	14
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
5.1 Verkehr	15
5.2 Ver- und Entsorgung.....	15
5.3 Immissionsschutz.....	16
5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
6. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen.....	20
6.1 Art der baulichen Nutzung	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Bauweise und Baugrenzen	23
6.4 Geländeänderungen	23
6.5 Stellplätze	23
6.6 Einfriedungen	23
6.7 Werbeanlagen	24
6.8 Niederschlagswasser	24
6.9 Verkehrsflächen.....	24
6.10 Immissionsschutz.....	25
6.11 Reduzierung der Lichtverschmutzung	26
6.12 Eingriffsregelung.....	26
6.13 Grünordnung	26
7. Flächenbilanz	27

8. Umweltbericht	28
8.1 Einleitung.....	28
8.1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen.....	28
8.1.2 Beschreibung und Bewertung des Vorhabens	28
8.1.3 Allgemeine Grundlagen.....	28
8.2 Darstellung relevanter naturschutzfachlicher Grundlagen	29
8.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	29
8.2.2 Biotopkartierung (BK).....	31
8.2.3 Artenschutzkartierung (ASK)	32
8.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	33
8.3.1 Arten und Biotope	33
8.3.2 Boden	35
8.3.3 Wasser.....	35
8.3.4 Klima, Luft	39
8.3.5 Landschaftsbild.....	39
8.3.6 Kultur- und Sachgüter	41
8.3.7 Mensch	41
8.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	42
8.4 Vermeidung und Minimierung	44
8.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	45
8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	46
8.7 Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen	47
8.8 Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklung der Planung	52
8.9 Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken	52
8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
9. Beigelegte Gutachten	54
9.1 Schalltechnische Untersuchung „9375.1/2026-RK“ (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2026).....	54
9.2 Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung 9375.1/2026-RK zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“, Stadt Friedberg, vom 17.08.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster)	54
9.3 Versickerungs- und Überflutungsnachweis vom Ingenieurbüro Ulherr GmbH vom 25.02.2026	54
10.Literaturverzeichnis	54
11.Anhang: Artenschutz-Potenzialanalyse.....	55

1. Anlass der Planung

Der jetzige Betriebsstandort der Bennomühle an der Afrastraße 103 soll langfristig gesichert und als alleiniger Mühlenstandort entwickelt werden. Der bestehende Mühlenbetrieb an der Achstraße 35 soll langfristig an die Afrastraße verlagert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Standortes an der Afrastraße zu schaffen, wird für den Standort an der Afrastraße ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Das Gelände liegt am südwestlichen Ortsrand von Friedberg, östlich der Afrastraße ca. 250 m bis 300 m entfernt von der Wohnbebauung an der Afrastraße. Der Bebauungsplan teilt sich in den Bereich G1, welcher bereits als Betriebsgelände der Bennomühle genutzt wird und G2 welcher als extensives Weideland genutzt wird.

Geltungsbereich 1 (G1) umfasst Teilbereiche des Flurstücks Nr. 2327 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 2334/2 (Afrastraße) Gemarkung Friedberg. Die Fläche von G1 beträgt 34.894 m². Der Geltungsbereich 2 (G2) umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2327 und stellt die Ausgleichsfläche für das Vorhaben dar. G2 hat eine Fläche von 7.201 m². Die Gesamtfläche der beiden Geltungsbereiche beträgt 42.095 m².



Luftbild-Auszug Geodaten online – ohne Maßstab; Geltungsbereich 1 (Sondergebiet), Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) des Bebauungsplans

Das ehemals für die Kiesaufbereitung genutzte Gelände wird momentan als Getreideerfassungsanlage, als Mehrzwecklagerhalle mit Schaltwarte und als Dünge- und Pflanzenschutzmittellager genutzt. Die bestehende Anlagenfläche ist mit Gebäuden bebaut, die Zufahrten sind teilweise asphaltiert und aufgekiest.

Zur Genehmigung der bisherigen baulichen Anlagen wurde 2006 ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme tatsächlich im Geltungsbereich 1 vorhandene Vegetationsbestand unterscheidet sich stellenweise vom Inhalt des LBPs. Eine genauere Beschreibung des Gebiets im Hinblick auf Arten und Biotope findet sich im Umweltbericht.

Im östlichen Teil des Flurstücks, der außerhalb des Geltungsbereiches 1 liegt, ist eine Feuchtwiese vorhanden, die teilweise bereits als Ausgleichsfläche für die bestehenden Anlagen verwendet wurde. Die verbleibende Fläche wird zur Kompensation des vorliegenden Vorhabens verwendet.

Zwischen dem Anlagengelände und der Feuchtwiese fließt der Achgraben, der weiter nördlich in die Friedberger Ach mündet. Die Anlage ist von einem Zaun umgeben. Die östlich angrenzenden Wiesenflächen sind frei zugänglich.

2.2 Umgebung des Plangebietes

Das Planungsgebiet grenzt direkt östlich an die Afrastrasse an. Südlich des Geländes verläuft ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg in Ost-West-Richtung. Westlich der Afrastrasse liegen die beiden Afraseen. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise als ökologische Ausgleichsflächen angelegt sind. Etwas weiter östlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die östliche Hangkante des Lechtals, die sogenannte „Lechleite“, die in diesem Bereich etwa 30 m hoch und bis zu 40° steil ist.

Insgesamt weist die Umgebung des Planungsgebiets zahlreiche naturnahe und kulturlandschaftlichen Strukturen auf, weshalb das Gebiet von Anwohnern gerne zur Naherholung genutzt wird. Jedoch finden sich im Umfeld auch verschiedene gewerbliche und industrielle Strukturen, beispielsweise eine Umspannfläche im Norden, Biogasanlagen im Süden, verschiedene Umgehungsstraßen und Spuren der ehemaligen Kiesgewinnung.

Das Planungsgebiet ist ca. 250 m vom südlichen Ortsrand der Bebauung an der Afrastrasse entfernt. Für die Überlegung eines möglichen Kindergartens in diesem Bereich wurde in der Stadtratssitzung vom 15.10.2020 die 50. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg östlich der Afrastrasse und südlich der Herzog-Rudolf-Straße in Friedberg zur Darstellung einer Sonderbaufläche Kindertageseinrichtung im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO beschlossen.



Umgriff der möglichen Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung einer Sonderbaufläche Kindertageseinrichtung (durchgezogene rote Linie) gemäß Beschlussvorlage 2020/295 des Baureferats Friedberg; gestrichelt der Umgriff des Planungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 98

2.3 Geplantes Vorhaben

Der Standort der Bennomühle an der Afrastrasse 103, Friedberg soll für die zukünftige Betriebsentwicklung weiterentwickelt werden. Dazu ist eine Erweiterung der vorhandenen Getreideanlage mit zweiter Annahmegasse, Maschinenhaus mit Verladesilos und acht zusätzlichen Lagersilos geplant. Die Erweiterung ist für die steigende Menge an Getreide, sowie die immer größer werdenden Erntekapazitäten in der Landwirtschaft mittelfristig notwendig. Die Anlage kann zum Teil oder komplett getrennt für Bio-Getreide genutzt werden. Zur Erleichterung der Abwicklung wird die Schaltwarte vergrößert und eine zusätzliche Fuhrwerkswaage geplant. Die geplante Anlage könnte ca. 150 Tonnen pro Stunde fördern.

Um den Standort Achstraße 35 zu entlasten bzw. langfristig aufgeben zu können und für neue Nutzungen freigeben zu können, wird zusätzlich ein Büro mit Verkaufsladen für Mehl- und Futtermittel geplant. Ebenso soll die Mühle mit Getreidesilo und Verlade- und Palettenbereich an die Afrastrasse verlagert werden. Die Mühle wurde mit einer Kapazität von ca. 100 Tonnen pro 24 Stunden geplant. Die Getreideabwicklung findet vorwiegend im Südwesten des Geländes statt. Die Mühle mit relativ niedrigen Emissionswerten, sowie geringen Fahrbewegungen ist im Norden vorgesehen. Die Höhe der Gebäude liegt bei maximal 26 m. Ergänzend sind Lagergebäude und Nebenanlagen für den Agrarbetrieb geplant, beispielsweise zur Lagerung von Düngemitteln, Futtermitteln und Saatgut. Sowie Flächen für die Energieversorgung, -gewinnung und -speicherung von elektrischer Energie.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die langfristige bauliche Entwicklung der Anlage gesichert werden. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass eine zusätzliche Entwicklung auch über die oben beschriebene, derzeit konkret geplante Entwicklung hinaus möglich ist.

3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020) macht folgende für das Planungsgebiet relevante Vorgaben:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

LEP Kapitel 3.2 Ziel

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

LEP Kapitel 3.3. Grundsatz

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

LEP Kapitel 3.3. Ziel

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn: [...]

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, [...]
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.“

„Die Voraussetzungen der [o.g.] Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind solche im Sinn des § 3 Abs. 1 BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsgeräusche, wobei u.a. auf einen Abstand bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück bzw. bis zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr abgestellt wird).“

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEPs

Die Planung ermöglicht die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs. Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Betriebsstandort auf dem jetzigen Betriebsgelände erweitert. Es entsteht somit keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft.

Es handelt sich um einen großflächigen landwirtschaftlich produzierenden Betrieb. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes, welcher dem Betriebsgelände einschließlich Eingrünung gleichzusetzen ist, umfasst ca. 3 ha. Da die Mühlenanlage unter anderem mehrere hohe Siloanlagen und Lagerhallen umfasst, ist eine direkte Anbindung aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht wünschenswert.

Ebenso gehen vom Betrieb der Mühlenanlage Lärmimmissionen aus, die sich bei direkter Anbindung negativ auf dem Wohnen dienende Gebiete auswirken würden. Eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten ist daher nicht möglich. Durch die Lage des Standorts abseits der Wohnbebauung können schädliche Lärm- und Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden.

Es sind also zusätzlich zu der Tatsache, dass ein bereits bestehender Betrieb erhalten und weiterentwickelt wird, die beiden genannten Ausnahmetatbestände erfüllt.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP, 2007) macht für das Planungsgebiet die im Folgenden aufgelisteten, relevanten Vorgaben:

3.2.1 Natur und Landschaft

Karte und Lage des Projektgebiets



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Augsburg (9), Karte 3 Natur und Landschaft

Laut der Karte 3 Natur und Landschaft liegt das Planungsgebiet am östlichen Rand des Regionalen Grünzuges, der sich im Lechtal zwischen Kissing und Derching befindet. Südlich grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechauwald, Lechniederung, Lechleite“ an. Entlang der Lechleite ist ein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.

Übergeordnete Ziele

RP Kapitel B I / Ziel 2.2 - Regionale Grünzüge

„Die regionalen Grünzüge [...] im Bereich der Friedberger Au sollen erhalten und entwickelt werden.“

RP Kapitel B I / Begründung 2.2 - Regionale Grünzüge

„Im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraum Augsburg bedarf es des Abbaus der lufthygienischen Belastungen [...]. Dieser Aufgabe dienen in die Landschaft hinausgreifende Grünzüge, die als Frischluftschneisen auch für die Sauerstoffproduktion und den Temperatúrausgleich zwischen der dichten Besiedelung und der freien Landschaft sorgen. Als solche Grünzüge sind die Bereiche [...] östlich des Oberzentrums Augsburg (Friedberger Au) geeignet. [...] Die Abgrenzung des regionalen Grünzuges im Bereich zwischen Augsburg und Friedberg, insbesondere zwischen A8 und B300, ist nicht abschließend fixiert durch die regionalplanerische Festlegung, sondern kann im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert und so abgegrenzt werden (z. B. durch Verschiebung in West-Ost-Richtung), dass einerseits seine Funktionen gesichert bleiben und andererseits anderweitigen Flächennutzungsansprüchen Rechnung getragen werden kann.“

RP Kapitel B I / Ziel 2.3.2 - Schutzgebietssystem

„Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll insbesondere im Lech-, Wertach- und Donautal, [...] durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung [...] hingewirkt werden.“

RP Kapitel B I / Ziel 3.1 - Pflege und Entwicklung der Landschaft

„Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorks, sollen insbesondere im Donau- und Lechtal, [...] erhalten und gepflegt werden.“

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans

Durch die vorliegende Planung wird der bestehende Betriebsstandort auf dem jetzigen, Betriebsgelände erweitert. Das Gelände ist bereits teilweise bebaut und weist mit ca. 3,5 ha Gesamtfläche eine geringe Größe auf. Zudem wird die randliche Eingrünung erhalten. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges, u.a. als Frischluftschneise und für die Sauerstoffproduktion, werden somit nicht beeinträchtigt.

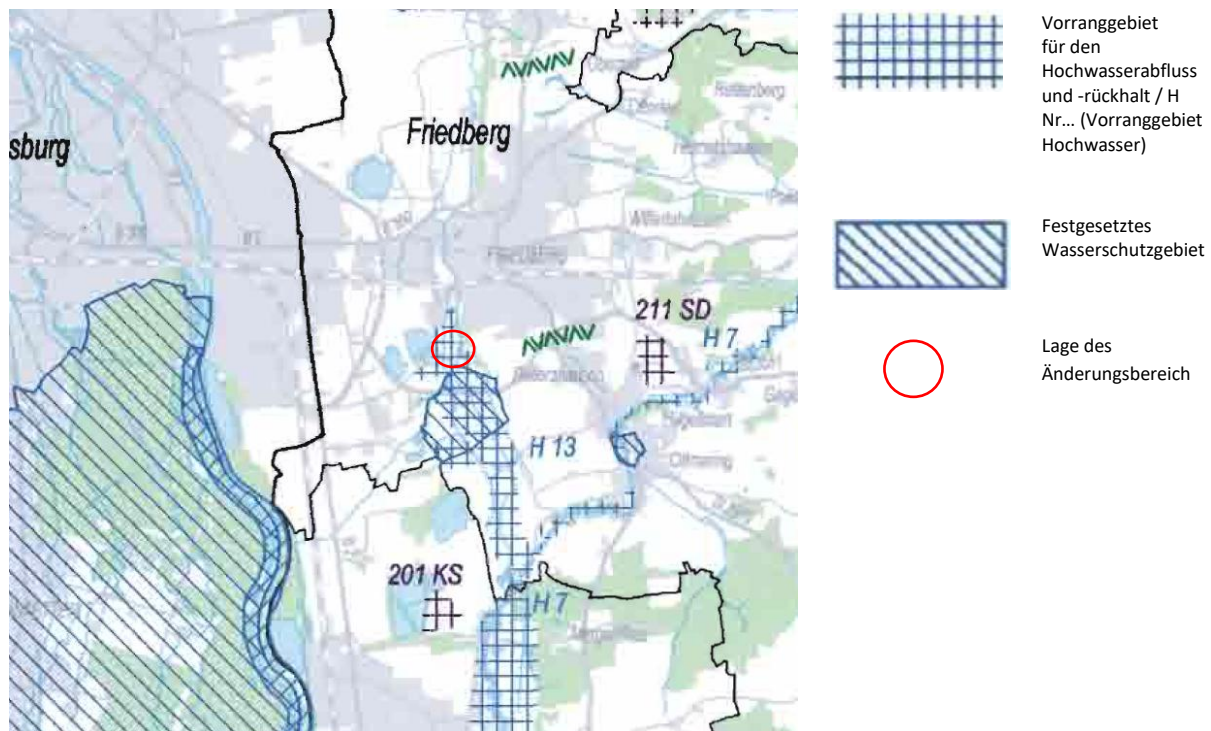
Das Ziel einer Weiterentwicklung von Biotopverbundsystemen in der Friedberger Au wird durch die Überplanung des Betriebsgeländes ebenfalls nicht beeinträchtigt, da keine bestehenden Feuchtgebiete überplant werden und die relevanten Flächen in der Umgebung

weiterhin vernetzt und verbunden bleiben. Entsprechend finden auch keine negativen Einwirkungen auf das im Süden anschließende Landschaftliche Vorbehaltsgebiet statt.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplans zu Natur und Landschaft vereinbar.

3.2.2 Siedlung und Versorgung

Karte und Lage des Projektgebiets



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Augsburg (9), Karte 2a Siedlung und Versorgung

Gemäß der Karte 2a Siedlung und Versorgung befindet sich der Planungsbereich in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Nr. H 13 Friedberger Ach). Südlich grenzt außerhalb des Planungsgebietes ein festgesetztes Wasserschutzgebiet an.

Übergeordnete Ziele

RP Kapitel B I / Ziel 4.4.1.2 - Nachhaltiger Hochwasserschutz

„Die noch bestehenden natürlichen Überflutungsflächen sollen erhalten und verloren gegangene Hochwasserabfluss- und Hochwasserrückhaltegebiete nach Möglichkeit zurück gewonnen werden. [...]“

RP Kapitel B I / Ziel 4.4.1.3 - Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt

„Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden [...] Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz

gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 2a [...].

RP Kapitel B V / Ziel 1.5 – Siedlungsstruktur

„Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.“

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans

Da das Planungsgebiet im Vergleich zu seiner Umgebung geringfügig erhöht liegt, findet gemäß der „Hochwassergefahrenkarte Paar“ (siehe Umweltbericht) erst bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) ein geringer Wasseranstau in dem bereits überwiegend bebauten Teil des Grundstücks statt. Da für die Planung die bestehende Höhenlage der Gebäude und des Geländes aufgegriffen wird, geht somit kein nennenswerter Retentionsraum verloren und der Hochwasserabfluss wird nicht vermindert. Durch neue Versickerungsanlagen, zum Beispiel Sickermulden, wird der Retentionsraum gegebenenfalls sogar vergrößert. Es findet also keine Beeinträchtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes statt. Die bestehenden außerhalb liegenden Hochwasserschutzeinrichtungen (Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching sowie die Flutmulden der Stadt Friedberg) werden durch die Planung nicht tangiert.

Zum Schutz des Grundwassers bei Hochwasser wird eine Mindestaufbauhöhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass Keller und sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen.

Das Vorhaben ist somit in Einklang mit den Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG, welche für die Genehmigungsfähigkeit der Planung relevant sind.

Der Bebauungsplan ordnet und ermöglicht eine bauliche Verdichtung auf einem bereits bestehenden Betriebsgelände.

Der Plan ist somit mit den aufgeführten Zielen des Regionalplans zur Siedlung und Versorgung vereinbar.

3.3 Schutzgebiete

im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich die folgenden, bereits erwähnten rechtsverbindlichen Schutzgebiete:

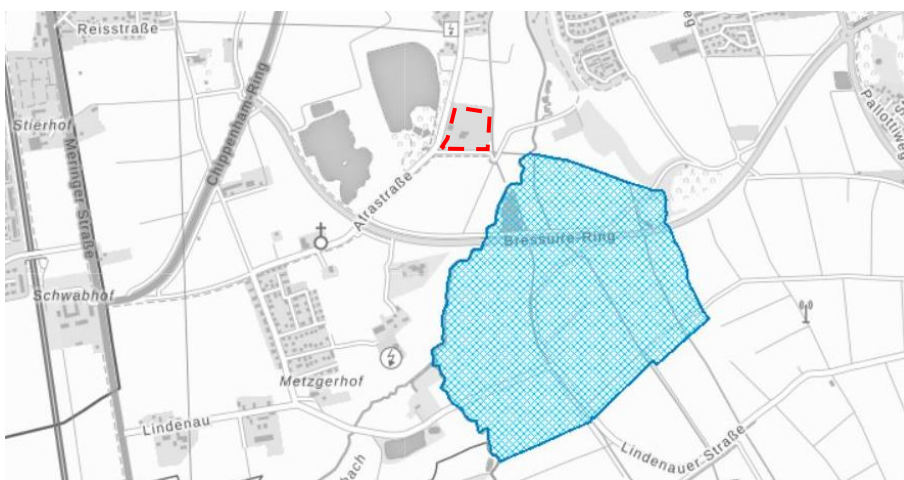
Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet „Friedberger Lechleite“ östlich des Geltungsbereichs 1 (Planungsgebiet), UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt 2021

Nordöstlich des Planungsgebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Friedberger Lechleite“ (Nr. AIC-08) unmittelbar an den Achgraben an. Landschaftsschutzgebiete dienen nach § 26 BNatSchG in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit sowie des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität der Landschaft. Da sich das Planungsgebiet nicht direkt im Schutzgebiet befindet und die Eingrünung erhalten bleibt, findet keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes statt.

Trinkwasserschutzgebiet



Trinkwasserschutzgebiet südöstlich des Geltungsbereichs 1 (Plangebiet), UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt 2021

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 120 m Entfernung zur Grundstücksgrenze ein ca. 74 ha großes festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Friedberg für die Brunnen TB3 bis TB 6.

Da sich das beschriebene Trinkwasserschutzgebiet außerhalb des Planungsgebiets entgegengesetzt zur Fließrichtung des Wassers befindet, wird das Trinkwasserschutzgebiet von der Planung nicht berührt.

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstigen Schutzgebiete.

3.4 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg (Stand 2017) ist das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorhandene Gehölzgürtel sowie das auf dem östlichen Teil des Flurstücks vorhandene Feuchtgrünland sind im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt. Der südlich an das Gelände angrenzende Weg ist im Flächennutzungsplan als bestehende Fuß- und Radwegeverbindung aufgenommen. Ein Teil des Feuchtgrünlandes gehört zum Landschaftsschutzgebiet entlang der Lechleite. Im Norden und Süden grenzt der regionale Grünzug an.

Der Umgriff des Planungsgebiets wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren als Sonderbaufläche dargestellt. Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Planung nicht berührt.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Baureferat Stadt Friedberg et al. 2017)

3.5 Baurechtliche Situation

Das Planungsgelände wurde bereits vor ca. 60 Jahren zur Kiesaufbereitung genutzt. Das Vorhaben wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 20.07.1960 genehmigt. Im Zuge der Weiterentwicklung wurde das Gelände umgenutzt als Getreideerfassungsanlage. Diese wurde sukzessive durch eine Siloanlage und eine Mehrzweckhalle mit Pflanzenmittellager ergänzt.

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes liegen folgende Genehmigungen vor:

1. Neubau einer Getreideerfassungsanlage mit Annahmehalle und Sanierung des Bestandsgebäudes (27.04.2006)
2. Veränderung des Staubcontainers mit Überdachung (02.04.2007)
3. Erweiterung der Siloanlage um 6 Silos (03.06.2013)
4. Neubau einer Mehrzwecklagerhalle und Schaltwarte mit Pflanzenmittellager (20.03.2014)

Die Vorgaben aus den vorliegenden Genehmigungen insbesondere im Hinblick auf die festgelegten Oberkanten FFB bzw. Gebäudehöhen sowie die ökologischen Ausgleichsflächen wurden, sofern sie für die Bauleitplanung von Belang sind, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wurden die Lärmkontingente so festgesetzt, dass genau die gleichen Immissionswerte zulässig sind, wie bereits jetzt aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Planungsgebiet liegt in einem beliebten Naherholungsgebiet zwischen Friedberg und Augsburg. Daher wurden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und auf die Umgebung besonders berücksichtigt, was sich in folgendem Gesamtkonzept widerspiegelt:

Die bestehende randliche Eingrünung wird erhalten und im Westen zur Austraße hin durch Flächen zum Anpflanzen ergänzt. Das Mühlengelände wird dadurch in die umgebende Kulturlandschaft eingebunden und behält zugleich seine wichtigsten ökologischen Qualitäten. Die Mühlenanlagen und Silos bleiben dennoch teilweise von außen sichtbar, sodass nicht der Eindruck eines hermetisch abriegelten und abweisenden Geländes entsteht.

Zu besseren städtebaulichen Einbindung wird das Baufeld außerdem in zwei Teilbereiche differenziert. Im Ostteil des Grundstücks wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Dies ist erforderlich, um die für den Betrieb der Anlage notwendigen Gebäude auf dem Gelände unterzubringen. In diesem Bereich sind zudem Gebäudehöhen von bis zu 26 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig. Um die Baukörper Richtung Straßenraum nicht zu kompakt und zu dominant erscheinen zu lassen, wird die abweichende Bauweise nur für den straßenabgewandten Teil des Grundstücks festgesetzt, während im westlichen Teil außerdem eine deutlich niedrigere Maximalhöhe für bauliche Anlagen festgesetzt wird.

Die Getreideabwicklung findet vorwiegend im Süden des Geländes statt. Die Mühle mit relativ niedrigen Emissionswerten sowie geringeren Fahrbewegungen ist im Norden vorgesehen. Aufgrund der in etwa 250 m Entfernung nördlich liegenden Wohnbebauung ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine breite Grünfläche mit Gehölzstreifen festgesetzt, zusätzlich ist die Baugrenze hier deutlich nach Süden zurückgesetzt.

Im Sinne des Hochwasser- und Gebäudeschutzes bleiben die randlich vorhandenen Wallschüttungen mit Gehölzen erhalten. Zudem wird eine Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss festgesetzt, was auch dem Grundwasserschutz dient.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Die Anbindung des Geländes erfolgt über die Afrastraße, die einen schnellen Anschluss an die Südumgehung Friedbergs (Bressuire-Ring) ermöglicht. Die An- und Ablieferung durch LKW und Traktoren erfolgt bereits jetzt weitestgehend über die Südtangente Friedbergs und nicht durch das nördliche gelegene Wohngebiet, da hierzu klare betriebliche Vorgaben an alle Zu- und Ablieferfirmen kommuniziert werden. Eine straßenrechtlich verbindliche Lenkung des An- und Ablieferverkehrs von LKW und Traktoren über die Südtangente kann jedoch nur durch eine verkehrsrechtliche Lösung durch die Stadt Friedberg erfolgen.

Die zu erwartenden Fahrbewegungen von LKW und Traktoren für Anlieferung und Abholung können saisonbedingt stark schwanken. Besonders während der Saisonzeiten im Frühjahr und im Sommer ist mit erhöhten Fahrbewegungen von Großfahrzeugen auch samstags und teilweise sonntags zu rechnen, während zu den restlichen Zeiten von sehr geringen Fahrbewegungen von Großfahrzeugen ausgegangen werden kann. Durch den geplanten Verkaufsladen ist zusätzlich ein gegenüber dem jetzigen Betrieb erhöhter PKW-Verkehr zu erwarten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächenwasser

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann über Sickermulden innerhalb des Planungsbereichs sichergestellt werden. Dazu sind gemäß den Hinweisen Flächen und Geländemulden für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten, in denen die Wasserversickerung vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen soll.

Strom, Energie, Trinkwasser und Abwasser

Das Gelände wird bereits als Betriebsstandort genutzt. Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist entsprechend sichergestellt. Das anfallende Abwasser wird über eine bestehende Kleinkläranlage entsorgt. Eine abwassertechnische Erschließung des Gebietes durch die Stadtwerke Friedberg ist auch langfristig nicht vorgesehen.

Das Gasnetz der swa Netze GmbH endet ca. 300 m nördlich des Geländes. Ein Anschluss der geplanten Büro- und Verkaufsgebäude ist nach Vorgaben der Stadtwerke Augsburg nicht möglich.

Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz kann im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes zur Verfügung gestellt werden. Es ist ein Feuerwehreinsatzplan vorhanden.

Trafostation

Im Planungsbereich befindet sich eine Trafostation, die unverändert erhalten bleibt.

5.3 Immissionsschutz

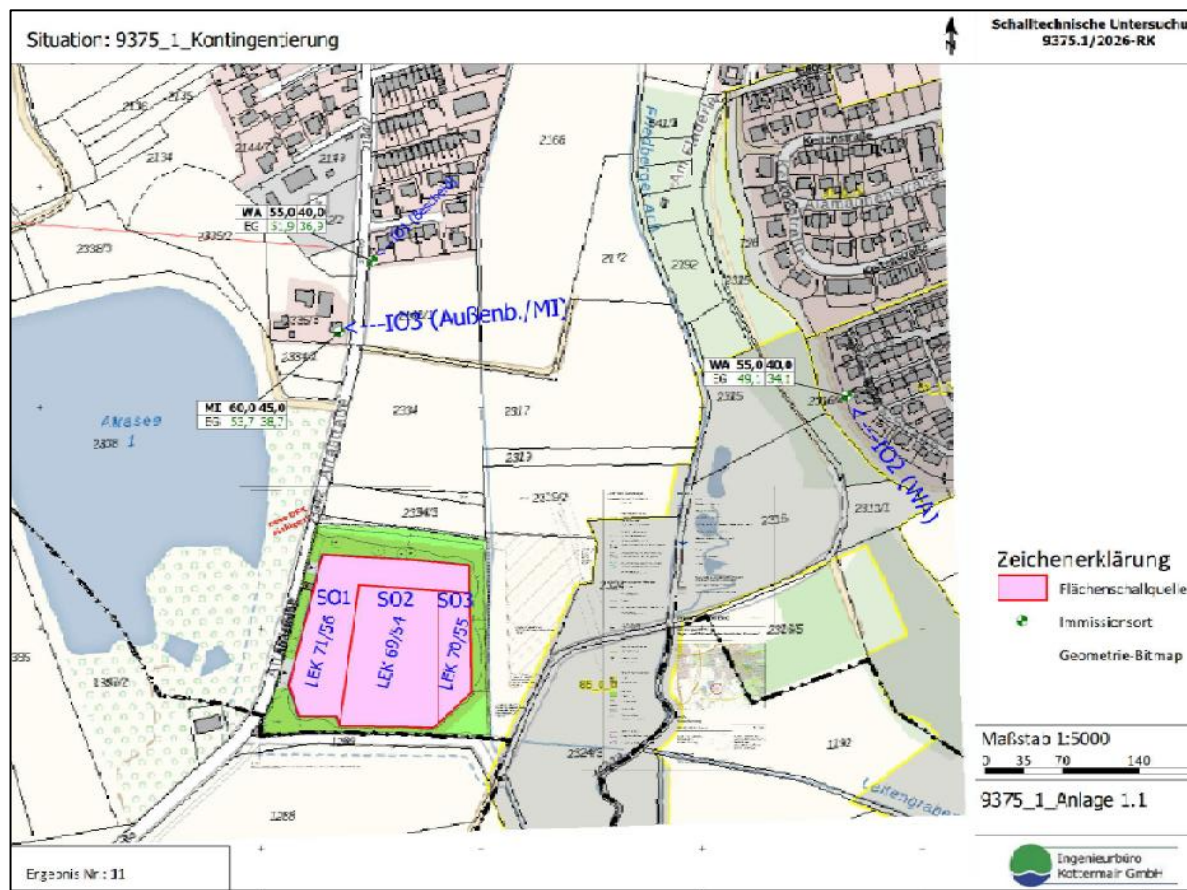
Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 9375.1/2026-RK durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2026, angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Lärmkontingentierung

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der nachstehenden Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 9375.1/2026-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2026 zu entnehmen:



Anlage 1.1 „Grafik zur Kontingenzierung“ der schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich 1 9375.1/2026-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2026

Es erfolgte durch das Büro Kottermair GmbH eine Lärmkontingenzierung nach DIN 45691:2006-12, in dem die Festsetzungen der Genehmigungsbescheide (maßgeblich der Genehmigungsbescheid (60-172-2-07/05 vom 27.04.2006)) berücksichtigt sind und ferner an den schützenswerten Bebauungen die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Zugleich kann dadurch ausgeschlossen werden, dass für den Bestandsbetrieb schalltechnische Nachteile entstehen. Auf eine Vergabe von Zusatzkontingenten wurde verzichtet.

Die zulässigen Emissionen eines Gewerbetriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schallleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. indem Betriebsgebäude so geplant werden, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden).

Durch die Ausschöpfung der Lärmkontingente bleiben für die Fläche zwischen Wohngebiet/möglichem Kindergarten und Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes keine gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Dies ist für zukünftige Entwicklung des Umfelds positiv zu sehen, da aufgrund der Lage des Planungsgebietes zwischen Regionalem Grünzug und Landschaftsschutzgebiet keine weitere gewerbliche Nutzung des Umfelds geplant und gewünscht ist.

Mögliche Kindertageseinrichtung

In Bezug auf die denkbare Kindertageseinrichtung nördlich des Planungsgebiets (siehe Kapitel 2.2) kommt das schalltechnische Gutachten des Büros Kottermair zu dem Ergebnis, dass die umliegenden, gewerblichen Nutzungen durch die Planung der Sonderbaufläche „Kindertageseinrichtung“ nicht eingeschränkt werden. Bei der schalltechnischen Beurteilung wurden die Zusatzbelastungen durch die Umspannfläche der Lechwerke Augsburg (LEW), sowie durch die auf Flurstück 2335/3 genehmigte landwirtschaftliche Lagerhalle berücksichtigt.

Gemeinsam mit den Emissionskontingenten des geplanten Bebauungsplanes erfolgte eine Summenbetrachtung des gesamten maßgeblichen Lärmeintrags auf die Sonderbaufläche „Kindertageseinrichtung“. Die berechneten Summenpegel zeigen im Nahbereich der Afrastraße tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) im Planungsgebiet (Kindergarten). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet wird damit um maximal 1 dB(A) überschritten. Eine Bewertung zur Nachtzeit ist für die beabsichtigte Nutzung als Kindertageseinrichtung nicht erforderlich. Für Kindertageseinrichtungen enthält die DIN 18005 keine spezifischen Orientierungswerte. In der Norm wird für Sondergebiete ein Orientierungsbereich von 45–65 dB(A) tagsüber genannt. Im Vergleich zu den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes ergeben sich Unterschreitungen von rund 4 dB(A). Aus schalltechnischer Sicht werden die umliegenden Nutzungen durch die Planung der Sonderbaufläche „Kindertageseinrichtung“ somit nicht eingeschränkt.

Detailliertere Ausführungen zum Immissionsschutz finden sich im schallschutztechnischen Gutachten.

Erholungsflächen am Afrasee

Die im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen befinden sich nördlich und westlich des Afrasees 1 außerhalb des Bereiches in dem der Lärmpegel von 55 dB(A) überschritten wird. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsqualität im Bereich der im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen zu erwarten.

Am östlichen Ufer des Afrasees 1 befindet sich im Bereich des Fischereivereinsheims eine kleine Liegefläche. Diese ist zwar im FNP nicht als Erholungsfläche ausgewiesen, wird jedoch trotzdem von der Stadt Friedberg als allgemeine Erholungsfläche angesehen. Hier liegen tagsüber Beurteilungspegel von maximal bis zu 56 dB(A) vor. Damit liegt der Zielwert deutlich unter dem Maximalwert von 60 dB(A) (Orientierungswert für ein Mischgebiet).

Außerdem stellt der Wert von 56 dB(A), wie oben beschrieben, laut Gutachten kein Problem für eine mögliche Kindertagesstätte östlich der Afrastraße dar. Entsprechend werden auch keine Beeinträchtigungen der Erholungsqualität westlich der Afrastraße am nord-westlichen Uferbereich bei der Fischerhütte erwartet.

Vor diesem Hintergrund hat das Vorhaben keinen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Erholungsnutzung am Afrasee.

Staubimmissionen

Das Lagern, Schütten und Umschlagen von losen Schüttgütern auf den Freiflächen ist nur kurzfristig, zum Beispiel an starken Erntetagen, bis zu einer maximalen Schütthöhe von 5 m zulässig. Eine Beeinträchtigung durch Staubimmissionen ist somit nicht zu erwarten.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Erweiterung der Anlage stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen.

Zur Kompensation des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Geltungsbereiches 1 innerhalb des Geltungsbereichs 2 auf dem Flurstück Nr. 2327 Gemarkung Friedberg festgesetzt. In diesem Teil des Flurstücks wurde ab 2006 ein privates Ökokonto angelegt, das teilweise bereits als Ausgleichsfläche für die bestehenden Anlagen verwendet wurde. Ein Teil der bisher noch nicht zugeordneten Flächen dient nun als Ausgleichsfläche für den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 98.

Übersicht der bisherigen und neu hinzukommenden Ausgleichsflächen:

Ökologische Ausgleichsfläche östlich des Achgrabens, Fl. Nr. 2327 Gemarkung Friedberg	Fläche
Neubau Getreideerfassungsanlage und Annahmehalle sowie Bestandssanierung, 2006	4.300 m ²
Neubau einer Mehrzwecklagerhalle und Schaltwarte mit Pflanzenschutzmittellager, Baugenehmigung 20.03.2014	300 m ²
Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“	7.201 m ²
Verbleibende, noch nicht zugeordnete Flächen innerhalb des privaten Ökokontos	637 m ²

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die genannten Maßnahmen ist der entstehende Eingriff vollständig ausgeglichen.

6. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ festgesetzt. Zulässig sind die in den Festsetzungen aufgelisteten, dem Agrar- und Mühlenbetrieb dienenden Nutzungen.

Aufgrund der Vornutzung als Kiesaufbereitungsanlage und der bestehenden Nutzung weist das Gelände bereits den Charakter einer technisch genutzten Fläche auf. Städtebaulich reiht sich das geplante Sondergebiet in umliegende Sondernutzungen wie die Umspannfläche im Norden oder die Biogasanlagen im Süden ein. Aufgrund des unmittelbaren landwirtschaftlichen Bezugs des Betriebs, der städtebaulich besonders zu betrachtenden Siloanlagen, der erzeugten Lärmimmissionen und der damit verbundenen speziellen Lage unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Für die Mühlenanlage wird eine maximale Produktionsleistung von 300 Tonnen pro 24 Stunden festgesetzt, um sicherzustellen, dass auf dem Gelände keine industriellen Produktionstätigkeiten stattfinden, die der europäischen Industrieemissionsrichtlinie unterliegen (Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 über Industrieemissionen). Nach derzeitigen Planungen ist auf dem Gelände eine Mühle mit einer Produktionskapazität von ca. 100 Tonnen pro Tag vorgesehen, sodass die Festsetzung auch mit einer langfristigen Weiterentwicklung der Anlage vereinbar ist.

In den Lagergebäuden können Agrar- und Mühlengüter wie beispielweise Getreide, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Saatgut, Futtermittel und landwirtschaftliche Betriebsmittel wie etwa Silofolien gelagert werden. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen werden für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt. Überschreitungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Lagerung von sonstigen Düngern (A, B, D und E nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) ist ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

Die zulässigen Produktions- und Lagermengen sind jeweils als maximale Gesamtsumme für das gesamte Bebauungsplangebiet zu verstehen, auch wenn dort mehrere Anlagen von unterschiedlichen Betreibergesellschaften errichtet werden sollten.

Für den Verkauf der erzeugten Produkte an lokale Endverbraucher wird eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung mit Bezug zum Agrar- und Mühlenbetrieb und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen. Die Verkaufsfläche des Ladens liegt damit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.

Das Sondergebiet wird in SO1, SO2 und SO3 unterteilt, um jeweils unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festsetzen zu können und dadurch die Höhenentwicklung der Anlagen auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung abzustimmen (vgl. 6.2 Maß der baulichen Nutzung - Gesamthöhe der baulichen Anlagen).

Die aufgeführten zulässigen Nutzungen sind Voraussetzung für ein wirtschaftliches Betreiben der Mühle und sichern damit die regionale Produktion und Vermarktung landwirtschaftlicher Mühlenprodukte.

Zulässig sind auch Anlagen zur Energiegewinnung oder -speicherung von elektrischem Strom, wie Trafos, Batteriespeicher und PV-Anlagen. Es handelt sich um ergänzende Anlagen, die zukünftig Energieressourcen für den Betrieb der Mühle und für die Allgemeinheit bereitstellen können.

Sämtliche Nutzungen, die nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Agrar- und Mühlenbetrieb stehen oder nicht der Energiegewinnung oder -speicherung von elektrischem Strom dienen, sind unzulässig. Dadurch soll einer möglichen Zweckentfremdung des Sondergebiets entgegengewirkt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche / überbaubare Grundstücksfläche

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt, d.h. dass maximal 70 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Private Grünflächen gehören nicht zur Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist möglich. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem bereits vorhandenen Charakter einer gewerblich genutzten Fläche und ermöglicht die langfristige Weiterentwicklung des Betriebs innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Abstandsflächen

Um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen und eine zu massive Wirkung und Verschattung nach außen zu verhindern, sind zu den Grundstücksgrenzen Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m, freizuhalten. Die festgesetzte Tiefe von 0,2 H entspricht der für Gewerbe- und Industriegebiete vorgeschriebenen Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, da die BayBO für Sondergebiete keine spezifische Tiefe vorschreibt und sich das Planungsgebiet hinsichtlich seiner städtebaulichen Merkmale am ehesten als Gewerbe- und Industriegebiet charakterisieren lässt. Die Abstandsflächen werden nur zu den Grundstücksgrenzen und nicht nach innen angeordnet, damit bauliche Anlagen wie beispielsweise Silogruppen auch kompakt und ohne Abstände errichtet werden können, was sich wiederum positiv auf Landschaftsbild, Flächenverbrauch und Betriebsmöglichkeiten auswirkt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 45 BayBO ist sicherzustellen.

Höhenbezugspunkt

Es wird ein Höhenbezugspunkt von 485,50 m ü. NN. festgesetzt. Dieser Bezugspunkt entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens in der bestehenden zentralen Halle und wurde bereits in den bisherigen Baugenehmigungen als Nullniveau angesetzt. Der Höhenbezugspunkt dient somit einer einfachen und klaren Ermittlung aller relevanten

Höhenmaße. Das bestehende Gelände liegt größtenteils auf oder geringfügig über dem Niveau des festgesetzten Höhenbezugspunkts.

Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Der westliche und nördliche Teil des Grundstücks (SO1) kann mit Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bebaut werden. Die Höhe der Gebäude im mittleren bis südlichen Teil des Grundstücks (SO2), in dem unter anderem das Mühlengebäude und die Silos untergebracht sind, darf hier maximal 26 m betragen. Die höheren Gebäude werden somit in einiger Entfernung zur Straße untergebracht, um nicht zu dominant auf den Straßenraum zu wirken. Im östlichen Teil des Grundstücks ist die maximale Gebäudehöhe auf 15 m beschränkt, um die Fernwirkung von Gebäuden in östliche Richtung in die freie Landschaft zu minimieren. Im Süden, Osten und Norden ist zusätzlich bereits eine Eingrünung vorhanden, die die höheren Gebäude zum Teil abschirmt. Dadurch werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Anlagen (zum Beispiel Kamine, Elevatoren oder Antennen) um bis zu 3,50 m überschritten werden, da dies aus technischer Sicht oder durch sich verändernde Vorgaben notwendig sein kann und sich hierbei lediglich punktuelle, transparente Überhöhungen ergeben.

Höhe der Fertigfußbodenoberkante

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude muss zwischen 0,3 m und 1,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Dies dient unter anderem dazu, dass bei erhöhten Grundwasserständen oder bei Hochwasser keine Schmutz- und Gefahrenstoffe ins Grundwasser gelangen. Gleichzeitig werden die Gebäude dadurch vor Hochwasserschäden geschützt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausnahmen entsprechen den bisherigen Baugenehmigungen und betreffen einzelne bauliche Anlagen wie etwa die Fahrzeugwaage.

Unterkellerungen

Punktuell müssen die Anlagen des Agrar- und Mühlenbetriebs mit unter dem anstehenden Gelände liegenden Räumen, zum Beispiel zur technischen Ausstattung, errichtet werden. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und zur Sicherung im Hochwasserfall müssen solche Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegenden Räume bis mindestens zu dem gegebenenfalls durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Hierzu ist die Angabe des Bemessungsgrundwasserstandes durch den Planer erforderlich.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Ostteil des Grundstücks wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Dies ist erforderlich, um die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Gebäude auf dem Gelände unterzubringen. Die Außenmaße für Gebäude in diesem Bereich werden auf 80 m begrenzt, was der geplanten Länge der Siloanlage entspricht und damit als maximales Maß baulicher Anlagen gesehen werden kann, sodass keine zu dominanten Gebäudekörper entstehen. Um die Baukörper Richtung Straßenraum nicht zu kompakt erscheinen zu lassen, wird die abweichende Bauweise nur für den straßenabgewandten Teil des Grundstücks festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und die Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Wandhöhen („Knödellinie“) sorgen somit für eine Einbindung des Sondergebiets in das umgebende Landschaftsbild und für einen ausreichenden Abstand großer baulicher Anlagen zur Umgebungsnutzung: So beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für hohe Gebäude in abweichender Bauweise im Norden in Richtung der vorhandenen und geplanten Bebauung fast 55 m, im Westen zur Straße hin ca. 50 m und im Osten Richtung Friedberger Ach 45 m, was in Kombination mit den vorgelagerten Baum- und Gehölzreihen eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Baufelds darstellt und gleichzeitig eine Konzentration der Mühlenanlagen am Standort ermöglicht.

6.4 Geländeänderungen

Geländeänderungen wie beispielsweise Geländemodellierungen der Freianlagen sind auf ein maximales Maß von +/- 1,5 m Niveauunterschied zum festgesetzten Höhenbezugspunkt begrenzt.

Geländeänderungen innerhalb dieses Maßes werden zugelassen, um beispielsweise Retentionsmulden, Versickerungsflächen, Zufahrtsrampen oder Eingrünungen in einem sinnvollen Rahmen zu ermöglichen, ohne dass dadurch das Landschaftsbild oder das Boden-Grundwassergefüge durch zu starke Geländeänderungen erheblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der sich ständig wandelnden Anforderungen an den Hochwasserschutz kann zur Errichtung von Hochwasserschutzeinrichtungen oder Versickerungsanlagen von den festgesetzten Geländeänderungen abgewichen werden. Dies gilt auch für die bereits bestehenden randlichen Wallanlagen.

6.5 Stellplätze

Um eine möglichst direkte Regenwasserversickerung auf dem Gelände zu erwirken, sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Ausgenommen davon sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

6.6 Einfriedungen

Dadurch, dass Zaunsockel nicht zugelassen sind, wird Kleintieren (z. B. Hase, Igel, Dachs) das Gelände, insbesondere die Grünflächen, zugänglich gemacht. Nicht blickdurchlässige Zäune, Wände, Mauern oder Ähnliches sind nicht zulässig, was der Einfügung des Gebiets ins

Landschaftsbild dient. Sofern neue Zaunanlagen errichtet werden sind diese aufgrund der Außenwirkung von der Grenze zurück zu setzen und einzugrünen oder auf der Innenseite der bestehenden Eingrünung zu setzen. Dies dient der verbesserten Einbindung ins Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

6.7 Werbeanlagen

Da der Geltungsbereich 1 in einem beliebten Naherholungsgebiet und in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet liegt, werden nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung zugelassen. Aufgrund der landschaftlichen Lage und der Wirkung auf das Stadtbild wird zusätzlich eine Begrenzung der Werbehöhe auf max. 6m festgesetzt, sofern sie gemäß der Satzung der Stadt Friedberg zulässig sind.

Die Eigenwerbung ist nur innerhalb des Baufensters zulässig, damit Werbung nicht direkt an der Straße angebracht wird und dadurch zu Sichtbehinderungen oder Ablenkungen im Straßenverkehr führt. Durch die räumliche Beschränkung der Werbeanlagen wird ein Abstand von mindestens 10 m zur Straße gewährleistet.

In Geltungsbereich 2 ist keine Werbung zulässig, da es sich um eine ökologische Ausgleichsfläche handelt.

6.8 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht möglich. Anhand der maximal bebaubaren Flächen bei der GRZ von 0,7 wurde die benötigte Versickerungsfläche und das Rückstauvolumen berechnet und der grundsätzliche Versickerungs- und Überflutungsnachweis erbracht (Ingenieurbüro Ulherr, 25.02.2026).

Im Falle einer Ausnutzung der zulässigen Überbauung der SO Fläche wurden folgende Werte für die Versickerung und Rückhaltung errechnet. Laut Gutachten ist ein Volumen von 406,602 m³ an anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser auf der Fläche zurückzuhalten. Dies führt zu einer max. notwendigen Versickerungsfläche von 1.355 m² bei einer Muldentiefe von 30 cm. Im Rahmen des Überflutungsnachweise wurde für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis ein Bedarf an einem maßgeblichen Rückstauvolumen von 211,785 m³ berechnet.

Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes, sind bei unterirdischen Versickerungsanlagen Vorreinigungen vorzusehen.

Beides ist auf dem Grundstück realisierbar und in der Planzeichnung als Hinweisfläche für die Versickerung dargestellt. Damit ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung nachgewiesen. (siehe Anlage Niederschlagswasserbehandlung; Ingenieurbüro Ulherr, 25.02.2026)

6.9 Verkehrsflächen

Die Afrastraße wird als öffentliche Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs 1 festgesetzt. Die in der Planzeichnung (Teil A) ebenfalls festgesetzte Straßenbegrenzungslinie

trennt die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vom Betriebsgelände. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Afragestraße. Die erforderlichen Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die bereits bestehende Hauptzufahrt im Süden ist auf die Einfahrt von Großfahrzeugen im Rahmen der betrieblichen Prozesse konzipiert (Verladen, Anlieferung, Wiegen etc.). Daneben wird im nördlichen Bereich die Errichtung einer weiteren Zufahrt ermöglicht, um bei einer Weiterentwicklung des Betriebs (z.B. Verkaufsladen) die Bewegungsströme von LKW und PKW zu trennen und eine planerisch günstige Anordnung von Fahrflächen, Rangierbereichen und Stellplätzen zu ermöglichen. Die Innere Erschließung wird aufgrund der flexiblen Nutzung und Entwicklung des Betriebs nicht festgesetzt.

6.10 Immissionsschutz

Lärmkontingentierung / Gewerbelärm

Die Festsetzung der Lärmkontingente erfolgte mit dem Ziel, dass die Festsetzungen der Genehmigungsbescheide berücksichtigt sind und ferner an den schützenswerten Bebauungen die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Zugleich kann dadurch ausgeschlossen werden, dass für den Bestandsbetrieb schalltechnische Nachteile entstehen.

Das Lärmkontingent ist auf die Flächen SO 1-3 gemäß Immissionsschutzgutachten aufgeteilt.

Beschränkung der Umsatztonnage

Das zugelassene Baurecht im SO wird Lärmimmissionen durch den Anlieferverkehr auslösen. Diese werde mit dem Verweis auf die vorwiegende Nutzung der Zufahrt vom Bressuire-Ring aus, als nicht erheblich für die Wohnbebauung angenommen. Trotzdem wurde in der Berechnung des Ing. Kottermair GmbH vom 17.08.2026 für den schlechtesten Fall eine Einschätzung/Hochrechnung der Lärmimmissionen bei einer Verkehrsbelastung im Falle einer maximalen Umsatztonnage von 120.000 t vorgenommen.

Zusammengefasst ergeben sich bei einer Beschränkung der Umsatztonnage auf 120.000 t/Jahr keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Tageszeitraum. Für mögliche geringe Überschreitungen in der Nacht kann durch ein Nachtfahrverbot für LKW auf der Afragestraße entgegengewirkt werden. In den Erntemonaten Juli - Oktober kann landwirtschaftlicher Verkehr zugelassen werden ohne dadurch die Grenzwerte soweit zu überschreiten, dass eine Verpflichtung zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen daraus erwächst. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde, zur Einhaltung der Immissionswerte, die Umsatztonnage begrenzt.

Lagerung von Schüttgütern in den Freiflächen

Aufgrund des großen Flächenpotentials der SO Fläche kann sich durch die Schüttung von losen Schüttgütern eine wesentliche Beeinträchtigung durch die dabei auftretende Staubentwicklung ergeben. Betroffen wäre die 200m nördlich liegender Wohnbebauung / Freizeitnutzung, sowie die angrenzenden Biotope und Wasserflächen. Deshalb wird die Art, der Umfang und der Zeitraum der Lagerung auf ein Maß reduziert, das eine wesentliche

Beeinträchtigung der Umgebung unterbindet. Die Einfassungen der Schüttgüter bei einer Lagermenge von über 1.000 t reduziert die Staubbelastung während des Schüttvorgangs und bei Windeinwirkung erheblich. Durch die maximale Schütthöhe werden entsprechende temporäre Umwandlungen ebenfalls begrenzt.

6.11 Reduzierung der Lichtverschmutzung

Als Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung vor allem in Wohngebieten am Rand von Siedlungen sollen geeignete Lichtquellen eingesetzt werden und nur eine notwendige Beleuchtung erfolgen. Durch Dunkelmräume wird sowohl die heimische Tier- und Pflanzenwelt wie auch der Anwohner weniger reizüberflutet und der Energiebedarf wird reduziert.

Um die Festsetzungen überprüfen und durchsetzen zu können ist eine geeignete zeichnerische Darstellung der Lichtabstrahlung, die Beleuchtungsart und Intensität für die Genehmigungsbehörden im Zuge des Bauantrags notwendig.

6.12 Eingriffsregelung

Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs 1 auf der Fläche des Geltungsbereichs 2 mit einer Größe von 7.201 m² auf dem Flurstück Nr. 2327 (TF) Gemarkung Friedberg ausgeglichen. Der Eingriff kann damit ortsnah vollständig ausgeglichen werden.

6.13 Grünordnung

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen, bestehend aus typischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasen- und Wiesenflächen zu erhalten bzw. anzulegen. Schüttungen mit Kies oder Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches erfüllen hingegen nicht die ökologischen Funktionen einer Grünfläche und sind daher im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig. Da sich im Randbereich der privaten Grünflächen mögliche Zauneidechsenhabitate befinden, ist eine Nutzung der Grünflächen für Baustelleneinrichtungen oder Ähnliches auch temporär nicht zulässig.

Um die Zugänglichkeit u.a. der Trafostation und der bestehenden Nebengebäude zu gewährleisten, können die privaten Grünflächen durch wassergebunden befestigte Zufahrten oder Zugänge zu Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen unterbrochen werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume im Norden und Westen des Planungsgebiets entsprechen größtenteils den Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplans.

Die übrigen bestehenden Gehölze werden nahezu unverändert als Randeingrünung erhalten und als solche festgesetzt. Nicht standortgerechte Gehölze und Gartengehölze (zum Beispiel *Thuja* oder *Cedrus*) können entfernt und gemäß Artenliste ersetzt werden, abgestorbene Gehölze sind ebenfalls zu ersetzen.

Zur Sicherung der als zu erhaltend festgesetzten Baum- und Gehölzreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind bei Baumaßnahmen im südlichen Grundstücksteil Schutzmaßnahmen wie Baumschutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen oder Pflegeschnitte von einer Fachfirma vorzunehmen sowie eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen.

Flächen zum Anpflanzen

Auf der Westseite zur Afrastraße hin sind Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, in denen die bereits bestehende, sehr lückige Vegetation, überwiegend aus freistehenden Weiden und Haselsträuchern, gemäß der Artenliste entwickelt und ergänzt wird, um eine ansprechende Eingrünung zur Straße hin sicherzustellen.

Bäume zu pflanzen

Indem neu zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung festgesetzt sind, wird die Eingrünung durch ca. 9 hochwachsende Großbäume im Norden und Südosten ergänzt.

Eine zusätzliche Eingrünung im Süden ist schwierig da bei einer Neupflanzung der Baumhecke mit höher wachsenden Bäumen, die Gehölze erst in ca. 30 Jahre ihre Wirkung erzielen würden. Aufgrund der Bedeutung der südlichen Gehölze für die Eingrünung der Anlagen, wird der Erhalt und die Nachpflanzung der Baumhecke bei Ausfall von Gehölzen gemäß Artenliste festgesetzt.

Artenliste

Bei allen Neupflanzungen sind aufgrund der nahegelegenen Biotope und Ausgleichsflächen ausschließlich autochthone bzw. gebietseigene Gehölze mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ gemäß Artenliste zu verwenden.

7. Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche [m²]	Prozent [%]
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“	22.355	64,1
Private Grünflächen (Randeingrünung)	10.267	29,4
Zufahrten	367	1,0
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	73	0,2
Öffentliche Straße	1.832	5,2
Fläche Geltungsbereich 1	34.894	100
Fläche Geltungsbereiches 2: festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Fl. Nr. 2327	7.201	-
Gesamtfläche	42.095	

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zudem sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht darzulegen. Dieser wird als eigenständiges Dokument nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Neben den normierten Inhalten gemäß BauGB Anlage 1 beinhaltet dieser Umweltbericht auch die Betrachtung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

8.1.2 Beschreibung und Bewertung des Vorhabens

Der Standort der Bennomühle an der Afrastrasse 103, Friedberg, soll für die zukünftige Betriebsentwicklung weiterentwickelt werden. Dazu ist unter anderem eine Erweiterung der vorhandenen Getreideanlage mit Maschinenhaus und zusätzlichen Lagersilos sowie ein Büro mit Verkaufsladen geplant.

Die Getreideabwicklung soll nach derzeitigen Planungen vorwiegend im Südwesten des Geländes stattfinden. Die Mühle mit relativ niedrigen Emissionswerten sowie geringeren Fahrbewegungen ist im Norden vorgesehen. Die Höhe der Gebäude überschreitet 26 m nicht. Eine detailliertere Betriebsbeschreibung findet sich Kapitel 2 dieser Begründung.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die langfristige bauliche Entwicklung der Anlage gesichert werden.

8.1.3 Allgemeine Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 047 A Lechtal. Es wird von Süden nach Norden vom Achgraben begleitet, der weiter nördlich in die Friedberger Ach mündet.

Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Nach Angaben der „Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern“ (SEIBERT 1968) geht man im Bearbeitungsgebiet von einem Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*) aus, der durch folgende Hauptbaum- und -straucharten gekennzeichnet ist:

Bäume:

Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa, Prunus padus, Ulmus laevis, Ulmus minor, Quercus robur, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Salix alba, Salix triandra im Circaeo-Alnetum auch Picea abies

Sträucher:

Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Rhamnus cathartica, Humulus lupulus

Vergleichbare naturnahe Erlen-Eschen- und Fichten-Erlen-Auwälder sind im Umfeld des Planungsbereichs nicht mehr zu finden. Jedoch finden sich vor allem um die nahen Baggerseen einige auwaldähnliche Gehölzbereiche, unter anderem mit Salix- und Betula-Arten.

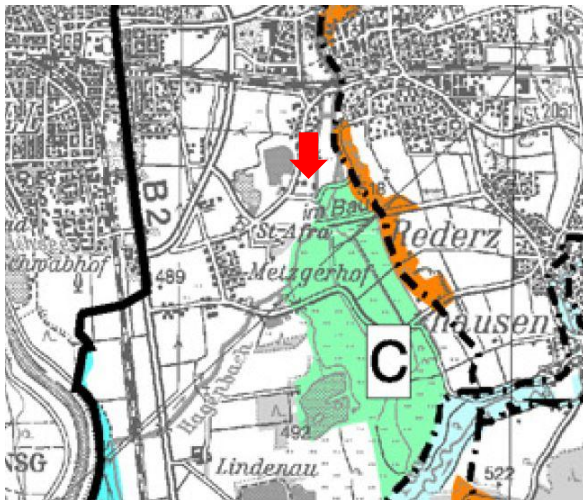
8.2 Darstellung relevanter naturschutzfachlicher Grundlagen

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übergeordneten Planungen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 2020), des Regionalplans der Region Augsburg (RP, 2007), des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg (FNP, 2017) sowie mit bestehenden rechtsverbindlichen Schutzgebieten wird detailliert in Kapitel 3 erläutert. Darüber hinaus sind für den Planungsbereich die folgenden umweltschutzrelevanten Fachpläne und Untersuchungen zu berücksichtigen:

8.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet selbst befindet sich außerhalb der im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg von 2007 dargestellten Schwerpunktgebiete.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung werden insbesondere die Feuchtgebiete und Feuchtlebensräume im Umfeld des Planungsgebiets als naturschutzfachlich relevante Schwerpunkte beschrieben. Das von der Friedberger Ach und verschiedenen Gräben durchflossene Gebiet südöstlich des Planungsgebiets ist im Kartenwerk des ABSP weiträumig als Naturschutzschwerpunkt „Niedermoorböden in der Lechebene“ sowie als Regionaler Entwicklungsschwerpunkt „Feuchtlebensräume auf hydromorphen Böden im Gebiet der Friedberger Ach am Rand des Lechtals“ dargestellt.



ABSP Aichach-Friedberg 2007, Planausschnitt
Karte 3, „Schwerpunkte des Naturschutzes“:
Türkis C: Niedermoorböden in der Lechebene
Orange: Lechleite zum Tertiärhügelland



ABSP Aichach-Friedberg 2007, Planausschnitt
Karte 2.2 „Feuchtgebiete“:
Gelbe/grau Punkte: Erhaltung und Optimierung
regional bzw. lokal bedeutsamer Lebensräume
Schraffur C: Regionaler Entwicklungsschwerpunkt
„Feuchtlebensräume auf hydromorphen Böden im
Gebiet der Friedberger Ach am Rand des Lechtals“

Allgemeine Ziele und Maßnahmen des ABSP umfassen beispielsweise die Erhaltung und Optimierung artenreicher Feucht- und Nasswiesen sowie die Förderung von extensiv genutztem Grünland.

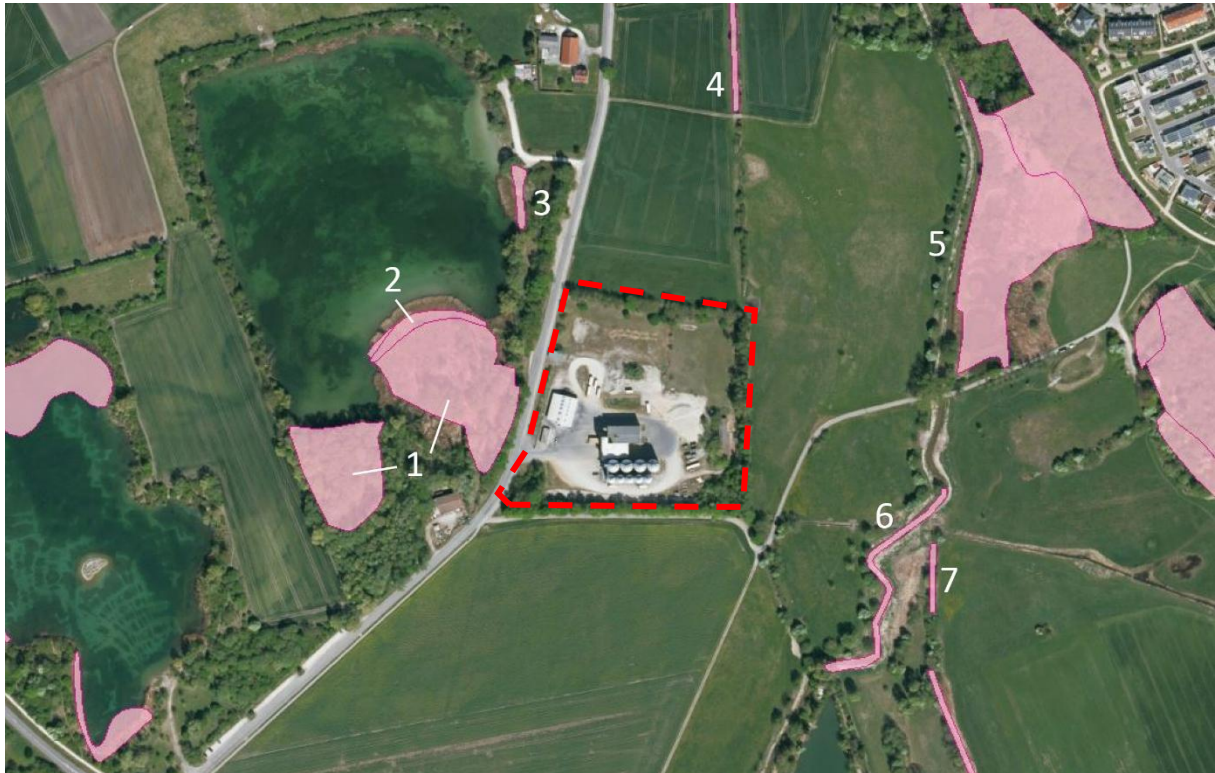
Insbesondere in Bezug auf Vogelarten wie Kiebitz, Braunkehlchen und Wiesenpieper werden Lechtal und Lechauen im ABSP als Schwerpunktgebiete zur Erhaltung und Förderung von extensiver Grünlandnutzung und Wiedervernässung definiert, wobei die Friedberger Au hier aufgrund des hohen Nutzungs- und Erholungsdrucks zwischen Friedberg und Augsburg nicht die günstigsten Voraussetzungen aufweist. In ca. 1,5 km südlicher Entfernung zum Planungsgebiet stellt das Fachinformationssystem FIN-Web eine Feldvogelkulisse für den Kiebitz („Rederzhauser Moos Gut Lindenau“) mit sieben Brutpaaren (Stand 2019) dar. Wiesenbrüterkulissen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Räumlich konkretisiert wird im ABSP als Ziel die „Schaffung eines Biotopverbundes für Kleinpopulationen von *Glaucopsyche nautithous*“ (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) mit Verbundachsen beispielsweise entlang der Friedberger Ach und weiterer Bäche im Lechtal vorgeschlagen.

Da das Planungsgebiet aufgrund seiner Vornutzung und der randlichen Wälle nur eine geringe Eignung als potenzieller Feuchtlebensraum aufweist, werden die Ziele des ABSP insbesondere bei der Zuordnung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für den Ausgleich genutzte Fläche befindet sich unmittelbar am Rand der beschriebenen Schwerpunktgebiete.

8.2.2 Biotopkartierung (BK)

Im Planungsgebiet selbst liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Im Umfeld befinden sich jedoch in weniger als 200 m Entfernung folgende kartierten Biotope:



Kartierte Biotope (rosa Flächen) im Umfeld des Geltungsbereichs 1 (Planungsgebiet) (rot gestrichelt), Geofachdaten aus dem FIN-Web/FIS-Natur, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021a, bearbeitet:

Nr. 1: Feuchtkomplex an einem Kiesweiher südwestlich Friedberg

Nr. 2: Röhricht an Baggersee südwestlich Friedberg III

Nr. 3: Röhricht an Baggersee südwestlich Friedberg IV

Nr. 4: Röhricht an Graben südwestlich Friedberg III

Nr. 5: Feuchtgebiet zwischen Friedberger Ach und Lechleite südwestlich Friedberg

Nr. 6: Röhricht an der Friedberger Ach südwestlich Friedberg

Nr. 7: Röhricht an Graben südwestlich Friedberg II

Die kartierten Biotope sind vor allem Feuchtlebensräume, die sich an die Ufergehölze der Seen und Gräben bzw. die Hangvegetation der Lechleite anschließen. Im Luftbild zeigt sich, dass das Planungsgebiet mit seiner randlichen Eingrünung potentiell eine Vernetzungsfunktion zwischen den Biotopen und Gehölzstrukturen um die beiden Afraseen im Westen und den Gehölzen entlang der Lechleite im Osten erfüllt. Dies wird im Rahmen der Erhaltung und Gestaltung der privaten Grünflächen berücksichtigt.

8.2.3 Artenschutzkartierung (ASK)

Im Planungsgebiet selbst wurden bisher (Stand 2020) keine artenschutzrelevanten Funde verzeichnet.

Im Umfeld des Planungsgebiets wurden vor allem Arten mit Lebensraumschwerpunkt in Ufer- und Feuchtgebieten kartiert, für die das Planungsgebiet eine vergleichsweise geringe Bedeutung hat. Die im Geltungsbereich 1 befindlichen Gehölzstrukturen sind jedoch von Relevanz für Hecken- und Offenlandbrüter wie zum Beispiel die im Umfeld kartierten Arten Rebhuhn und Dorngrasmücke. Die randliche Eingrünung wird daher im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.



Ausschnitt Artenschutzkartierung (Karla – Natur) im Umfeld des Geltungsbereichs 1 (Planungsgebiet) (rot gestrichelt): Punktfunde (rot), Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

8.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003).

Hierzu sind folgende Punkte zu beachten: Für die Bewertung des auszugleichenden Eingriffs werden die überplanten Flächen entsprechend dem genehmigten und rechtsverbindlichen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) von 2006 betrachtet. In diesem Sinne werden auch die im LBP als Entwicklungsmaßnahme dargestellten, aber noch nicht oder nicht mehr vorhandenen Vegetationsflächen und Anpflanzungen als Bestand betrachtet.

Für die Bewertung des Plangebiets in Bezug auf Arten und Biotope wird jedoch auch der tatsächlich auf der Fläche vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand betrachtet.

8.3.1 Arten und Biotope

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf Arten und Biotope wie folgt zu beschreiben: Die bestehende Anlagenfläche ist rund um die Bebauung teilweise asphaltiert und aufgekiest. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich kiesige Wiesen- und Ruderalflächen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch Ziegen beweidet wurden. An einigen Stellen befinden sich kleinere Weidengebüsche, die jedoch nicht im LBP dargestellt sind.

Randlich ist das Gelände größtenteils von einem Gehölzgürtel auf einem ca. 0,5 bis stellenweise 2,0 m hohen Wall umgeben. Dieser entstand vermutlich durch die Lagerung des Oberbodens am Rande der Anlagenfläche. Die Baumhecke am Südrand setzt sich hauptsächlich aus Feld-Ahorn und Weißdorn zusammen. Am Ostrand kommen auf dem Wall vorwiegend Birken und Fichten sowie Weidensukzessionsflächen vor. Am Nordrand wachsen Weiden und Birken. Zwischen der dichten randlichen Eingrünung und den zentralen Kiesflächen befinden sich teilweise Wiesenstreifen mit lockerem Baumbestand, beispielsweise aus Weiden, Eichen und Eschen, sowie einige kleinere Hecken, Reisighaufen und Steinhaufen. Östlich des Geltungsbereiches 1 fließt der ca. 1 m breite Achgraben, der weiter nördlich in die Friedberger Ach mündet.

In Bezug auf Arten und Habitate besteht somit insgesamt eine strukturreiche Mischung aus trockenen, kiesigen Ruderalflächen, gehölzbestandenen Wiesenflächen, Offenbodenstellen und unterschiedlich dichten Hecken- und Sukzessionsgehölzen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gehölz- und Wiesenflächen im Planungsgebiet auch eine Vernetzungsfunktion innerhalb der eher gehölzarmen Grünland- und Ackerflächen im Umfeld erfüllen.

Zur Beurteilung des Habitatpotenzials der Fläche für saP-relevante Arten wurde am 12.02.2026 eine Übersichtsbegehung mit Potenzialanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse sind

im Anhang aufgezeigt. Im Planungsgebiet sind Strukturen vorhanden, die als mögliche Habitate von Zauneidechsen in Frage kommen. Ein großer Teil dieser Strukturen befindet sich am Südrand der nördlichen Eingrünung.

Die bestehenden Silos dienen gelegentlich als Ruheplätze für Gaststörche, die in der südlichen Friedberger Au wochenlang Nahrung suchen.

Auswirkungen

Die randliche Eingrünung mit den bestehenden Gehölzstrukturen bleibt weitgehend erhalten und wird im Westen durch standortgerechte Nachpflanzungen sowie Baumneupflanzungen im nördlichen und südöstlichen Bereich verdichtet. Dadurch werden auch die bestehenden Saum- und Randbereiche zwischen Gehölzen, Wiesen, Ufern und Sukzessionsflächen zu einem wesentlichen Teil erhalten. Zaunsockel und Mauern sind in diesen Bereichen nicht zulässig, sodass die Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet bleibt.

Um den Erhalt der Gehölzstrukturen im südlichen Bereich sicherzustellen, sind Schutzmaßnahmen für diese Gehölze festgesetzt.

Die in den Saum- und Randbereichen der Eingrünung innerhalb der privaten Grünflächen befindlichen potenziellen Zauneidechsenhabitate sind somit nicht direkt von der Planung betroffen. Für die weiteren möglichen Habitatflächen werden Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse entwickelt, wie beispielsweise Vorgaben zu einer strukturierten Vergrämung der Art bei Bebauung. Der Erhaltungszustand von möglichen Populationen im Gebiet ist somit nicht gefährdet.

Die überplante Fläche befindet sich ansonsten überwiegend auf bestehenden Kies- und Ruderalflächen, sodass hier vor allem Kies- und Offenbodenhabitate von Bebauung und Versiegelung betroffen sind und keine wesentlichen Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten sind, da die ältere randliche Eingrünung vollständig erhalten bleibt. Zum Schutz wild lebender Vögel sind Gehölz- und Strauchentfernungen gemäß § 44 BNatSchG nur außerhalb der Vogelschutzzeit zulässig.

Im Süden des Geltungsbereiches 1 wird eine ca. 1.200 m² große Fläche überplant, die im LBP 2006 als Pflanzfläche zur Pflanzung von Einzelbäumen (Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche und Birke) dargestellt ist.

Durch erhöhte Betriebsaktivitäten (u.a. Licht- und Lärmverschmutzung) kann es zu Beeinträchtigungen der vorhandenen und verbleibenden Habitate kommen. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass durch die festgesetzten Lärmkontingente keine Erhöhung der bereits jetzt möglichen Lärmimmissionen stattfindet und dass aufgrund des Agrarbetriebs von hauptsächlich saisonal erhöhten Lärmbelastungen auszugehen ist.

Um die Lichtverschmutzung und Eingriffe in die Insektenfauna zu reduzieren sind nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zulässig. Außerdem ist eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotop, sowie das Anstrahlen von Gebäuden nicht zulässig. Dunkelräume sind sicherzustellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope sind insgesamt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, wobei in der Detailbetrachtung zwischen der südlichen Pflanzfläche und dem restlichen überplanten Gebiet unterschieden werden muss.

8.3.2 Boden

Beschreibung

Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Kiesaufbereitungsanlage und Getreideerfassungsanlage mit den entsprechenden für die Anlage genutzten Freiflächen ist im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes kein natürlich geschichtetes Bodenprofil mehr vorhanden. Der vor der Anlage der Kiesaufbereitungsanlage auf dem Gelände vorhandene Oberboden wurde vermutlich in den 1960er Jahren als Wall entlang des Randes des Geländes aufgeschüttet und bepflanzt. Der Wall mit einer Höhe von ca. 0,5 m bis 2,0 m ist im Süden, Osten und Norden des Geländes noch vorhanden.

Auswirkungen

Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu weiteren Auswirkungen auf Versickerungsfähigkeit, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des bereits stark veränderten Bodenprofils. Durch eine Begrenzung der versiegelten Fläche können die Auswirkungen reduziert werden. Der vorhandene Wall wird nicht überplant.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3.3 Wasser

Beschreibung Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth liegt der Grundwasserstand bei ca. 2 m unter Gelände. Gemäß den Bodenaufschlüssen vom 22.1.2026 war der Grundwasserstand südlich der Silos 2,75m und nördlich der Entwässerungsmulde bei 2,60m unter Gelände. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Der Grundwasserstand ist am Wasserstand des Afrasees ersichtlich. Bei Hochwasser der Paar kann das Grundwasser bis Geländeoberkante steigen.

Das beschriebene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südlich des Planungsgebiets entgegengesetzt zur Fließrichtung des Wassers und wird daher nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth und der Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Aichach-Friedberg nicht von der Planung berührt.

Beschreibung Oberflächenwasser und Hochwasser

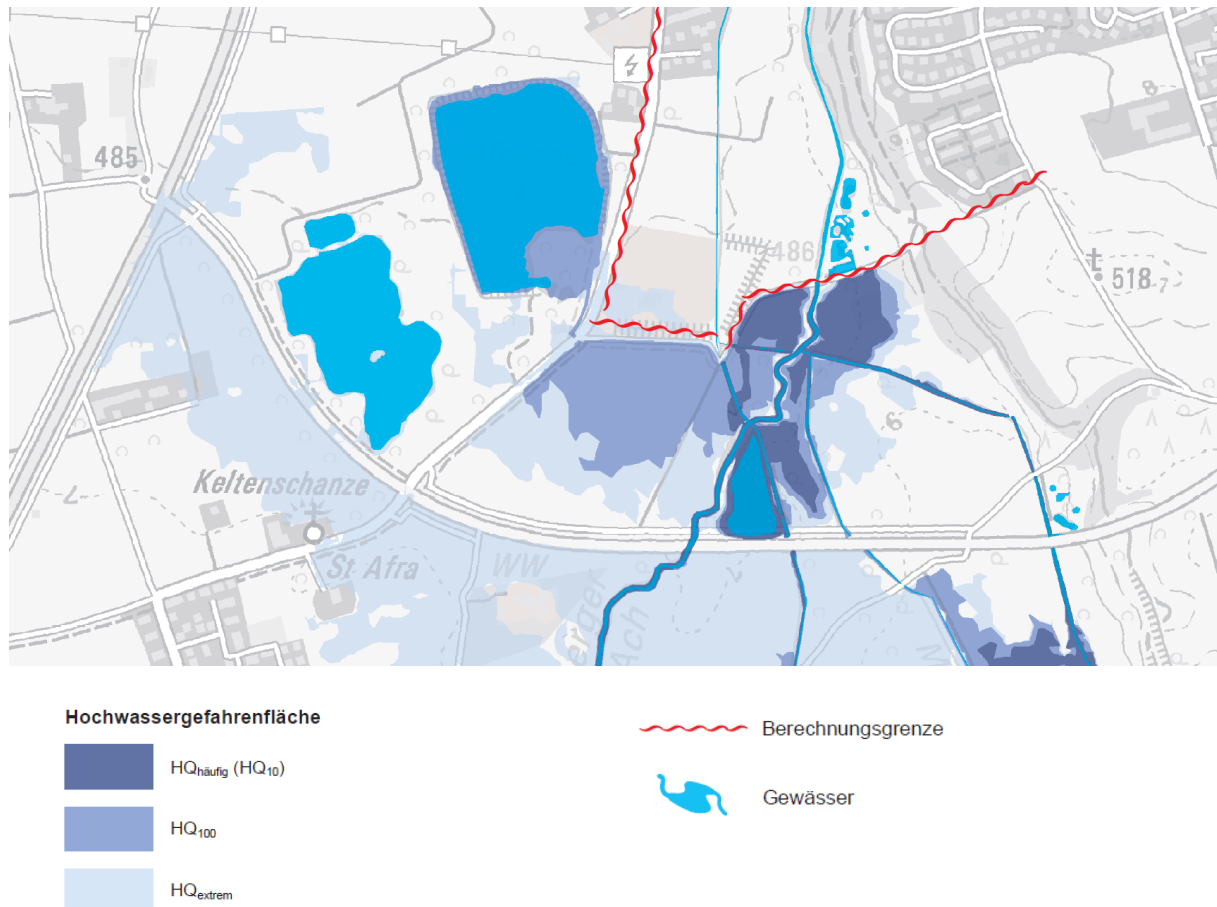
Zwischen dem Anlagengelände und der Wiese östlich des Plangebiets fließt der Achgraben, der weiter nördlich in die Friedberger Ach mündet. Der Graben ist ca. 1 m breit und hat eine sandige Sohle. Das Ufer ist gleichförmig ausgebildet. Der Graben wurde als Umleitungsgerinne für die Friedberger Ach künstlich angelegt. Im Wasser der Friedberger Ach werden seit einigen Jahren erhöhte Mengen perfluorierter Chemikalien (PFC) nachgewiesen, die Umweltauswirkungen sind noch nicht abschließend untersucht.

Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld sind amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete vorhanden. Wie beschrieben befindet sich der Planungsbereich jedoch gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 ist in der Hochwassergefahrenkarte Paar (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019) eine Hochwassergefahrenfläche HQ extrem dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches 1 grenzt südlich des vorhandenen Weges am Südrand des Geltungsbereiches 1 eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 an. Östlich des Flurstücks ist zusätzlich eine Hochwassergefahrenfläche HQ extrem bis HQ häufig vorhanden. Zu beachten ist, dass die Berechnungsgrenze durch den Geltungsbereich 1 verläuft.

Durch den umlaufenden Geländewall ist das Plangebiet im Vergleich zur Umgebung relativ gut vor Überschwemmung geschützt. Entlang 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. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entstand seit 1999 außerdem das Hochwasser-Schutzkonzept Obere Paar, das eine schrittweise Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Paar vorsieht, die sich positiv auf die Hochwassersituation in Friedberg auswirken.

Da das Planungsgebiet zudem größtenteils etwa 1 bis 3 m höher liegt als die umliegenden Acker- und Wiesenflächen, sind die Umweltauswirkungen der Planung in Bezug auf Hochwasser insgesamt als gering einzuschätzen.



Hochwassergefahrenkarte Paar, Planausschnitt mit der südlichen Friedberger Ach, Darstellung der Hochwassergefahrenflächen (Eintrittswahrscheinlichkeit), Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019

Östlich und westlich des Plangebiets werden durch den Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt wassersensible Bereiche dargestellt. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Insbesondere an kleineren Gewässern kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben.



Darstellung der wassersensiblen Bereiche (hellgrün), UmweltAtlas / Informationsdienst
Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021b

Auswirkungen

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsbereichs erschwert die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung. In den randlichen privaten Grünflächen, auf wasserdurchlässigen PKW-Stellplätzen sowie durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl ist weiterhin Wasserversickerung im Planungsgebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Fußbodenoberkante auf ein Mindestmaß über ein festgelegtes Geländeniveau werden die Auswirkungen auf das Grundwasser reduziert und gleichzeitig Überschwemmungsrisiken auf die baulichen Anlagen vermindert.

Ein Versickerungs- und Überflutungsnachweis wurde für das Vorhaben vom Ingenieurbüro Ulherr am 25.02.2026 erstellt. Hierin wird nachgewiesen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, sowie die Rückhaltung des Niederschlagswassers bei einem 30-jährigen Niederschlagsereignis auf der Fläche möglich ist und somit keine Nachbargrundstücke oder Unterlieger beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist eine Grundwasserneubildung gegeben.

Die Grünflächen, sowie ausgewiesenen Versickerungsflächen innerhalb der SO Fläche sind, basierend auf dem oben genannten Nachweisen, in ihrer Größe und Art ausreichend zum Rückhalt und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3.4 Klima, Luft

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der Friedberg Au und ist somit weitgehend eben. Die Friedberger Au stellt eine Grünzäsur zwischen Augsburg und Friedberg dar. Sie hat die Funktion der Kaltluftproduktion und sichert u.a. die Frischluftversorgung des Verdichtungsraumes Augsburg.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Planungsvorhabens erfolgt eine zusätzliche Versiegelung und Bebauung. Es ergeben sich somit Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft. Neue Gebäude von bis zu 26 m Gesamthöhe (über Bezugspunkt) in abweichender Bauweise können durch ihre Höhe und Kompaktheit bestehende Frischluftströme abblocken oder verändern. Aufgrund der begrenzten Größe des Planungsgebiets innerhalb eines ansonsten gut durchlüfteten Gebiets abseits der Siedlung sind allerdings keine großräumigen, sondern nur kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten.

Durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen sowie durch geringere Verdunstung verändert sich das Mikroklima, was wiederum geringfügige Auswirkungen auf die Flora und Fauna im Plangebiet hat.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3.5 Landschaftsbild

Beschreibung

Das örtliche Landschaftsbild ist geprägt vom Kontrast zwischen der flachen Ebene des Lechtals bzw. der Friedberger Au und der im Osten angrenzenden, dicht bewaldeten Hangleite, die eine markante landschaftliche Grenze zum tertiären Hügelland bildet. Das Landschaftsschutzgebiet „Friedberger Lechleite“ grenzt östlich fast an das Planungsgebiet an. Im Norden ist bei Spaziergängen immer wieder die Silhouette der Friedberger Altstadt aus verschiedenen Blickwinkeln zu sehen. Umgekehrt sind beim erhöhten Blick von der bewaldeten Hangleite ins Lechtal in einiger Entfernung die bestehenden Anlagen des Mühlenbetriebs sichtbar.



Fahrradweg östlich des Planungsgebiets (Gehölzrand links), im Osten die markante Lechleite (rechts), im Hintergrund ist die Silhouette der Friedberger Altstadt erkennbar; Foto: Stadt Land Fritz, August 2020

Die direkte Umgebung des Flurstücks ist gekennzeichnet durch ein landschaftlich interessantes Wechselspiel zwischen offenen Feldern und großen, teilweise beweideten Grünlandflächen einerseits und diversen Gehölzstrukturen und „Gehölzinseln“ andererseits. Zu den Gehölzstrukturen lassen sich beispielsweise die beiden Afraseen mit ihren Begleitgehölzen, die Ufergehölze der Friedberger Ach oder einige eingegrünte Weiher zählen. Es besteht also ein großer Strukturreichtum mit hohem Erholungswert.

Auch das Planungsgebiet mit seiner randlichen Eingrünung kann in seiner derzeitigen Form als „Gehölzinsel“ und als wichtige Grünstruktur in der Kulturlandschaft gesehen werden. Der Typus verstreut liegender, dicht eingegrünter Betriebe, Höfe, Erholungsflächen oder anderer Anlagen ist insgesamt landschaftsbildprägend für das östliche Lechtal um Friedberg.

In der näheren Umgebung finden sich neben der Mühlenanlage bereits einige weitere gewerblich bzw. industriell geprägte Infrastrukturen wie eine Umspannfläche, Biogasanlagen und andere größere landwirtschaftliche Hallen oder die südwestlichen Umgehungsstraßen.

Auswirkungen

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen und die Erhaltung bzw. Ergänzung der bestehenden Eingrünung, insbesondere durch Neupflanzungen von Bäumen 1. Ordnung im nördlichen und südöstlichen Bereich, bleibt der Grundcharakter erhalten. Würden die bestehenden Gehölze entfernt, hätte dies allerdings erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die geplante Errichtung neuer baulicher Anlagen, insbesondere von Silos oder hohen Maschinenhäusern, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auch durch die Fernwirkung der Anlage und beim Gesamtblick auf die Friedberger Altstadt zu erwarten. Hinzu

kommt die mögliche Blendwirkung entsprechender Bauten. Gebäudehöhen über 10,50 m ab Höhenbezugspunkt werden daher im Rahmen der Festsetzungen nur in einem bestimmten Bereich, überwiegend nördlich der bereits bestehenden Siloanlagen, zugelassen. Zu berücksichtigen ist, dass das Gebiet bereits durch verschiedene Infrastrukturen vorgeprägt ist.

Ergebnis

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

8.3.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet selbst sind keine speziell geschützten Kultur- und Sachgüter bekannt. In etwa 500 m Entfernung südwestlich des Planungsbereichs liegt die als Baudenkmal eingetragene Katholische Wallfahrtskirche St. Afra aus dem frühen 18. Jahrhundert, in deren Umfeld sich unter anderem Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung befinden. Von dem an der Südgrenze des Planungsgebiets verlaufenden Gehweg bietet sich ein ansprechender Blick auf die Kirche.

Auswirkungen

Einzig die Fernansicht der Kirche würde durch mögliche bauliche Veränderungen im Plangebiet (z.B. Werbetafeln, Industriezäune) beeinträchtigt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind geringe bis keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.3.7 Mensch

Beschreibung

Das Umfeld des Plangebiets bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge und ist dementsprechend ein beliebtes Naherholungsgebiet. Im Westen werden die Afraseen unter anderem gerne zum Baden genutzt, an einem Ufer befindet sich eine Fischerhütte mit Kiosk sowie südlich der Seen bei der Afrakirche ein Gasthof mit Biergarten. Im Osten ist die Lechleite mit dem sogenannten „Mezgerhölzl“ ein beliebter Treffpunkt, hier liegt zudem ein Hundeübungsplatz. Über den öffentlichen Asphaltweg südlich des Plangebiets verlaufen sowohl ein ausgeschilderter Fernwanderweg („Via Romea Germanica“) als auch ein überregionaler Fahrradweg (Radwegenetz „Romantische Straße“).

In etwa 350 m östlicher Entfernung liegt oberhalb der Lechleite das neu entstandene bzw. teilweise noch im Bau befindliche Wohnquartier an der Margit-Blaha-Straße. Auch die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Flächen im Umfeld der Grundschule Friedberg-Süd sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg bereits

größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist langfristig mit einer noch stärkeren Erholungsnutzung der angrenzenden Hangleite und des Talraumes zu rechnen.

In etwa 250 m nördlicher Entfernung beginnt die Wohnbebauung östlich der Afrastraße, die nach Plänen der Stadt Friedberg in Zukunft durch einen neuen Kindergarten ergänzt werden soll.

Auswirkungen

Die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch bauliche Erweiterungen (z.B. neue Silos) und betriebsbedingte Veränderungen (z.B. Zunahme Lieferverkehr) ist dennoch mit einer geringen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmimmissionskontingente [sowie der Vorgaben zur Freilagerung von Getreide und der maximalen Umsatztonnagebeschränkung](#) sind hinsichtlich der Lärm- [sowie Staubimmissionen](#) keine wesentlichen, schädlichen Umweltauswirkungen auf die nördliche Wohnbebauung, den geplanten Kindergarten und die Erholungsflächen im Bereich der Afraseen zu erwarten.

[Zum weiteren Schutz der Wohnbebauung nördlich des Planungsgebiets, wird die Umsatztonnage auf 120.000 t/Jahr beschränkt, sodass es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch Lieferfahrzeuge kommt. Für die Nacht wird ein LKW Abbiegeverbot zwischen 22:00 und 6:00 Uhr angebracht, um den Verkehr durch die Wohnbebauung zu reduzieren.](#)

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Die Schutzgüter werden in folgender Tabelle entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003), Listen 1a bis 1c bewertet. Der Leitfaden unterscheidet zwischen drei Kategorien zur Bestandsbewertung (geringe – mittlere – hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), die jeweils in einen unteren und oberen Wert unterteilt werden.

Die Schutzgüter werden auf der dreistufigen Skala wie folgt bewertet:

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Kategorie
Arten und Biotope	- Wiesen- und Weideflächen, teilweise mit Baumbestand - Weidensukzessionsflächen - Schotter- und Ruderalflächen - Hecken, Gehölze und Baumreihen (Randeingrünung)	Kategorie II (oberer Wert) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Boden	• Kies- und Sandflächen • Gestörtes, nicht natürlich geschichtetes Bodenprofil, Auffüllungen • Wallschüttung um Gelände	Kategorie I (unterer Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wasser	• Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand • Achgraben • Nähe zu Trinkwasserschutzgebiet und wassersensiblen Bereich	Kategorie II (unterer Wert) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Klima und Luft	• Regionaler Grünzug „Friedberger Au“ • Gut durchlüftetes Gebiet, abseits der Siedlung	Kategorie II (oberer Wert) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Landschaftsbild	• Bereich unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Lechleite • Umgebung strukturreich, relativ naturnahe Kulturlandschaft	Kategorie II (oberer Wert) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	• Keine vorhanden	Kategorie I (unterer Wert) keine Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Mensch	• Wichtiges Naherholungsgebiet für Friedberg, hohe Frequentierung durch Erholungssuchende • Nutzungszunahme zu erwarten • Überregionaler Fahrradweg	Kategorie II (oberer Wert) mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Betrachtung zeigt, dass nur die Schutzgüter Boden und Kultur- und Sachgüter in Kategorie I (geringe Bedeutung) einzuordnen sind. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch hingegen wurden in Kategorie II eingestuft.

Insgesamt besitzt das Planungsgebiet in der zusammenfassenden Bewertung aller Schutzgüter also eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

8.4 Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Vorhaben reduziert:

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
Arten und Biotope	• Erhalt und Ergänzung der randlichen Gehölzstrukturen • Festsetzung zu Schutzmaßnahmen der Gehölze im südlichen Bereich • Standortgerechte Artenliste für Pflanzungen, ausschließliche Verwendung autochthoner bzw. gebietseigener Gehölze • Maximale Grundflächenzahl • Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit zur Kleintierdurchlässigkeit • Hinweise auf die relevanten gesetzlichen Artenschutzvorgaben • Festsetzung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung
Boden	• Reduzierung der Eingriffe in das natürliche Gelände auf das Notwendigste • Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den PKW-Stellplätzen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche
Wasser	• Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf geeigneten Flächen • Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einträgen • Festsetzung zu Kellern und tieferliegenden Räumen zum Grundwasser- und Hochwasserschutz • Maximale Grundflächenzahl
Klima und Luft	• Erhalt der Gehölzstrukturen und zusätzliche Begrünung • Festsetzung von Baugrenzen und Nutzungsgrenzen zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Luftzirkulation
Landschaftsbild	• Randeingrünung zur Einbindung der Flächen ins Landschaftsbild • Festsetzung zu Schutzmaßnahmen der Gehölze im südlichen Bereich zum Erhalt der Eingrünung in Richtung Süden • Festsetzung von Baugrenzen und Nutzungsgrenzen zur Begrenzung der Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild • Festsetzung zu Werbeanlagen
Kultur- und Sachgüter	• Keine vorhanden
Mensch	• Aufrechterhaltung der vorhandenen Wegebeziehung sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, damit Erhaltung der Durchgängigkeit • Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen

	• Festsetzung zur Umsatztonnage auf 120.000 to/ Jahr zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. • Nachfahrverbot für vom Planungsgebiet abfahrende LKW zwischen 22.00 - 6.00 Uhr auf der Afrastrasse nördlich des Planungsgebiets • Beschränkung der Schüttung und Lagerung von losen Schüttgütern auf den Freiflächen zur Beschränkung der Staubemissionen in der Umgebung
--	---

8.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung wird trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein mittlerer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft schutzgutbezogen bewertet:

Schutzgüter	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)
Arten und Biotope	• Bebauung von Sukzessions- und Wiesenflächen • Punktuelle Erhöhung der Licht- und Lärmverschmutzung	mittel
Boden	• Weitere Beeinträchtigung des bereits gestörten Bodengefüges	gering
Wasser	• Mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers • Veränderung des Ablaufes des Oberflächenwassers sowie der flächigen Versickerung, dennoch Gewährleistung der Grundwasserneubildung und Abflussverzögerung	mittel
Klima und Luft	• Geringfügige Beeinträchtigung der Luftzirkulation durch hohe Gebäude und Silos • Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen, geringere Verdunstung	gering
Landschaftsbild	• Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung, Fernwirkung • Stellenweise Verdeckung der Stadtsilhouette	mittel

Kultur- und Sachgüter	• Keine vorhanden	keine
Mensch	• Beeinträchtigung der Erholungsfunktion • Einhaltung der Immissionswerte und somit keine schädlichen Umweltauswirkungen	mittel

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf Arten und Biotope und den Wasserhaushalt des Gebiets. Aufgrund der hohen Bedeutung der Friedberger Au als naturnahes Naherholungsgebiet zwischen Friedberg und Augsburg sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild ebenfalls mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Durch den Erhalt und die Ergänzung der randlichen Eingrünung sowie durch die Festsetzung von Bau- und Nutzungsgrenzen werden die Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch erheblich reduziert und es finden keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen statt.

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist sichergestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist.

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens bliebe der überplante Geltungsbereich 1 als teilweise bebauter Betriebsstandort mit größeren Wiesen- und Sukzessionsflächen nördlich der Bebauung erhalten. Die Flächen im Norden würden bei Aufgabe der derzeit vorhandenen Beweidung und ohne weitere Nutzung zunehmend verbuschen und im Sukzessionsprozess temporär hohe Habitatqualitäten für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten.

Die randlichen Gehölze könnten sich weitestgehend ungestört entwickeln und nach innen ausdehnen. Dies hätte für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten positive Auswirkungen.

Der Geltungsbereich 2 würde weiterhin, wie es der LBP von 2006 vorsieht, als extensive Feuchtwiese genutzt werden.

8.7 Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Die Eingriffsbewertung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) durchgeführt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Die überplanten Flächen werden zur genauen Ermittlung des Kompensationsbedarfes entsprechend dem genehmigten und rechtsverbindlichen landschaftspflegerischen Begleitplan von 2006 unterschieden in zwei Teilflächen unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

1. Kies- und Ruderalflächen (Kategorie I)
2. Grünflächen mit Baumbestand (Kategorie II)

Die vorhandene Bebauung und Versiegelung wurde bereits im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens genehmigt und entsprechend kompensiert. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das heißt, dass nur die Eingriffe, die über das jetzt bereits zulässige Maß hinausgehen, kompensiert werden müssen. Details zu den vorhandenen Genehmigungen sind der Begründung zu entnehmen. Die bereits jetzt genehmigten Gebäude sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

In den festgesetzten privaten Grünflächen findet keine Bebauung oder Versiegelung statt, daher sind für diese Flächen keine Eingriffe zu kompensieren.

Beeinträchtigungsintensität

Aufgrund der geplanten GRZ von 0,7 wird die Eingriffsschwere des Vorhabens im gesamten überplanten Bereich gemäß Leitfaden als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ eingestuft.

Die Minimierungsmaßnahmen werden bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt und reduzieren diesen entsprechend.



Darstellung der Bestandssituation mit den bereits genehmigten Gebäuden und Belagsflächen, den festgesetzten privaten Grünflächen (grün schraffiert) sowie den überplanten Flächen (farbig); Luftbildgrundlage: Geodaten online

Geplante überbaubare Flächen	Eingriffsflächen	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche
Kies- und Ruderalflächen (Kategorie I)	15.146 m ²	0,4	6.058 m ²
Grünfläche mit Baumbestand (Kategorie II)	1.270 m ²	0,9	1.143 m ²
Summe	16.416 m²		7.201 m²

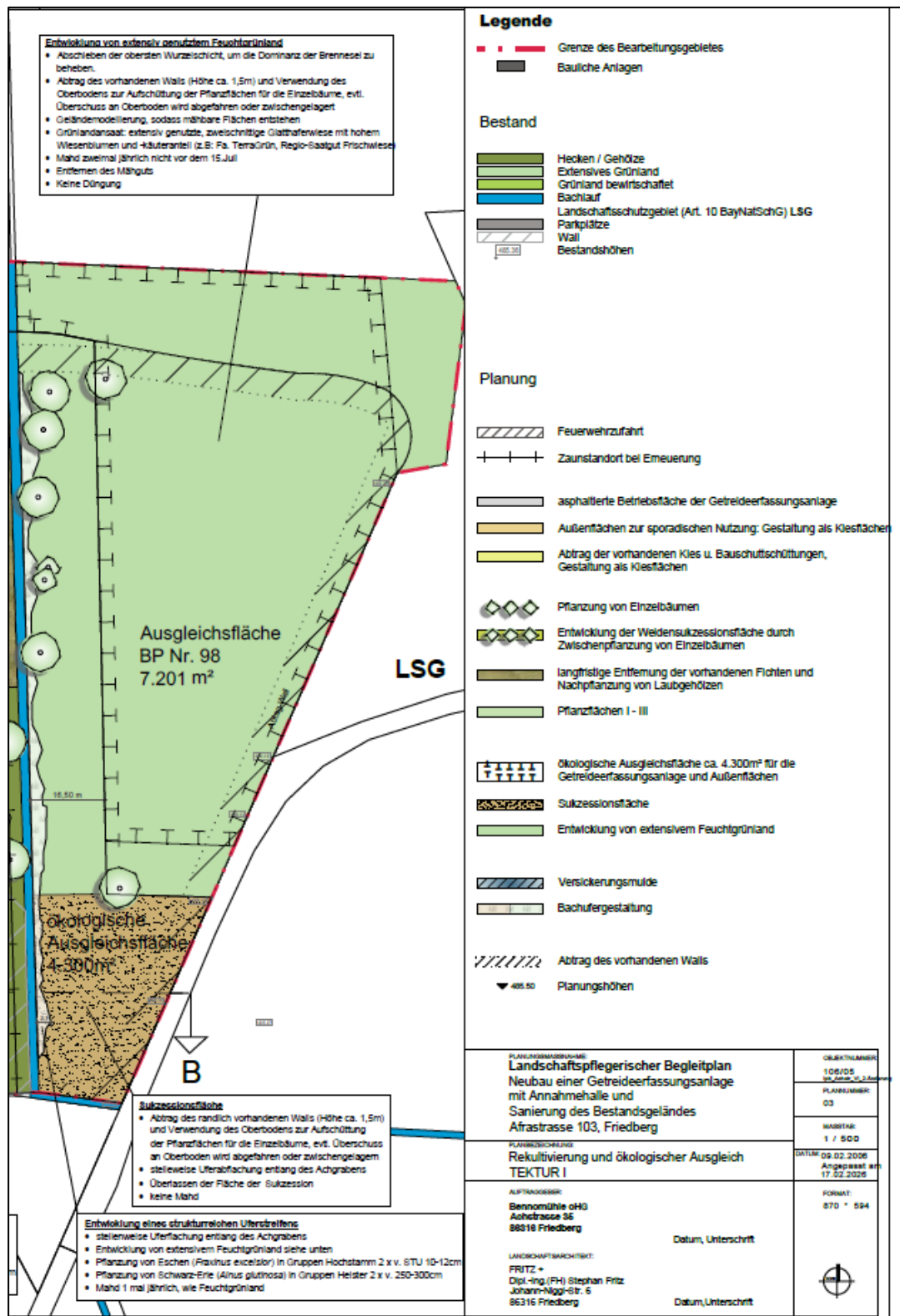
Ausgleichsmaßnahmen und Ziele

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 7.201 m². Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2327 Gemarkung Friedberg genutzt, der im Flächennutzungsplan bereits als Ausgleichsfläche dargestellt ist. Ein Teil dieser östlichen Grundstücksfläche wurde bereits zur Kompensation der vorgenannten Baugenehmigungen herangezogen und ist entsprechend als Ausgleichsfläche eingetragen.

Die verbleibende Fläche wurde im Sinne des landschaftspflegerischen Begleitplans bis auf einen kleinen Streifen im Norden bereits 2006 ökologisch aufgewertet. Ausgangszustand des östlichen Flurstücks vor der Aufwertung war eine von Brennesseln dominierte Ruderalfläche mit technischer, nicht landschaftsgerechten Wallschüttungen. Die Aufwertung verfolgte das Ziel der Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland zur Förderung der Feuchtlebensraumkomplexe und der Wiesenbrütervorkommen im Gebiet der Friedberger Ach, was auch den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Gebiet entspricht. Konkret umfassten die durchgeführten Maßnahmen in der für diesen BP zeichnerisch dargestellten Ausgleichsfläche folgende Punkte:

- Beseitigung des nicht landschaftsgerechten Walls entlang des Ostrandes des Geländes und damit optisches Einfügen der Fläche in den Talraum der Friedberger Ach
- Pflanzung von einem Gehölz gemäß LBP – Rekultivierung und ökologischer Ausgleich TEKUR 2006 (vgl. Abb. unten)
- Geländeansaat einer extensiv genutzten, zweischnittigen Glatthaferwiese mit hohem Wiesenblumen- und Kräuteranteil

Der beschriebene Streifen im Norden wurde zunächst noch als intensives Grünland genutzt und später an die extensive Nutzung angegliedert. Es erfolgte somit insgesamt eine Aufwertung der Fläche gemäß Leitfaden von Kategorie I (oberer Wert) zu Kategorie II (oberer Wert). Die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen ist dadurch bereits vollständig durchgeführt.



Ausschnitt aus dem LBP „Neubau einer Getreideerfassungsanlage – Rekultivierung und ökologischer Ausgleich TEKTUR I“ (09.02.2006)

Pflege

Die Pflege der Ausgleichsflächen durch eine extensive Grünlandnutzung hat dem Ziel der Entwicklung und dem späteren Erhalt einer entsprechenden Artenvielfalt zu entsprechen. Die komplette Fläche wird derzeit in Absprache mit dem Landratsamt außerhalb der Brutzeiträume von Wiesenbrütern extensiv durch Rinder beweidet. Alternativ ist eine Pflege durch Mahd, zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juli mit Entfernen des Mähguts möglich.

Auf den Ausgleichsflächen sind insbesondere nicht zulässig:

- Einbauten, Drainagen und Aufschüttungen
- Lagerung von Materialien
- Ausbringen von Dünger und Pestiziden

Flächenzustand Frühjahr 2026:

Der technische Erdwall wurde komplett entfernt. Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet bzw. als Weidefläche genutzt. Lediglich die Anpflanzungen der Einzelgehölze wurde noch nicht umgesetzt.

Ausgleichszuordnung

Zum Ausgleich des Eingriffs dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft wird in der Fläche im Ostteil des Flurstücks eine anrechenbare Fläche von 7.201 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan entstandene Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.



Für den Ausgleich festgesetzte Wiesenfläche, Foto: Stadt Land Fritz, Feb 2026

8.8 Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklung der Planung

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind folgende Alternativen und Weiterentwicklungen abzuwägen:

Durch Verschiebung und Anpassung der Baugrenzen könnte im südlichen Teil des Plangebiets die randliche Eingrünung vergrößert werden, was einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild von Süden und die Habitatqualitäten der Gehölzreihe zur Folge hätte. Diese Veränderung würde jedoch auch bedeuten, dass zusätzliche Silos und Maschinenanlagen – die im Bereich der Mühlennutzung immissionsschutztechnisch am lärmintensivsten zu bewerten sind – nur noch als separater baulicher „Block“ nördlich oder östlich der bestehenden Anlagen errichtet werden könnten, was wiederum auf die Wohnbebauung und den geplanten Kindergarten im Norden eine negative Wirkung hinsichtlich Lärmemissionen und Gesamterscheinung der Anlage entfalten würde. Die Silos könnten nicht mehr gebündelt an einer Stelle errichtet werden, was vermutlich zusätzliche Rangierbewegungen etc. sowie insgesamt eine größere Versiegelung für Zufahrtswege zur Folge hätte.

8.9 Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde der Leitfaden (Ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003). Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von geringer bis zu hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Außerdem wurde zu verschiedenen Jahreszeiten eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt. Zur Bewertung der immissionsschutztechnischen Auswirkungen wurde durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, die schalltechnische Untersuchung „9375.1/2026-RK“ angefertigt.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere und des daraus folgenden Ausgleichsbedarfs sind der hohe Versiegelungsgrad der geplanten Nutzung auf den Sondergebietsflächen sowie der jeweilige Zustand der Fläche maßgebend. Berücksichtigung finden die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Herabsetzung des Ausgleichsfaktors.

8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ausgleichsmaßnahmen

Die Wirksamkeit der bereits durchgeführten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nach einem Zeitraum von 5 Jahren erneut zu überprüfen.

Eingrünungsmaßnahmen

Sollten sich insbesondere bezüglich der Eingrünung Defizite zum Beispiel durch den Verlust von Bäumen ergeben und sich nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind mögliche Mängel zu beheben.

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Standort der Bennomühle an der Afrastraße 103, Friedberg, soll für die zukünftige Betriebsentwicklung weiterentwickelt werden. Dazu ist eine Erweiterung der bisherigen baulichen Anlagen und Betriebsflächen notwendig, wofür bislang noch unbebaute Kies- und Grünflächen im westlichen Teil des Flurstücks Nr. 2327 Gemarkung Friedberg überplant werden. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die langfristige bauliche Entwicklung der Anlage gesichert werden.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, sind durch das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ aufgrund der gewässernahen Lage in der Friedberger Au mittlere Auswirkungen auf Arten, Biotope und den Wasserhaushalt im Gebiet zu erwarten. Durch die geplante zusätzliche Bebauung und die damit einhergehenden betrieblichen Veränderungen findet außerdem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität für den Menschen statt. Die Auswirkungen auf Boden und Kleinklima werden aufgrund der begrenzten Größe des überplanten Gebiets und der Vornutzung als Kiesaufbereitungsfläche als gering eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der naheliegenden Wohnbebauung und des möglichen Kindergartens südlich der Herzog-Rudolf-Straße durch Lärm wird mittels der Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten vermieden, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Wie dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsschwere vorgesehen. Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird eine bereits aufgewertete Fläche im östlichen Teil des Flurstücks Nr. 2327 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche wird aufgrund ihrer gewässernahen Lage im Einklang mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aichach-Friedberg als extensives Feuchtgrünland gepflegt. Im Osten des Flurstücks verbleibt eine Fläche von 637 m² als privates Ökokonto.

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte insbesondere im Hinblick auf Eingrünung und Ausgleichmaßnahmen gewährleistet werden.

9. Beigelegte Gutachten

9.1 Schalltechnische Untersuchung „9375.1/2026-RK“ (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2026)

9.2 Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung 9375.1/2026-RK zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“, Stadt Friedberg, vom 17.08.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster)

9.3 Versickerungs- und Überflutungsnachweis vom Ingenieurbüro Ulherr GmbH vom 25.02.2026

- Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser vom 20.02.2026
- Abschätzung der Versickerbarkeit auf dem Grundstück, Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens (Überflutungsnachweis) vom 25.02.2026

10. Literaturverzeichnis

BAUREFERAT DER STADT FRIEDBERG / BRUGGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2017): Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg. Bearbeitungsstand Dezember 2017.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2019): Hochwassergefahrenkarte Paar, Darstellung der Hochwassergefahrenflächen (Eintrittswahrscheinlichkeit), Blattschnitt 134_PAAR40_K11. Berichtsstand 22.12.2019.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2020): Artenschutzkartierung Bayern, Ortsbezogene Nachweise für das Stadtgebiet Friedberg. Stand 01.03.2020.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2021a): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - „FIS-Natur“, Biotopkartierung Bayern. Datenabgleich 10.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2021b): Kartenwerk Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG). Datenabgleich 15.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2026): Karla.Natur – die Arteingabe der bayerischen Naturschutzverwaltung. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenmeldung/karla_natur_arteingabe/index.htm (letzter Zugriff: 16.02.2026).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2021): Online-Geoinformationssystem Bayerischer Denkmal-Atlas. Datenabgleich 22.03.2021.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
(2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
(2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
(2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020.
Online verfügbar unter: www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/ (Letzter Zugriff: 05.03.2021).

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH (2026): Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung „9375.1/2026-RK“ vom 09.03.2026.

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH (2026): Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung 9375.1/2026-RK zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“, Stadt Friedberg, vom 17.08.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster)

INGENIEURBÜRO ULHERR GMBH (2026): Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser vom 20.02.2026.

INGENIEURBÜRO ULHERR GMBH (2026): Abschätzung der Versickerbarkeit auf dem Grundstück, Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens (Überflutungsnachweis) vom 25.02.2026.

REGIONALVERBAND REGION AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9).
Online verfügbar unter: <https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan/online-anschauen/> (Letzter Zugriff: 09.03.2021).

SEIBERT, P. (1986): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, Kartenwerk im Maßstab 1:500.000.

11. Anhang: Artenschutz-Potenzialanalyse

Die folgende vom Bayrischen Landesamt für Umwelt (LfU 2021) zur Verfügung gestellte Tabelle beinhaltet alle saP-relevanten Arten nach der Abschichtung entsprechend der

- geographischen Datenabfrage (Landkreis Aichach-Friedberg) und
- lebensraumbezogenen Datenbankabfrage
„Hecken und Gehölz“ und „Trockenlebensräume“,

diese umfassen folgende Lebensräume: Fließgewässer, Stillgewässer, Magerrasen, Rohböden, Hecken, Laub-/Mischwald, Böschungen; somit alle im Geltungsbereich 1 und näherer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen.

Weiteres Abschichtungskriterium (Spalte am Tabellenanfang):

PO: Potenzielles Vorkommen – Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

x = ja

Betroffenheit	P O	Artengruppe	dt. Name	RL B	RL D	EHZ K	F	S	M	R	H	L	B
Die Gehölzstrukturen entlang des Randes des Gebietes können als Leitstrukturen im Jagdhabitat dienen, diese bleiben weiterhin erhalten, sodass keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Quartiere sind in den Gehölzen kaum zu erwarten (keine alten Höhlenbäume)/Quartiere unter Rinde an den Bäumen sind möglich, da der Bestand jedoch erhalten bleibt, treten hier keine Verbote ein.	x	Säugetiere	Mopsfledermaus	3	2	u						1	
	x		Breitflügel-fledermaus	3	G	u					4		
	x		Bechstein-fledermaus	3	2	u							
	x		Kleine Bartfledermaus		V	g					1	1	
	x		Großer Abendsegler		V	u	4	4			1	1	
	x		Weißrand-fledermaus			g	4	4			4		
	x		Zwergfledermaus			g		4			4	2	
	x		Braunes Langohr		V	g					4	1	
	x		Graues Langohr	2	2	u			4			4	
	x		Zweifarb-fledermaus	2	D	?		4					
Grundsätzlich können alle Arten an Hecken-/Gehölzbrütern vorkommen, Nahrungshabitat/Brutplatz von Greifvögeln, Halbhöhlen-/Höhlenbrüter sind auszuschließen (keine alten Höhlenbäume im Gebiet), es treten keine Verbotstatbestände ein (Gehölze an Rand bleiben erhalten, grundsätzlich kann Gebiet weiter als Nahrungshabitat genutzt werden), eine zeitweise Vergrämung während der Bauphase ist möglich, die Störung durch den Betrieb besteht bereits heute.	x	Vögel	Habicht	V		B:u			2		2	1	
	x		Sperber			B:g	2	2	2	2	2	2	2
			Flussuferläufer	1	2	B:s, R:g	1			2			
			Feldlerche	3	3	B:s			2				
			Brachpieper	0	1	R:u			2	1			
	x		Baumpieper	2	3	B:s			1	2	2	1	2
			Graureiher	V		B:u, R:g	1	1			3	1	
			Sumpfohreule	0	1	R:s		2	2				3
			Waldohreule			B:g, R:g			2	3	1	1	2
			Uhu			B:g	1	2	2	2	3	3	2
	x		Mäusebussard			B:g, R:g	2	2	2		2	1	2
			Flussregenpfeifer	3		B:g, R:g	1			1			

		Weißstorch		3	B:g, R:g	1	1			2		
		Kornweihe	0	1	R:g					1		
		Dohle	V		B:g, R:g					2	1	
		Hohltaube			B:g					2	1	
		Kolkrabe			B:g			2	2	2	2	2
	x	Saatkrähe			B:g, R:g					1	2	2
		Wachtel	3	V	B:u					2		
	x	Kuckuck	V	V	B:g			2	2	2	2	2
		Kleinspecht	V	V	B:g					1	1	
		Schwarzspecht			B:g					3	1	
		Grauammer	1	V	B:s, R:u			1		1		
		Goldammer		V	B:g, R:g			2	2	2		2
	x	Wanderfalke			B:g							
	x	Baumfalke		3	B:g					2	2	
		Turmfalke			B:g, R:g			2	2	1		2
	x	Trauer- schnäpper	V	3	B:g, R:g					3	2	
		Bergfink			R:g					2	1	2
		Gelbspötter	3		B:u	2	2			3	2	
	x	Wendehals	1	2	B:s			2	2	1	3	3
	x	Neuntöter	V		B:g			1		1		
	x	Raubwürger	1	2	B:s, R:u			1		1		
		Bluthänfling	2	3	B:s, R:u			2	2	2		2
		Heidelerche	2	V	B:u			1	1			
	x	Nachtigall			B:g					2	3	2
		Bienenfresser	R		B:g				1			
	x	Schwarzmilan			B:g, R:g		2			1	1	
	x	Rotmilan	V	V	B:g, R:g	2	2			2	1	
		Schafstelze			B:g			3		3		
		Steinschmätzer	1	1	B:s, R:g			1	1			
		Pirol	V	V	B:g				3	2	2	
		Feldsperling	V	V	B:u, R:g			2	2	2	2	2
		Rebhuhn	2	2	B:s, R:s			2		1		

			Wespen- bussard	V	3	B:g, R:g			1		2	1	2
			Garten- rotschwanz	3	V	B:u					2	2	
			Grauspecht	3	2	B:u					2	1	
			Grünspecht			B:g					1	1	
			Uferschwalbe	V	V	B:u	3	3		1			
			Braunkehlchen	1	2	B:s, R:u	2	1	2				3
			Schwarz- kehlchen	V		B:g			2				
			Erlenzeisig			B:u					2	2	
			Turteltaube	2	2	B:s					2	2	
			Waldkauz			B:g					2	1	
			Dorngrasmücke	V		B:g			2	2	2		2
			Klapper- grasmücke	3		B:u			3	3	2		3
			Rotdrossel			R:g			2	2	2		2
			Schleiereule	3		B:u			1	3	2		2
			Wiedehopf	1	3	B:s, R:g			2	2			2
			Kiebitz	2	2	B:s, R:s		2	2	1			
Gebiet kann aufgrund des westlich angrenzenden Biotopes und Afrasees höchstens ein Teilhabitat darstellen, das Biotop bietet jedoch bessere und ungestörtere Habitategenschaften.	x	Kriechtiere	Schlingnatter	2	3	u			1				1
Insbesondere am östlichen Randbereich und im nördlichen Teil des Gebietes im Bereich der Schafweide bieten offenen Bodenstellen in Abwechslung mit lichtem Gehölzrand und Steinen/Totholz gute Habitategenschaften für die Art, insbesondere im nördlichen Teil befinden sich wilde Heckenstrukturen mit viel Totholz und Kies-/Sandhaufen (Aufbau wie Lesesteinhaufen), ein Vorkommen ist nicht auszuschließen.	x		Zauneidechse	3	V	u			1				1
Fließgewässer/Gehölze am Rand bleiben erhalten, jedoch grundsätzlich Nutzung als		Lurche	Gelbbauchunke	2	2	s		1		1			
			Wechselkröte	1	3	s		1		1			
			Kreuzkröte	2	V	u		1		1			

Winterquartier oder Durchwanderung unwahrscheinlich: zu lichte Gehölze, das Gebiet trennt keine Fortpflanzungs- und Winterquartiere. Die Weidefläche westlich der Ach eignet sich nicht als Habitat			Nördlicher Kammolch	2	V	u		1			2	2	
Keine Nahrungspflanzen im Gebiet.		Schmetterlinge	Nachtkerzenschwärmer	V		?		1					

Legende

Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

0	Ausgestorben oder verschollen	1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet	3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt		
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion		
V	Arten der Vorwarnliste		
D	Daten defizitär		

Erhaltungszustand in der kontinentalen Region (EZH KBR) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

s	ungünstig/schlecht	g	günstig
u	ungünstig/unzureichend	?	unbekannt

Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

B	Brutvorkommen	R	Rastvorkommen
W	Wintervorkommen	S	Sommervorkommen
D	Durchzügler		

Lebensraum

F	Fließgewässer	1	Hauptvorkommen
St	Stillgewässer	2	Vorkommen
M	Magerrasen	3	potenzielles Vorkommen
R	Rohböden	4	Jagdorkommen
H	Hecken		
L	Laub-/Mischwald		
B	Böschungen		

Potenzielle Habitatstrukturen für Zauneidechsen im Gebiet:



Foto: Blick Richtung Friedberg entlang des Achgraben (Stadt Land Fritz 2026)



Foto: Blick Richtung Afrastraße (Stadt Land Fritz 2026)



Foto: Blick Richtung Achgraben (Stadt Land Fritz 2026)