STADT FRIEDBERG

Landkreis Aichach-Friedberg

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 06.10.2026

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

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der ergänzenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 07.07. bis 27.07.2026 vorgebracht wurden (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der erneuten ergänzenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.08.bis 17.08.20226 vorgebracht wurden (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 10.09.2026

Projektnummer: 24026

Vorbemerkungen

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.070 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 465/1, 466/10, 491 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 3/2, 466/2, 466/6, 491/3, 521/2, 800. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Friedberg und der Gemarkung Stätzling. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Stand September 2022) als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Verkehrsfläche gekennzeichnet. Dies weicht von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beteiligungsverfahren

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 14.04.2026 bis 18.05.2026 am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum vom 07.07. bis 27.07.2026 fand eine ergänzende Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Gelegenheit zur Stellungnahme im Hinblick auf die Änderungen bzw. Ergänzungen statt, die aufgrund von Einwendungen gegen die Bekanntmachung vorsorglich im Zeitraum vom 04.08. bis einschließlich 17.08.2026 erneut durchgeführt worden ist (nachfolgend in blau gekennzeichnet).

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01-1 Stadt Friedberg, Abt. 33 ..... vom 13.07./16.07.2026
01-2 Stadtwerke Friedberg ..... vom 13.07.2026
01-3 Stadt Friedberg, Abt. 22 ..... vom 17.07.2026
01-4 Stadt Friedberg, Abt. 31 ..... vom 17.07.2026
01-5 Stadt Friedberg, Abt. 11 ..... vom 21.07.2026
01-6 Stadt Friedberg, Abt. 31 ..... vom 07.08.2026
01-7 Stadt Friedberg, Abt. 33 ..... vom 03.08.2026

2. Öffentlichkeit

02-1 Kanzlei Seitz Weckbach für Bürgerin / Bürger ..... vom 23.07.2026
02-2 Persönliche Stellungnahme Bürgerin und Bürger (Anlage zu Kanzlei Seitz Weckbach) ..... vom 23.07.2026
03-1 Kanzlei Messerschmidt und Kollegen für Bürgerin / Bürger ..... vom 27.07.2026
03-2 Kanzlei Messerschmidt und Kollegen für Bürgerin / Bürger ..... vom 04.08.2026
04-1 Kanzlei Meidert und Kollegen für Bürgerin / Bürger ..... vom 27.07.2026
04-2 Kanzlei Meidert und Kollegen für Bürgerin / Bürger ..... vom 10.08.2026

B. Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

05-1 Stadt Friedberg, Abt. 21 ..... vom 01.07.2026
05-2 Feuerwehr Friedberg ..... vom 01.08.2026
05-3 Stadt Friedberg, Abt. 21 ..... vom 06.08.2026
06 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ..... vom 21.07.2026
07-1 Landratsamt Aichach-Friedberg ..... vom 22.07.2026
07-2 Landratsamt Aichach-Friedberg ..... vom 04.08.2026

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegebem

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

1. Träger öffentlicher Belange

01 Stadt Friedberg

01-1 Stadt Friedberg, Abteilung 33 vom 13.07./16.07.2026

Az.: 61 02-1/2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
1. Planerische Konzeption	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Die grundsätzliche Straßenführung ist bereits vorhanden.	Verfahrensstand ist eine ergänzende Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, bei der Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung gegeben wird.
- Für Einmündungsbereiche sind die Sichtdreiecke gemäß RASt 06 nachzuweisen und planerisch freizuhalten.	Weder die grundsätzliche Straßenführung noch die Einmündungsbereich wurden geändert.
	Eine Aufnahme der Sichtdreiecke in die Planzeichnung erfolgt hinweislich.
2. Straßenentwässerung	
- Die Straßenentwässerung ist in Teilen bereits vorhanden. Die Straße Am Kirchenfeld hat keine Straßenentwässerung.	Die Stellungnahme weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Das Plangebiet ist erschlossen.
- Die Straßenentwässerung ist für Verbesserungs- und Neubaumaßnahmen nach den aktuellen Regeln der Technik zu bemessen.	Eine Anpassung der Straßenentwässerung erfolgt nicht.
- Die Herstellung soll ab Herbst 2026 erfolgen.	
3. Straßenbeleuchtung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Die Straßenbeleuchtung im bestehenden Zustand bleibt unverändert.
- Die Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden.	
- Auf den Privatwegen zwischen den Häusern 2 bis 7 (u.a. Feuerwehrzufahrt) erfolgt von Seiten der Stadt Friedberg keine Maßnahme zur Herstellung, zum Betrieb und zum Unterhalt von Beleuchtung.	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
4. Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen Aufgrund der Entwicklung privater Flächen werden keine öffentlichen Grünflächen erforderlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf und beschreibt nur den Plan-Zustand.
5. Öffentliche Parkflächen - Es sind keine öffentlichen Parkflächen vorhanden. - Es sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. - Es ist mit erhöhtem Parkaufkommen in den umliegenden Straßen zu rechnen, was die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind auch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum geprüft worden. Aufgrund des beschränkt verfügbaren Straßenquerschnittes, sind diese in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg nicht realisierbar. Mit dem Eigentümer von Flst.Nr. 465/1 im östlichen Plangebiet finden aktuell Gespräche über die Zurverfügungstellung von Grundstücksflächen für die Anlage von Kurzzeitplätzen bzw. den Fuß- und Radweg statt. Dies stellt eine städtebaulich wünschenswerte Optimierung, aber keine Voraussetzung für den Bebauungsplan dar.
6. Grundstückszufahrten - Für sämtliche Einmündungen von Privatgrundstücken in den öffentlichen Straßenverkehr ist zu beachten, dass die Sichtfelder gemäß RASt 06 in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Die Stadt Friedberg kann als untere Baufaufsichtsbehörde entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufnehmen.
- Für die geplante Feuerwehrzufahrt nördlich des geplanten Spielplatzes an der Pfarrer-Bezler-Straße ist eine Gehwegabsenkung nötig. Um eine missbräuchliche Nutzung der Feuerwehrzufahrt zu unterbinden ist diese mit einem Poller o.ä. zu sperren.	Eine Gehwegabsenkung betrifft die Ebene des Einzelbauvorhabens und damit des Planvollzugs.
- Die Tiefgarageneinfahrt „Am Kirchenfeld“ führt auf eine Straße ohne Gehweg. Dies könnte die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.	Nach erneuter Prüfung wird keine Veränderung der Gefahrenlage gesehen, ob nun die Tiefgaragenausfahrt auf einem Gehweg oder der Fahrbahn mündet. Die primäre Erschließung der geplanten Altenwohnanlagen mit Tagespflege soll über den Platz im Norden des Baufeld BF 8.1 und von Osten von der Pfarrer-Bezler-Straße aus erfolgen.
7. Öffentliche Spielplätze - Öffentliche Spielplätze sind nach DIN EN 1176 und DIN EN 1177 zu errichten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zur Bauleitplanung, geschweige denn zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Sie betrifft die Ebene des Planvollzugs.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
8. Bepflanzung der einzelnen öffentlichen Grünflächen bzw. des Straßenbegleitgrün (welche Bäume)?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Es existieren keine öffentlichen Grünflächen oder Pflanzgebote im Straßenbegleitgrün.
§ 6 Grünordnung (2), privates Grün: hier sollte noch auf eine Pflanzenliste „heimische Sträucher“ eingefügt werden Für die festgesetzten Bäume auf Privatgrund sollte ebenfalls auf die klimatoleranten Gehölze verwiesen werden.	Es wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Festsetzung der Pflanzliste auf Privatgrundstücken gesehen. Die Festsetzung zu privaten Anpflanzungen wurde um die Formulierung „heimische“ Laubbäume ergänzt. Die Anforderungen werden durch die Festsetzung von „regionaltypischen heimischen Laubbäumen der II. Wuchsklasse oder alternativ regionaltypischen Obstbäumen …“ erfüllt.
9. Anbauverbotszone - Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf.
10. Sonstige zu beachtende Punkte, Bedenken, Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen ausreichend dimensioniert sein, um dem erhöhten Radverkehr in Kombination mit ÖPNV und erhöhtem Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.	Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht verändert.
- Mögliche konkrete Vorgaben aus dem Radverkehrskonzept sind für den Planungsbereich zu beachten.	Für die Pfarrer-Bezler-Straße sind im Radverkehrskonzept der Stadt Friedberg Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen geplant. Diese werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt
- Es sollte eine Mülltonnenaufstellfläche auf Privatgrund vorgesehen werden, um Behinderungen auf dem öffentlichen Gehweg durch Mülltonnen zu vermeiden.	Das temporäre Aufstellung von Mülltonnen zur Abholung auf einem öffentlichen Gehweg unterliegt dem erlaubnisfreien Anliegergebrauch, sofern der Gehweg noch eine einer hinreichenden Breite passierbar bleibt.

.

01-2 Stadtwerke Friedberg vom 13.07.2026

Az.:

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
zu og. Bebauungsplanverfahren haben wir nach der öffentlichen Auslegung bzw. zur Abwägung unserer Stellungnahme noch folgende Anmerkungen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1 In den textlichen Hinweisen zu Ziffer 2.1 Absatz 7 wäre zu prüfen, wer die richtige Wasserrechtsbehörde ist.	Die Prüfung hat ergeben, dass die Zuständigkeit bei der Stadt Friedberg liegt. Die Unterlagen wurden entsprechend abgeändert.
2. In den textlichen Hinweisen zu Ziffer 2.1 Absatz 10 sollte die Klammer weiterhin gestrichen werden, da in Abs. 9 erklärt wird, dass Drainagen niemals an den Kanal angeschlossen werden dürfen. Insofern sind sie nie zulässig.	Die Hinweise enthalten keine verbindlichen Regelungen, sondern eben nur Hinweise. Der Klammerzusatz „(auch Dränanlagen, sofern zulässig) wird jedoch klarstellend gestrichen. Damit ist keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans verbunden.

01-3 Stadt Friedberg, Abt. 22 vom 17.07.2026

Az.:

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zu der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 nehmen wir seitens der Grundstücksverwaltung wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf.
„In Anbetracht der aktuellen Situation und Rücksprache mit den Beteiligten sowie der Sichtung der Unterlagen sehen wir von Abteilung 22 (Liegenschaftsabteilung) es als sinnvoll und notwendig an, auf den öffentlichen Flächen zusätzlich die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen klar zu definieren und festzulegen.	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind auch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum geprüft worden. Aufgrund des beschränkt verfügbaren Straßenquerschnittes, sind diese in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg nicht realisierbar. Mit dem Eigentümer von Flst.Nr. 465/1 im östlichen Plangebiet finden aktuell Gespräche über die Zurverfügungstellung von Grundstücksflächen für die Anlage von Kurzzeitplätzen bzw. den Fuß- und Radweg statt. Dies stellt aus der Sicht der Stadt eine städtebaulich wünschenswerte Optimierung, aber keine Voraussetzung für den Bebauungsplan dar.
Darüber hinaus sollte im Bereich des Baufeldes 8 entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Fußwegeverbindung in West-Ost-Richtung planungsrechtlich festgesetzt werden, um einen dauerhaften öffentlichen Durchgang sicherzustellen. Sofern eine entsprechende Festsetzung nicht erfolgt, sollte der Weg zumindest öffentlich-rechtlich gesichert bzw. gewidmet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Die Stellungnahme meint vermutlich eine Fußwegeverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze in West-Ost-Richtung. Hierfür wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, da das Baufeld 8.1 bis 8.3. über die Pfarrer-Bezler-Straße im Osten und die schwach befahrene Stichstraße Am Kirchenfeld hinreichend erschlossen ist. Die Stadt führt aktuell Gespräche mit dem Grundstückseigentümer im westlichen Plangebiet über eine dinglich gesicherte zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindung von West nach Ost; sie stellt aus der Sicht der Stadt eine städtebaulich wünschenswerte Optimierung, aber keine Voraussetzung für den Bebauungsplan dar.
Hinsichtlich der öffentlichen Fläche auf dem Grundstücks Flst.Nr. 465/1 sollte eine eindeutige Regelung zur zulässigen Nutzung getroffen werden. Darüber hinaus ist klarzustellen, in welchem Umfang die öffentlichen Nutzungsrechte auf die Stadt übertragen werden und welche Rechte beim Grundstückseigentümer verbleiben. Insbesondere sollte gewährleistet sein, dass der Eigentümer auch künftig berechtigt ist, im Rahmen seines Hausrechts Aufenthaltsverbote auszusprechen, ohne dass hierfür ein Tätigwerden der Stadt erforderlich ist. Entsprechendes gilt für die öffentliche Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 491.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Planungskonzept ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz, deren allgemeine Zugänglichkeit gegebenenfalls mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Friedberg gesichert werden soll. Im Bebauungsplan wird unbeachtet dessen die private Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen als zentraler Platz- und Aufenthaltsbereich sichergestellt. Mit der privaten Verkehrsfläche ist in der Folge auch geklärt, dass das Hausrecht bei nächtlichem Missbrauch etc. in der Hand des Eigentümers bleibt.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Da nach aktueller Lage noch nicht klar ist, ob und wie die künftige Bebauung letztendlich auf Flst.Nr 465/1 erfolgt, halten wir es als notwendig an, dass klarzustellen ist, dass für das Grundstück bei einer entsprechenden Bebauung eine Feuerwehrzufahrt einschließlich der erforderlichen Aufstellfläche dauerhaft zu sichern und nachzuweisen ist.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie weist keinen Bezug zu Änderungen oder Ergänzungen auf. Das Freihalten der Feuerwehrzufahrt wird ergänzend im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Übrigen können die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Art. 5 BayBO, bauaufsichtlich durchgesetzt werden.

01-4 Stadt Friedberg, Abt. 31 vom 24.07.2026

Az.:

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die Abteilung 31 – Bauordnung nimmt wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung	
- Wir bitten um Klarstellung unter § 2 (2) Nr. 1 der Satzung, ob von dem unteren Höhenbezugspunkt nach oben und nach unten um 50 cm abgewichen werden kann. Darüber hinaus bitten wir um Klarstellung, zu § 5 (1) 2 b. der Satzung, welcher Bezugspunkt hier maßgebend ist. Ist der in der Genehmigung angenommene, also z.B. inkl. Abweichung gemeint oder aber die in der Tabelle festgesetzten Punkte.	Vom Bezugspunkt darf um bis zu ± 0,50 nach oben und nach unten abgewichen werden, was klarstellend in die Festsetzung aufgenommen wird. § 5 Abs. 1 Nr. 2 lit. b) stellt klar, dass zum Schutz vor Starkregenereignissen die Fußbodenoberkante des EG 25 cm höher liegen muss als die (unter Berücksichtigung der Festsetzung zum unteren Bezugspunkte) neu hergestellte Geländeoberfläche. Die Festsezung in lit, b) und lit. c) wird klarstellend neu gefasst: *„b) Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 (2) Nr. 1).“* *c) Gebäude und Gebäudeteile, bei denen der Fußboden weniger als 25 cm oberhalb der neu hergestellten Geländeoberfläche liegt (vgl. § 2 (2) Nr. 1), sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben“.* Die Änderung stellt die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung sicher und trägt der Stellungnahme der Abteilung Bauordnung Rechnung, berührt jedoch nicht erstmalig oder stärker Belange Dritter. Eine erneute Auslegung ist nach § 4a Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BauGB verzichtbar.
- Es sollte unter § 4 aufgenommen werden, dass die Stellplätze unterirdisch herzustellen sind.	Der Stellplatzbedarf sollen überwiegend unterirdisch gedeckt wird, ein oberirdischer Stellplatz wird aber nicht ausgeschlossen
- Wir bitten um Klarstellung des § 2 (4) Nr. 4 der Satzung. Diese Festsetzung erschließt sich erst durch die Begründung.	Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. Es ist dem Normadressaten im Übrigen zumutbar, für die Auslegung einer Festsetzung ergänzend in die Planbegründung zu schauen.

01-5 Stadt Friedberg, Abt. 11 vom 21.07.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung (07.07. – 27.07.2026). Die Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 07.05.2026 wurde zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltene Würdigung der straßenverkehrsrechtlichen Belange stellt aus Sicht der Abteilung 11 keine ausreichende Auseinandersetzung mit den vorgebrachten straßenverkehrsrechtlichen Belangen dar. Die Abteilung 11 nimmt daher erneut wie folgt Stellung.	Die Stellungnahme bezieht sich überwiegend nicht auf Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs.
Gegen die vorgelegte Planung besteht ein Einwand gegen die unzureichende oberirdische Stellplatzversorgung: - Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Tiefgaragenstellplätze insbesondere im ländlich geprägten Raum erfahrungsgemäß nicht in dem Umfang angenommen werden, wie es dem planerischen Ansatz einer Reduzierung des oberirdischen Kfz-Verkehrs zugrunde liegt. Dies zeigt sich auch in Friedberg: Trotz günstigerer Parktarife in den Tiefgaragen gegenüber dem oberirdischen Parken in der Altstadt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach oberirdischen Stellplätzen, die entsprechend stark ausgelastet sind. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die angestrebte Verlagerung des ruhenden Verkehrs allein durch das vorhandene Tiefgaragenangebot kurzfristig erreicht wird.	Das Planungsziel einer möglichst autoreduzierten Entwicklung wird höher gewichtet als hergebrachte Gewohnheiten, die sich den vorhandenen Parkmöglichkeiten mittelfristig anpassen werden. Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) spricht schon die allgemeine Lebenserfahrung dafür, dass Stellplätze in einer Tiefgarage schon zum Schutz der eigenen PKW vor Park- und Rangierschäden, angesichts zunehmend hoher sommerlicher Temperaturen und ebenso zum Schutz vor Schnee und Eis in der Winterzeit in Anspruch genommen werden. Entsprechendes gilt für Büro- und Verwaltungsnutzungen im geplanten Mischgebiet (MI). Die Situation unterscheidet sich von der Altstadt auch insofern, dass die Tiefgaragen hier nah an der Nutzung liegen, während in der Altstadt überwiegend die oberirdischen Stellplätze günstiger an der Nutzung gelegen sind.
- Insbesondere bei den vorgesehenen Gewerbenutzungen mit regelmäßig kurzen Aufenthaltszeiten – beispielsweise Bäckereien oder sonstigen kleinteiligen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten – ist erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen, dass Kundinnen und Kunden Tiefgaragenstellplätze in ausreichendem Umfang nutzen werden. Gleiches gilt für Besucherinnen und Besucher des Wohngebietes sowie für Liefer- und Zustellverkehre. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Tiefgaragen insbesondere von älteren oder mobilitätseingeschränkten Personen häufig nur eingeschränkt angenommen werden.	Die angesprochenen gewerbliche Nutzungen mit kurzen Aufenthaltszeiten betreffen insbesondere die EG-Flächen in den festgesetzten MI-Gebieten, d.h. die Baufelder 1 und 5. Für diese werden oberirdische Stellplätze gerade nicht ausgeschlossen. Mit dem Eigentümer von Flst.Nr. 465/1 im östlichen Plangebiet finden aktuell Gespräche über die Zurverfügungstellung von Grundstücksflächen für die Anlage von Kurzzeitplätzen bzw. den Fuß- und Radweg statt. Dies stellt eine städtebaulich wünschenswerte Optimierung, aber keine Voraussetzung für den Bebauungsplan dar.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
- Auch im Hinblick auf die vorgesehene Tagespflegeeinrichtung erscheint die vorgesehene Stellplatzkonzeption nicht ausreichend. Es ist insbesondere mit regelmäßigem Bring- und Abholverkehr sowie Kurzzeitparkvorgängen zu rechnen, die durch eine ausschließliche Tiefgaragenlösung erfahrungsgemäß nicht angemessen abgedeckt werden können.	Die Tiefgarage wird barrierefrei erschlossen sein und ermöglicht gerade älteren und mobilitätseingeschränkten Personen ein witterungsgeschütztes Parken, Ein- und Aussteigen. Entsprechendes gilt auch für die Tagespflegeeinrichtung. Kurzzeitparkplätze können ergänzend oberirdisch in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Platz eingerichtet werden; für Beschäftigte und Besucher mit längerer Aufenthaltszeit werden Parkangebote in der Tiefgarage möglich sein.
- Die vorliegende Stellplatzkonzeption kann aus straßenverkehrlicher Sicht daher nicht mitgetragen werden. Es wird für erforderlich gehalten, innerhalb des Plangebietes mindestens zehn öffentliche oberirdische Stellplätze vorzusehen. Hierbei handelt es sich aus hiesiger Sicht bereits um das absolute Mindestmaß einer bedarfsgerechten öffentlichen Stellplatzversorgung. Eine Anrechnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist hierbei ausdrücklich auszuschließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der planerischen Konzeption einer möglichst autoreduzierten Quartiersentwicklung wird weiterhin festgehalten. Das beschränkte Angebot an oberirdirschen Stellplätzen wird die Nachfrage lenken.
Soweit in der Abwägung darauf verwiesen wird, dass sich bestehende Gewohnheiten mittelfristig anpassen werden, bleibt unbeantwortet, wie mit den zu erwartenden Auswirkungen in der Übergangszeit von voraussichtlich mehreren Jahren umgegangenwerden soll. Die bloße Erwartung einer Verhaltensanpassung ersetzt keine sachgerechte Bewertung der bis dahin bestehenden verkehrlichen Auswirkungen.	Die Stellungnahme lässt nicht erkennen, auf welcher empirischen Grundlage von einer „Übergangszeit von voraussichtlich mehreren Jahren“ auszugehen ist. Die Besorgnis, dass Autofahrer mehrere Jahre nach oberirdrischen Stellplätzen suchen, wenn Stellplätze in Tiefgaragen vorhanden sind, wird für unbegründet gehalten.
Hinsichtlich der Ordnung im Straßenverkehr wird auf folgendes hingewiesen:	
- Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, weshalb die östliche Tiefgaragenausfahrt an die Pfarrer-Bezler-Straße angebunden werden soll. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird eine Anbindung an die Beilingerstraße als deutlich vorzugswürdiger angesehen. Die dort bestehende Tempo-30-Regelung führt zu geringeren Fahrgeschwindigkeiten und damit zu einem höheren Verkehrssicherheitsniveau. Zudem ist nach hiesiger Einschätzung davon auszugehen, dass die Beilingerstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig aufnehmen kann, ohne dass hierdurch unzumutbare verkehrliche Nachteile zu erwarten sind.	Eine Tiefgaragenzufahrt in der Beilingerstraße würde eine zusätzliche Verkehrsbelastung zulasten der nördlichen Anlieger auslösen. Auch architektonisch und städtebaulich ist es sinnhaft, die Tiefgaragenzufahrt am tiefsten und nicht dem höchsten Punkt des Geländes (Beilinger Str.) zu verorten. Bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander wird eine Tiefgaragezufahrt an der Pfarrer Beilinger Straße für vorzugswürdig erachtet. Die Plankonzeption bleibt im Hinblick auf die Tiefgaragenerschließung unverändert.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Demgegenüber weist die Pfarrer-Bezler-Straße eine höhere zulässige Höchstgeschwindigkeit auf. Darüber hinaus müssen ausfahrende Fahrzeuge den dort verlaufenden Gehweg queren, der durch das Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ auch dem Radverkehr zur Verfügung steht. Hierdurch entstehen zusätzliche Konfliktpunkte zwischen dem ausfahrenden Kraftfahrzeugverkehr sowie dem Fuß- und Radverkehr. Vor diesem Hintergrund ist die Wahl der Anbindung an die Pfarrer-Bezler-Straße weder aus Gründen der Verkehrssicherheit noch aus verkehrlicher Sicht nachvollziehbar. Eine nachvollziehbare Begründung für diese Planungsentscheidung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.	Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird mit Inbetriebnahme der Altenpflegeeinrichtung straßenverkehrsrechtlich zu überprüfen sein. Verkehrsrechtliche Anordnungen zu einer etwaigen künftigen Geschwindigkeitsbegrenzung sind jedoch keine Aufgabe der Bauleitplanung. Die Planung verfolgt das Ziel einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung. Es sollen keine zusätzlichen Konflikte zu der im Norden angrenzenden Nachbarschaft in der Beilinger Straße durch die Situierung einer Tiefgaragenzufahrt in der Beilinger Straße geschaffen werden. Auf die Einwendungen der betroffenen Nachbarschaft wird verwiesen.
Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche „Am Kirchenfeld“ wird insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt bzw. -ausfahrt als zwingend erforderlich angesehen. Die Verkehrsfläche ist so zu dimensionieren, dass der Begegnungsverkehr sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage jederzeit sicher und leistungsfähig abgewickelt werden können. Die derzeitig tatsächliche Straßenraumbreite erscheint hierfür nicht ausreichend.	Der Zugang zur Tagespflegeeinrichtung und der Fußgängerverkehr können auf dem Baugrundstück selbst und insbesondere dem Platz nördlich des Baufelds 8.1 und von der Pfarrer-Bezler-Straße von Osten abgewickelt werden. Für die Anlage eines Gehwegs in der öffentlichen Verkehrsfläche wird kein Anlass gesehen. Die Straßenbreite von 6 m ist im Übrigen für einen PKW-Begegnungsverkehrs hinreichend dimensioniert.
Im Zuge eines Ausbaus der Straße „Am Kirchenfeld“ wird darüber hinaus die Herstellung eines Gehwegs als sinnvoll angesehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere der Tagespflegeeinrichtung, ist mit einem erhöhten Fußgängeraufkommen zu rechnen. Mindestens auf der östlichen Straßenseite sollte daher im Bereich der Tagespflegeeinrichtung ein durchgehender Gehweg hergestellt werden, um eine sichere Führung des Fußverkehrs zu gewährleisten.	Die primäre Erschließung der Tagespflegeeinrichtung wird über den Platz im Norden des BF 8.1 und über die Ostseite von der Pfarrer-Bezler-Straße aus erfolgen. Erforderlichenfalls könnte im Planvollzug über einen verkehrsberuhigten Bereich nachgedacht werden.
Weiterhin bleibt unklar, wie der Bring- und Abholverkehr der Tagespflegeeinrichtung organisiert werden soll. Den vorliegenden Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, an welchen Stellen hierfür geeignete Kurzhaltebereiche vorgesehen beziehungsweise freigehalten werden sollen.	Die Stellungnahme thematisiert ein Detail der Ausführungsplanung, das nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen ist. Die notwendigen Stellplätze, welche auch derartige Verkehrsarten umfassen, müssen vom Bauherrn sinnvoll geplant werden.
Die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Straße „Am Kirchenfeld“ in die Pfarrer-Bezler-Straße sind zwingend freizuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die in diesem Bereich vorgesehenen Baumpflanzungen. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass Bepflanzungen, Möblierungen oder sonstige bauliche Anlagen die	Sichtdreiecke werden hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen; deren Freihalt kann auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
erforderlichen Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit uneingeschränkt gewährleistet bleibt	

01-6 Stadt Friedberg, Abt. 31 vom 07.08.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die Abteilung 31 – Bauordnung nimmt wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:	
- Wir bitten um Klarstellung ob unter § 3 (2) 3 auch Terrassenüberdachungen zulässig sind.	Die Stellungnahme betrifft keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplansentwurfs.
- Wir bitten um Klarstellung unter § 2 (2) Nr. 1 der Satzung, ob von dem unteren Höhenbezugspunkt nach oben und nach unten um 50 cm abgewichen werden kann. *Darüber hinaus bitten wir um Klarstellung, zu § 5 (1) 2 b. der Satzung, welcher Bezugspunkt hier maßgebend ist. Ist der in der Genehmigung angenommene, also z.B. inkl. Abweichung gemeint oder aber die in der Tabelle festgesetzten Punkte.*	*Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 24.07.2026 wird verwiesen.* *§ 5 (1) Nr. 2 lit b) erhält folgende Fassung:* *b) Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 (2) Nr. 1).* *c) Gebäude und Gebäudeteile, bei denen der Fußboden weniger als 25 cm oberhalb der neu hergestellten Geländeoberfläche liegt (vgl. § 2 (2) Nr. 1), sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben“*
- Es sollte unter § 4 aufgenommen werden, dass die Stellplätze unterirdisch herzustellen sind.	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 24.07.2026 wird verwiesen.
- Wir bitten um Klarstellung des § 2 (4) Nr. 4 der Satzung. Diese Festsetzung erschließt sich erst durch die Begründung.	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 24.07.2026 wird verwiesen.

01-7 Stadt Friedberg, Abt. 33 vom 03.08.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
anbei erhaltet Ihr die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau mit Datum vom 03.08.2026. Sie ist gegenüber der SN vom 13.07.26 inhaltlich unverändert..	Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 13.07.2026 verwiesen.

2. Öffentlichkeit

02 Kanzlei Seitz Weckbach Fackler & Partner vom 23.07.2026

02-1 Kanzlei Seitz Weckbach Fackler & Partner vom 23.07.2026

Az.: DI/3279/25-DI

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wie bekannt vertreten wir die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 803/7 und 803/8 der Gemarkung Stätzling (##########, 86316 Friedberg) anwaltlich. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2026 halten wir an unseren Stellungnahmen vom 01.12.2025 sowie vom 13.05.2026 uneingeschränkt fest, soweit den darin erhobenen Einwendungen bislang nicht abgeholfen wurde. Ergänzend übersenden wir als Anlage eine weitere persönliche Stellungnahme unserer Mandantschaft. Darin bringen unsere Mandanten ihre individuelle Betroffenheit sowie ihre persönlichen Bedenken im Hinblick auf die Planung nochmals eingehend zum Ausdruck.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Einwendungen der förmlichen Beteiligung wird verwiesen.

02-2 Persönliche Stellungnahme Bürgerin und Bürger (Anlage zu Kanzlei Seitz Weckbach) vom 23.07.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Bezugnehmend auf die Veröffentlichung des überarbeiteten Bebauungsplans Nr. 17 in der Fassung vom 25.06.2026 sowie Ihre Begründungen mit Schreiben vom 30.06.2026 an unsere Anwältin Frau ###### möchten wir Ihnen unsere erneute Stellungnahme als unmittelbar betroffene Nachbarn nördlich des Planungsgebietes, ########## (Familie ###) und ########## (Familie ###) übermitteln (Hinweis: in	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Ihrer Begründung wurde unser Grundstück fälschlicherweise 2x als „##" bezeichnet. Dies bitten wir, zu beachten). Nachdem wir unsere Bedenken und Sorgen bereits 2x anwaltlich im Rahmen des offiziellen Auslageverfahrens vorgelegt haben, schreiben wir Ihnen bewusst nicht als Juristen, sondern als betroffene Bürger. Für uns nicht nachvollziehbar und unverständlich sind die geplanten 4 Geschosse der Gebäude 1-4 entlang der Beilingerstraße.	
Unsere Begründung: Die geplanten 4 Geschosse der Gebäude 1-4 sind nicht an das Gefälle des Geländes bzw. dem Straßenverlauf angepasst.	Die Einwendung bezieht sich nicht auf Änderung oder Ergänzungen des Bebauungsplans, zu denen erneute Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden ist (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB).
1. Gefälle Ost nach West: Unsere Häuserreihe sowie alle anderen Häuser nördlich der Beilingerstraße verlaufen abfallend von Ost nach West, also zur Pfarrer-Bezler-Str. als niedrigster Punkt mit nur erlaubten 2 Geschossen!	Wie bereits mehrfach in den vorausgegangenen Beteiligungsverfahren ausgeführt und abgewogen, liegen die Grundstücke der Einwendungsführer nördlich der Beilinger Straße topographisch mehrere Meter (+4 bis +5 m) höher als das Plangebiet. Die Bestandsbebauung der Beilinger Straße 1c und 1d wird auch weiterhin zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 eine Blickachse nach Süden haben. Die Höhenentwicklung ist aus der Sicht der Stadt nicht unverhältnismäßig. Sie fügt sich im Gegenteil ausweislich der Schnittisometrie in die Umgebungsbebauung verträglich ein. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang einhält; die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung stellen gegenüber den bebauten Nachbargrundstücken nahezu ausnahmslos erweiterte Abstandsflächen von 0,7 H sicher. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen.
2. Gefälle Nord nach Süd: Hier ist unsere Häuserreihe nördlich Beilingerstr. der höchste Punkt, somit sollten die geplanten Häuser auch niedriger sein, nicht gleich hoch bzw. noch höher durch die 4 Geschosse, und somit dem Geländeabfall von Nord nach Süd, wie die bestehende Bebauung, folgend.	Die Einwendungsführer beanspruchen, dass ihre Bestandsbebauung der höchste Punkt sei und bleiben soll. Ihr Interesse am Erhalt des Bestandssituation ist von der Stadt im Rahmen der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum und der moderaten Nachverdichtung abgewogen und zu einem angemessenen Ausgleich gebracht worden.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die Pfarrer-Bezler-Str. ist der niedrigste Punkt und entlang dieser sind alle Häuser 1-2-geschossig, also dem Gelände angepasst. So ist auch in ganz Stätzling gebaut nach dem Gefälle des Geländes.	
Für uns nicht verständlich ist, dass unsere Sorgen als unmittelbar betroffene Anwohner in der Abwägung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Was im Übrigen in der Bürgerversammlung am 11.05.2026 in der Stätzlinger Grundschule unmissverständlich von Herrn vom Wege uns gegenüber persönlich geäußert wurde!	Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist die Aufgabe des Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bzw. Stadtrats.
Uns ist bewusst, dass die Stadt zusätzlichen Wohnraum schaffen muss und eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche ein wichtiger Baustein hierfür ist. Die geplante Entwicklung wird von uns daher nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Allerdings stellt sich für uns die Frage, ob das angestrebte Ziel nicht auch mit einer etwas maßvolleren Bebauung erreicht werden könnte. Die geplanten 10 Wohngebäude 1-7 + 8.1 + 8.2 + 8.3 sorgen bereits für eine erhebliche Nachverdichtung des Areals.	Die Stadt hat sich eingehende Gedanken um das städtebauliche Konzept und den hieraus abgeleiteten Bebauungsplan entworfen.
Aus unserer Sicht wird dieser städtebauliche Zweck auch dann erfüllt, wenn die Gebäude 1-4, ebenso wie alle anderen geplanten Gebäude, um ein Geschoss auf 3 Geschosse reduziert würden. Dies wäre ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem berechtigten Interesse an zusätzlichem Wohnraum und dem Interesse der bereits hier lebenden Bürgerinnen und Bürger.	Das Interesse der Einwendungsführer am Erhalt des Bestandssituation ist von der Stadt im Rahmen der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum und der moderaten Nachverdichtung abgewogen und zu einem angemessenen Ausgleich gebracht worden.
Ihr Hinweis, dass sich das ländliche Stätzling im Wandel befindet, ist für uns nachvollziehbar. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass gerade die Errichtung 4-geschossiger Gebäude an diesem Standort dem angestrebten Ortsbild entsprechen muss.	Die Entscheidung, ob im Rahmen der Bauleitplanung ein status quo konserviert oder eine moderate Nachverdichtung und Entwicklung des Ortsbilds erfolgt, obliegt der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit. Die Belange der betroffenen Nachbarschaft werden in der Abwägung berücksichtigt.
Städtebaulicher Wandel bedeutet nicht zwangsläufig bestehende Strukturen und Maßstäbe aufzugeben. Vielmehr sollte eine Entwicklung stattfinden, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und den Charakter des Ortsteils weiterhin erkennbar erhält.	Das Interesse der Einwendungsführer am Erhalt des Bestandssituation ist von der Stadt im Rahmen der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum und der moderaten Nachverdichtung abgewogen und zu einem angemessenen Ausgleich gebracht worden.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Uns ist bewusst, dass bei solchen Entscheidungen viele Interessen berücksichtigt werden müssen. Die Belange des Eigentümers sollten trotz aller lukrativen Interessen durch Übernutzung auch mit den örtlichen Beständen vereinbar sein. Für uns geht es hierbei nicht um eine abstrakte Planung, sondern um unser Zuhause und unser unmittelbares Lebensumfeld. Zum Schluss möchten wir Ihnen als Entscheidungsträger eine Frage stellen: Wie würden Sie die geplante Bebauung bewerten, wenn Sie selbst unmittelbar betroffen wären und in einem zweigeschossigen Wohnhaus leben würden, eingebettet in eine Nachbarschaft mit vergleichbarer Bebauung, und direkt Ihrem Grundstück gegenüber 4x 4-geschossige Gebäude entstehen sollten? Wir sind überzeugt, dass städtebauliche Entscheidungen nicht nur aus planerischer Sicht betrachtet werden sollten, sondern auch aus der Perspektive der Menschen, die mit den Folgen dieser Entscheidung täglich leben werden. Wir bitte Sie daher, unsere Situation und Anliegen sowie die Planung nochmals mit Blick auf eine maßvollere Bebauung (Gebäude 1-4 um 1 Stockwerk zu reduzieren) zu prüfen. Wir danken Ihnen für eine Rückmeldung und stehen Ihnen jederzeit für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.	Die Stadt Friedberg hat grundsätzlich Verständnis, dass die Einwendungsführer mit ihren wiederholten Einwendungen versuchen, den status quo und ihren freien Blick zu bewahren. Wie sie selbst schreiben, endet die Abwägung jedoch nicht bei den privaten Belangen Einzelner, sondern hat eine Gemengelage von widerstreitenden privaten und öffentlichen Belangen zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Die Stadt Friedberg verfolgt mit der vorliegenden Planung das städtebauliche Ziel einer moderaten Nachverdichtung, die zugleich mit den Nachbarschaftsbelangen zu einem verträglichen Ausgleich gebracht wird. Es liegt in der Natur der Abwägung, dass nicht allen Wünschen der Nachbarschaft nach einer noch weitergehenden Reduzierung des Baurechts Rechnung getragen werden kann, sondern diese Belange im Rahmen der Abwägung gegenüber den Eigentümerbelangen und insbesondere den Öffentlichen Belangen sowie dem Grundsatz einer Nachverdichtung mit Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zurücktreten müssen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

03 Kanzlei Messerschmidt und Kollegen

03-1 Stellungnahme Messerschmidt und Kollegen vom 27.07.2026

Az.: 33/sf - 00511/21

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
I. Wir wiederholen uneingeschränkt die Einwendungen, die wir in den bisherigen Beteiligungsschritten für unsere Mandanten erhoben haben. Wir fügen diese Einwendungen als Anlagen anbei und nehmen darauf vollumfassend und an dieser Stelle wiederholend Bezug.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Einwendungen vom 04.12.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und vom 18.05.2026 im Zuge der förmlichen Beteiligung wird verwiesen.
II. Die Abwägung unserer Einwendungen ist fehlerhaft erfolgt. Es entsteht der Anschein, dass die Stadt gar nicht bereit ist, die Inhalte unserer Einwendungen nachzuvollziehen. 1. Besonders augenscheinlich ist dies z. B. bei dem Ausschlusstatbestand in § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen: „im Erdgeschoss der Gebäude im Baufeld MI 1 und MI 5 Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“. Es gibt keinen tragfähigen städtebaulichen Grund für diesen Ausschluss; wir erachten ihn als nicht erforderlich, § 1 Abs. 3 BauGB. Bekanntlich dient der Bebauungsplan im Bereich der kirchlichen Fl. Nr. 491 der Ermöglichung von Seniorenwohnen. Es ist daher naheliegend, im Umfeld der Platzstruktur, welche die Stadt insoweit auch auf den Flächen unserer Mandantschaft gerne mit Angeboten für den alltäglichen Bedarf bestückt sähe, auch im Erdgeschoss gerade für diesen Nutzerkreis Angebote im sozialen und gesundheitlichen Bereich barrierefrei ebenerdig anbieten zu können. Die durch die Stadt gewünschte Platzsituation auf dem Grundstück unserer Mandantschaft erfüllt ihre gemeinsinnigen Zwecke zudem nur dann, wenn dort angrenzend - barrierefrei ebenerdig – auch Angebote an die Ortsteilbevölkerung unterbreitet werden können. Eine	Der fachanwaltlich vertretene Einwendungsführer setzt sich leider nicht im Ansatz mit der Abwägung der vorausgegangenen Einwendung auseinander. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest, was aus bauplanungsrechtlichen Gründen eine hinreichende quantitative und qualitative Durchmischung erfordert (vgl. § 6 Abs. 1 BauNOV). Diese wird im Rahmen der planerischen Feinsteuerung über eine vertikale Gliederung bauleitplanerisch abgesichert. Planungsziel ist hierbei, in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen vorrangig Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- oder sonstige gewerbliche Nutzungen zu verorten. Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können demgegenüber keinen Beitrag für die notwendige gewerbliche Mitprägung leisten und werden daher im EG ausgeschlossen. Ohne diese planerische Feinsteuerung droht ein Kippen des Gebietscharakters. Der Hinweis auf die fehlende Planerforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB liegt neben der Sache. Bauleitpläne sind nach der Rechtsprechung des Bundesvwerwaltungsgerichts erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht; dies eröffnet der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen. Die Planerforderlichkeit setzt der planenden Gemeinde daher lediglich eine erste „nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit“ (BVerwGE 92, 7 Rn. 21). Anknüpfungspunkt für die Prüfung der Planerforderlichkeit muss – schon um der verfassungsrechtlich

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Stadtteilbibliothek, eine Fläche des Heimatpflegevereins u.ä. werden durch die Stadt jedoch ausgeschlossen. Die Planung ist unseres Erachtens insoweit auch schlicht widersprüchlich.	verbürgten kommunalen Planungshoheit willen – stets die planerische Konzeption der Gemeinde sein. Dies verkennt die Einwendung.
2. Dies betrifft unvermindert auch die planerische Herangehensweise an Gebäudehöhen. Unvermindert ist völlig unerklärbar, selbst vor dem Hintergrund von Nachbarbedenken zu Höhenentwicklungen, weswegen die durch die Baufelder 2, 3 4 und 7 abgeschirmten Baufelder 5 und 6 niedrigere (!) Höhen aufweisen sollten als die vorgelagerten Baufelder 2, 3 und 4. Dieser Planungsansatz erscheint wahlweise konzeptionslos oder aber von einer nicht aufgedeckten tatsächlichen Motivation bestimmt. Erschwerend kommt hier noch hinzu, dass das Planungsbüro in Kenntnis der Fehlerrüge aus dem vorangegangenen Einwendungsschreiben für das Baufeld 5 nicht – als einzig sich aufdrängende und städtebaulich vorgegebene Maßnahme – die Wandhöhe an die Gesamthöhe von (bis dato) 12,75 m anpasst, sondern nunmehr die Gesamthöhe reduziert und das Gebäude verschlimmbessernd noch kleiner festsetzt als im vorangegangenen Entwurf. Dieses Vorgehen muss auf unbefangene Dritte willkürlich wirken.	Es ist keine Willkür, wenn ein Einwendungsführer aus städtebaulichen Gründen nicht erhält, was er fordert. Es ist Aufgabe der Stadt, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das städtebauliche Ziel einer moderaten Nachverdichtung mit den ebenfalls abwägungsrelevanten privanten Nachbarschaftsbelangen zu einem verträglichen Ausgleich zu bringen. Im Rahmen der Abwägung der vorausgegangenen Einwendungen ist bereits erläutert worden, dass Baufeld 6 von der Stadt bewusst auf die Höhenentwicklung des Baufelds 7 beschränkt wird, um den Belangen der im Osten angrenzenden Nachbargrundstücke (die ihrerseits Einwendungen gegen die Nachverdichtung erhoben und eine Reduzierung der Gebäudehöhe eingefordert haben) Rechnung zu tragen. Aus Gründen der städtebaulichen Maßstäblichkeit und Gliederung in Bezug auf das Baufeld 1 und die weitere umliegende Bebauung ist das Baufeld 5 bewusst um ein Geschoss niedriger festgesetzt. Der sachliche Grund für die Festsetzungen der Gebäudehöhen ist dargelegt. Es gibt keinen Anspruch des Grundstückseigentümers auf maximale Nachverdichtung seines Grundstücks. Es liegt in der Natur der Abwägung, dass nicht jedem privaten Belang zur maximalen Durchsetzung verholfen wird, sondern der Bauwunsch eine Grundstückseigentümers im Rahmen der Abwägung gegenüber den Nachbarbelangen und Öffentlichen Belangen an einer geordneten, maßvollen Nachverdichtung graduell zurücktreten muss.
III. Die aktuell ausgelegte Planungsversion erfordert, soweit sie Änderungen aufweist, weitere Einwendungen, insbesondere zu den nachfolgenden Inhalten: Vorangestellt sei, dass die öffentliche Bekanntmachung keinen Hinweis auf § 4a Abs. 3 Satz 2, aE BauGB aufgenommen ist.	Sowohl die Überschrift als auch der einleitende Satz der Bekanntmachung haben klargestellt, dass eine verkürzte und beschränkte erneute Auslegung bzw. eine „auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkte erneute öffentliche Auslegung“ durchgeführt worden ist. Höchstvorsorglich ist jedoch die ergänzende Auslegung nochmals duchgeführt worden.
1. § 2 Abs. 3 Nr. 4 enthält die neue Festsetzung: „Die festgesetzte maximale Gesamthöhe darf durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich ihrer technisch erforderlichen Unterkonstruktionen sowie	Die Stadt Friedberg hat den Belangen des bauwilligen Grundstückseigentümers bereits dadurch Rechnung getragen, dass die Gebäudehöhe noch durch technische Dachaufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden darf, wenn

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
sonstige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kamine etc.) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen zur Außenkante der Attika bzw. Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.“	sie bis zur Außenkante Attika bzw. der Außenwand einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
Diese Festsetzung verkennt die technischen Notwendigkeiten aktuell üblicher technischer Dachaufbauten, § 2 Abs. 3 BauGB. Das Planungsbüro hätte sich hierzu kundig machen müssen. Wärmepumpen und Wärmerückgewinnungsanlagen weisen heutzutage regelmäßig größere Aufstandshöhen auf. Sie sind oftmals industriell vorgefertigte Containerlösungen, die auf einem flachen Dach aufgeständert bzw. mit einer ca. 50 – 75 cm hohen Unterkonstruktion versehen werden müssen.	Es besteht kein Anspruch auf Festsetzungen in einem Bebauungsplan, welche den Einsatz industriell vorgefertigter Containerlösungen mit einer Höhe von 2,5 m auf dem Dach ermöglichen. Auf die dem Einwendungsführer bekannten Nachbareinwendungen zur Nachverdichtung wird nochmals hingewiesen.
Daher ist eine Höhenentwicklung von zumindest bis zu 2,5 m erforderlich. Anderenfalls schließt die Stadt über ihre Vorgaben aktiv die Nutzung erneuerbarer Energielösungen über die bauliche Höhenbeschränkung aus.	Der Vorwurf, dass die Stadt erneuerbare Energie aktiv ausschlösse, liegt neben der Sache. Es wird Aufgabe des Architekten des Bauherrn sein, mit dem festgesetzten Baurecht architektonisch sinnvolle Lösungen zu finden. Wärmepumpen können auch an anderer Stelle als auf dem Dach aufgestellt werden.
2. In § 3 Abs. 2 Nr. 3 wird eine Überschreitungsregelung für Balkons aufgenommen: „Die Baugrenzen dürfen zudem ausnahmsweise um bis zu 1,50 m für Balkone und bis zu 3,0 m für Terrassen überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind in den Baufeldern 1 und 2 die West- und Nordfassaden und in den Baufeldern 3 bis 7 die Nordfassaden, bei denen die Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen. Balkone und Terrassen sind dabei in ihrer Länge auf jeweils max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.“	Die Stadt verfolgt mit der Festsetzung zu den Balkonanlagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Sicherung der städtebaulichen Fassadenwirkung und schließt ausweislich der Planbegründung (S. 42) bewusst Balkonanlagen an der Nordfassade der Baufelder 3 bis 7 aus. Die gestaffelt zurückspringende Fassade der BF 2 bis 4 will dem Gebäudekörper von über 50 m die städtebauliche Dominanz nehmen; die klare Kubatursprache an der Nordseite dieser Fassaden soll nicht durch kleinteilige Balkonanlagen überformt werden.
Dabei ist die Frage aufgeworfen, weswegen diese Überschreitung nur für Baugrenzen und nicht für Baulinien entlang der Beilinger Straße vorgesehen wird. Gerade in Zeiten von Wohnflächenknappheit ist eine Außenwohnfläche wie ein Balkon von hohem Wert für ein gesundes Wohnumfeld. Es sind auch keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, weswegen entlang der Beilinger Straße Balkons nicht nach Nordwesten ausgerichtet entstehen sollten.	Dies trägt zugleich den Belangen der im Norden angrenzenden Nachbarschaft Rechnung, die sich mit wiederholten Einwendungen nachdrücklich gegen die moderate Nachverdichtung zur Wehr setzen. Ein Balkon an der Nordfassade ist funktional eingeschränkt, trägt aus der Sicht der Stadt wenig zu einem „hohem Wert für ein gesundes Wohnungsumfeld“ bei und eröffnet weitreichende Einsichtsmöglichkeiten gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung.
Hinzu tritt die Frage, weswegen die baugrenzendenüberschreitende Tiefe der Balkons auf 1,5 m beschränkt wird. Gerade innerhalb des Gevierts, zwischen den Baufeldern, gibt es dafür keinen sinnhaften	Die Beschränkung der Tiefe von im übrigen zugelassenen Balkonanlagen auf 1,50 m dient ausweislich der Planbegründung der gestalterischen und funktionalen Qualität

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
städtebaulichen Grund. Die Baugrenzen werden durch die Stadt absichtsvoll – obgleich dies gerade im WA–Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft sinnhafter wäre - nicht als zusammenhängender Bauraum definiert, sondern quasi „hauteng“ an die von der Stadt als wünschenswert empfundene Baukörpersituierung gezogen. In einer derartigen Situation kann der Bauherr nicht ohne weiteres mit dem Baukörper reagieren, er ist auf eine Überschreitung für Balkons und Terrassen angewiesen. Es gibt gerade keinen nachvollziehbaren Grund, dem Bauherren auch noch die Balkongrößen vorzugeben und den Bewohnern dadurch wertvolle, individuelle Außenwohnflächen vorzuenthalten, da deren Erstreckung sowieso durch das landesrechtliche Abstandsflächenrecht limitiert wird. Auf einem nur 1,5m tiefen Balkon kann beispielsweise ein Tisch für eine vierköpfige Familie keinen Platz finden, hierfür wären zumindest 2,2m Tiefe erforderlich.	der Gebäude (z. B. nutzbare Außenräume, Fassadengliederung), ohne die städtebauliche Grundordnung zu beeinträchtigen.
Nicht zuletzt genügt ein Blick auf die straßenbegleitende Bebauung an der Beilinger Straße um zu erkennen, dass die Regelung auch deswegen zu kurz greift, weil ein Überschreiten durch Treppenhäuser, Vordächer und Hauseingangsüberdachungen durch das Planungsbüro beispielsweise vergessen wurde. § 3 Abs. 2 Nr. 2 vermag hier nur bedingt zu helfen, die dort vorgesehenen 75 cm erfassen zum einen keine Treppenhäuser und zum anderen sind sie für ein Vordach eines Geschosswohnungsbaus zu knapp bemessen. Andere aktuelle Planungsvorgänge, etwa im Bereich Gerberwiese, zeigen hier deutlich weitere Handlungsspielräume für den Bauherren auf.	Der Einwendungsführer verkennt, dass Balkonanlagen, Treppenhäuser, Hauseingangsdächer etc. auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant werden können. Der Bebauungsplan Nr. 17 führt bereits zu einer nicht unerheblichen Nachverdichtung, die nicht durch extensive Überschreitungsregelungen noch weiter erhöht werden soll. Dass sich Balkone mit einer Tiefe von 1,50 m unterordnen, lässt sich ergänzend auch aus der gesetzgeberischen Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 lit. b) BayBO ableiten. Andere städtebauliche Projekte, wie die Gerberwiese, sind situativ nicht vergleichbar.
3. Der „Hinweis“ unter § 3 Abs. 3 Nr. 2 ist nicht nur Ausdruck einer Unsitte, Hinweise zwischen Festsetzungen zu schreiben. Hierdurch entsteht der Eindruck, der Planer sei selbst unsicher, ob seine Festsetzung klar genug gefasst ist. Der Hinweis ist überdies falsch, da sich aus Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 unschwer ablesen lässt, dass Bauteile, die Teil einer Außenwand sind, bei der Festlegung unberücksichtigt bleiben können: „bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht (…) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände (…)“.	Der Hinweis wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
4. Soweit in § 5 Abs. 1 Nr. 2a weitergehende Regelungen zu Niederschlagswasser getroffen werden, ist grundsätzlich anzuzweifeln, dass eine Festsetzung wie „Der zulässige Drosselabfluss sowie das zu errichtende Rückhaltevolumen werden durch die Stadtwerke Friedberg festgelegt.“ zulässig ist. Die Frage, in welcher Größenordnung ggf. in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf, kann nicht ausschließlich dem Vollzug auf der Ebene des Bauantragsverfahrens überlassen werden. Aus den erhobenen Daten zum Baugrund lassen sich keine Rückschlüsse ziehen, auch anderweitige Angaben sind aus den ausgelegten Unterlagen der Planung nicht ersichtlich, § 2 Abs. 3 BauGB. Es ist so nicht erkennbar, ob ein Sickertest veranlasst wird, der geklärt hätte, ob überhaupt eine zureichende Versickerung möglich ist.	In Kap. 7.8 der Planbegründung wird zur Niederschlagswasserversickerung ausgeführt: „Die Erkundung der Versicherungsfähigkeit des Untergrunds vom Büro BLASY + MADER GmbH hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Unterhalb der Auffüllungen liegen Sande an, die als mittel wasserdurchlässig einzustufen sind. Schluffe oberhalb dieser Schichten sind hingegen nicht versickerungsfähig. Die durchgeführten Siebanalysen und Sickerversuche ergaben einen mittleren Durchlässigkeitswert. Damit ist eine Versickerung zwar machbar, jedoch nur mit eingeschränkter Infiltrationsrate. Für die Planung sind daher größere Sickeranlagen oder ergänzende Rückhaltevolumen erforderlich. Es wird zudem auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten verwiesen. Das Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Soweit dies nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zu sammeln, zurückzuhalten und mit einem definierten Drosselabfluss gedrosselt in die Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen einzuleiten. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser und die Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal werden anhand der konkreten Bauvorhaben und Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken Friedberg ermittelt und können als Auflage festgesetzt werden. Der Konflikt kann hinreichend sicher auf der Ebene der Baugenehmigung bewältigt werden.“
Die Bestimmung in § 5 Abs. 1 Nr. 2b wirft die aus der Festsetzung heraus nicht klärbare Frage auf, was genau etwa in den Baufeldern 2, 3 und 4 das Erdgeschoss sein mag.	Die Einwendung ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. § 5 Abs. 1 Nr. 2 lit. b) referenziert auf den Unteren Bezugspunkt nach § 2 Abs. 2 Nr. 1. § 5 Abs. 1 Nr. 2 lit. b) stellt klar, dass zum Schutz vor Starkregenereignissen die Fußbodenoberkante des EG 25 cm höher liegen muss als die (unter Berücksichtigung der Festsetzung zum unteren Bezugspunkte) neu hergestellte Geländeoberfläche. Die Festsezung in lit, b) und lit. c) wird klarstellend neu gefasst: *„b) Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 (2) Nr. 1).“* *c) Gebäude und Gebäudeteile, bei denen der Fußboden weniger als 25 cm oberhalb der neu hergestellten Geländeoberfläche liegt (vgl. § 2 (2) Nr. 1), sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht*

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben“.
5. Für die Festsetzung in § 6 Abs. 2 Nr. 1 „(…) Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnliches sind nicht zulässig“ gibt nicht nur keine Rechtsgrundlage, die Festsetzung ist auch unbestimmt.	Der zitiert Satz 3 wird aus dem Kontext von § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 und 2 gerissen. Unbebaute Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Satz 2 konkretisiert, was eine gärtnerische Anlage und Pflege ist, nämlich Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Satz 3 definiert Negativbeispiele für unzulässige Freiflächengestaltungen, wie Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben. Die Festsetzungsgrundlage für örtliche Bauvorschriften „über das Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert“ bietet Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. Die Stadt Friedberg würde die Festetzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 und 2 im Übrigen auch dann treffen, wenn es (hypothetisch) keine Festsetzungsgrundlage für Satz 3 gäbe.
6. Die Festsetzung in § 10 Abs. Abs. 1 Nr. 4 begegnet insoweit Bedenken, als Schutzvorkehrungen vor Gewerbelärm postuliert werden, ohne dass erkennbar wäre, woher dieser auf die Baufelder einwirken sollte. Zudem stellt sich die grundlegende Frage, ob der Bebauungsplan die vorgeschlagenen baulichen Schutzmaßnahmen wie etwa Teileinhausungen, Vorsprünge oder Prallscheiben überhaupt planungsrechtlich, siehe z. B. § 3 Abs. 2, ermöglicht.	Die planerische Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans ist Aufgabe des Architekten im Rahmen seiner Objektplanung Gebäude.
7. Ebenso entbehrt die Festsetzung in § 11 zu Einfriedungen einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Der bayerische Landesgesetzgeber hat die dazu bislang bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten abgeschafft. Hinzu kommt nun die Verschärfung der Festsetzung in § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauGB „Im festgesetzten MI sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Platz) unzulässig.“ Diese ist nicht nur städtebaulich nicht erforderlich, sondern auch in sich unsinnig.	Die Festsetzungsgrundlage bietet Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. Einfriedungen sind bauliche Anlagen, für die gestalterische Vorgaben getroffen werden können. Siehe BayStMB, Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023 – Stand: 29.09.2025), abzurufen unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_fragenkatalog-aenderung-satzungsrecht.pdf. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz) mit dem vorgesehenen Spielplatz sollen den öffentlich zugänglichen Platz als identitätsstiftenden Ort und

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zunächst denkt die Stadt ausweislich des Planzeichens für eine Spielfläche offenbar über eine solche auf den Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Platz) nach. Meine Mandantschaft hält den Standort der Spielfläche, zumal im Nahbereich eines angedachten Zentrums für Seniorenwohnen, für völlig verfehlt. Sie wird diese Spielfläche auch nicht errichten ebenso wenig finanzieren. Ungeachtet dessen ist es aber planerisch mehr als zweifelhaft, eine Einzäunung dieser Spielfläche angesichts der nahen öffentlichen Straße auszuschließen. Damit werden grundlegenden Verkehrssicherungsmaßgaben missachtet.	generationenübergreifender „Platz für alle“ unterstützen und beleben. Der Platz soll gleichermaßen Anwohnern, Besuchern und Einkaufenden zur Verfügung stehen. Der Einwendungsführer verkennt, dass nach der städtischen Spielplatzsatzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ein Spielplatz auf dem Baugrundstück selbst herzustellen ist. Den Eigentümern bleibt die Herstellung eines privaten Spielplatzes innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in den BF 2 bis 7 unbenommen. An der Lage des Platzes und der Unzulässigkeit einer Einfriedung im MI zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Platz wird festgehalten. Mit dem Einwendungsführer wurde zwischenzeitlich eine Verständigung über die Anlage eines öffentlich zugänglichen Spiel- und Begegnungsraums für alle Generationen gefunden und in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.
Hinzu tritt, dass unsere Mandanten nicht beabsichtigen die Bereiche des MI, welche nicht als öffentliche Flächen festgesetzt sind, schutzlos dem unkontrollierten Zutritt der Öffentlichkeit auszusetzen. Es ist schleierhaft, welche Überlegungen das Planungsbüro zu einer derart undifferenzierten Festsetzung veranlasst haben könnten.	Die Planbegründung führt hierzu in Kap. 7.5 aus: „Für das festgesetzte Mischgebiet wird dieses Ziel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Platz weitergehend konkretisiert. Dort sind Einfriedungen entlang dieser öffentlichen Räume unzulässig, um eine offene, öffentlich wirksame Erdgeschoss- und Freiraumzone zu sichern. Die Regelung stärkt die öffentliche Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des angrenzenden Straßen- und Platzraums und verhindert private Abschottungen gerade in dem Bereich, der für eine belebte und einladende Quartiersmitte von besonderer Bedeutung ist“. Die Sicherstellung eines identitätsstiftenden und qualitätvollen Straßen- und Platzraums ist für die Stadt Friedberg Voraussetzung und Grundlage der angestrebten maßvollen Nachverdichtung.
8. Es ist nicht ersichtlich, auf welche rechtliche Grundlage in § 9 BauGB die Festsetzung in § 11 Abs. 4 gründen könnte. Nur vorsorglich sei angemerkt, dass es keine aus der näheren Umgebung abgeleiteten ortsgestalterischen Forderungen gibt, welche diese Forderung rechtfertigen, § 2 Abs. 3 BauGB, und dass solche angesichts der umgebenden Bebauung auch nicht vorstellbar sind.	Rechtsgrundlage ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Dieser ermöglicht nicht nur Erhaltungssatzungen, sondern auch Gestaltungssatzungen, die ästhetische Probleme (hier der Nachverdichtung mit vier Geschossen) gestalterisch auflösen wollen, indem markante Elemente der äußeren Erscheinung baulicher Anlagen und ihres Umfelds harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Vorliegend wird eine Gewerbebrache überplant und ein Baurecht mit einer Gesamthöhe von bis zu 13,75 m geschaffen, das bislang ohne Vorbild in der näheren Umgebung ist (siehe auch die Einwendungen der Grundstückseigentümer aus der

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	Nachbarschaft). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 (etwa auch zu den zurückspringenden Staffelgeschossen, zur Dachform, aber eben auch zur filigranen Ausführung der Umwehrungen unter Ausschluss massiver blickdichter Brüstungen) sollen in ihrer Gesamtschau eine nachbarschaftsverträgliche moderate Nachverdichtung sicherstellen. Die Festsetzung in § 11 Abs. 4 will massive Umwehrungen, die optisch wie eine Verlängerung der Wandhöhe wirken, vermeiden. Der Einwendungsführer verkennt, dass die besondere Prägung eines Gebiets nicht zwingend nur historisch aus dem vorhandenen Bestand abzuleiten ist, sondern auch aufgrund der planerischen Entscheidung (hier: der Überplanung der Gewerbebrache) prospektiv gestalterisch geplant werden kann. Gerade in dieser Konstellation einer positiven Gestaltungspflege steht der Gemeinde ein Gestaltungsspielraum zu, erstmalige gestalterische Festsetzungen zu treffen, auch wenn außerhalb des Geltungsbereichis des Bebauungsplans diese Gestaltung nicht anzutreffen ist (BayVGH, Urt. v. 12.05.2005, 26 B 03.2454 = BeckRS 2005, 16577)

03-2 Stellungnahme Messerschmidt und Kollegen vom 04.08.2026

Az.: 33/sf - 00511/21

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Sie teilten uns mit Schreiben vom 31.07.2026 mit, dass aus verfahrensrechtlichen Gründen die Wiederholung des vorangegangenen Verfahrensschrittes erforderlich sei. Es wurden nach Ihren Angaben keine inhaltlichen Änderungen der Planunterlagen im Vergleich zur letzten Beteiligung im Zeitraum vom 07.07.-27.07.2026 vorgenommen. Wir hätten nun Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme, jedoch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (in den Planunterlagen farblich markiert) nach § 4a Abs. 3 Satz 2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
I. Wir wiederholen daher uneingeschränkt die Einwendungen, die wir in den bisherigen Beteiligungsschritten für unsere Mandanten erhoben haben.	Auf die Abwägung der genannten Einwendungen vom 04.12.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, vom 18.05.2026 im Zuge der förmlichen Beteiligung und vom 27.07.2027 im Rahmen der ergänzende Beteiligung wird verwiesen.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wir fügen diese Einwendungen als Anlagen anbei und nehmen darauf vollumfassend und an dieser Stelle wiederholend Bezug. - Anlagen -	
II. Die Abwägung unserer Einwendungen ist fehlerhaft erfolgt. Es entsteht der Anschein, dass die Stadt gar nicht bereit ist, die Inhalte unserer Einwendungen nachzuvollziehen. Besonders augenscheinlich ist dies z. B. bei dem Ausschlusstatbestand in § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen: „im Erdgeschoss der Gebäude im Baufeld MI 1 und MI 5 Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“. Es gibt keinen tragfähigen städtebaulichen Grund für diesen Ausschluss; wir erach-ten ihn als nicht erforderlich, § 1 Abs. 3 BauGB. Bekanntlich dient der Bebauungsplan im Bereich der kirchlichen Fl. Nr. 491 der Er-möglichung von Seniorenwohnen. Es ist daher naheliegend, im Umfeld der Platz-struktur, welche die Stadt insoweit auch auf den Flächen unserer Mandantschaft gerne mit Angeboten für den alltäglichen Bedarf bestückt sähe, auch im Erdgeschoss gerade für diesen Nutzerkreis Angebote im sozialen und gesundheitlichen Bereich barrierefrei ebenerdig anbieten zu können. Die durch die Stadt gewünschte Platzsituation auf dem Grundstück unserer Mandantschaft erfüllt ihre gemeinsinnigen Zwecke zudem nur dann, wenn dort angrenzend - barrierefrei ebenerdig – auch Angebote an die Ortsteilbevölkerung unterbreitet werden können. Eine Stadtteilbibliothek, eine Fläche des Heimatpflegevereins u.ä. werden durch die Stadt jedoch ausgeschlossen. Die Planung ist unseres Erachtens insoweit auch schlicht widersprüchlich.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.
2. Dies betrifft unvermindert auch die planerische Herangehensweise an Gebäudehöhen.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Unvermindert ist völlig unerklärbar, selbst vor dem Hintergrund von Nachbarbedenken zu Höhenentwicklungen, weswegen die durch die Baufelder 2, 3 4 und 7 abge-schirmten Baufelder 5 und 6 niedrigere (!) Höhen aufweisen sollten als die vorgela-gerten Baufelder 2, 3 und 4. Dieser Planungsansatz erscheint wahlweise konzeptionslos oder aber von einer nicht aufgedeckten tatsächlichen Motivation bestimmt. Erschwerend kommt hier noch hinzu, dass das Planungsbüro in Kenntnis der Fehlerrüge aus dem vorangegangenen Einwendungsschreiben für das Baufeld 5 nicht – als einzig sich aufdrängende und städtebaulich vorgegebene Maßnahme – die Wandhöhe an die Gesamthöhe von (bis dato) 12,75 m anpasst, sondern nunmehr die Gesamthöhe reduziert und das Gebäude verschlimmbessernd noch kleiner fest-setzt als im vorangegangenen Entwurf. Dieses Vorgehen muss auf unbefangene Dritte willkürlich wirken.	
III. Die aktuell ausgelegte Planungsversion erfordert, soweit sie Änderungen aufweist, weitere Einwendungen, insbesondere zu den nachfolgenden Inhalten: Vorangestellt sei, dass die öffentliche Bekanntmachung keinen Hinweis auf § 4a Abs. 3 Satz 2, aE BauGB aufgenommen ist.	Die Einwendung übersieht, dass die Bekanntmachung der erneute ergänzenden Beteiligung nunmehr einen ausdrücklichen Hinweis auf § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB enthalten hat.
1. § 2 Abs. 3 Nr. 4 enthält die neue Festsetzung: „Die festgesetzte maximale Gesamthöhe darf durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich ihrer technisch erforderlichen Unterkonstruktionen sowie sonstige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kamine etc.) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen zur Außenkante der Attika bzw. Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.“ Diese Festsetzung verkennt die technischen Notwendigkeiten aktuell üblicher technischer Dachaufbauten, § 2 Abs. 3 BauGB. Das Planungsbüro hätte sich hierzu kundig machen müssen. Wärmepumpen und Wärmerückgewinnungsanlagen weisen heutzutage regelmäßig größere Aufstandshöhen auf. Sie sind oftmals industriell vorgefertigte Containerlösungen, die auf einem flachen Dach aufgeständert bzw. mit	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
einer ca. 50 – 75 cm hohen Unterkonstruktion versehen werden müssen. Daher ist eine Höhenentwicklung von zumindest bis zu 2,5 m erforderlich. Anderenfalls schließt die Stadt über ihre Vorgaben aktiv die Nutzung erneuerbarer Energielösungen über die bauliche Höhenbeschränkung aus.	
2. In § 3 Abs. 2 Nr. 3 wird eine Überschreitungsregelung für Balkons aufgenommen: „Die Baugrenzen dürfen zudem ausnahmsweise um bis zu 1,50 m für Balkone und bis zu 3,0 m für Terrassen überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind in den Baufeldern 1 und 2 die West- und Nordfassaden und in den Baufeldern 3 bis 7 die Nordfassaden, bei denen die Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen. Balkone und Terrassen sind dabei in ihrer Länge auf jeweils max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.“ Dabei ist die Frage aufgeworfen, weswegen diese Überschreitung nur für Baugrenzen und nicht für Baulinien entlang der Beilinger Straße vorgesehen wird. Gerade in Zeiten von Wohnflächenknappheit ist eine Außenwohnfläche wie ein Balkon von hohem Wert für ein gesundes Wohnumfeld. Es sind auch keine städtebaulichen Grün-de ersichtlich, weswegen entlang der Beilinger Straße Balkons nicht nach Nordwes-ten ausgerichtet entstehen sollten. Hinzu tritt die Frage, weswegen die baugrenzendenüberschreitende Tiefe der Balkons auf 1,5 m beschränkt wird. Gerade innerhalb des Gevierts, zwischen den Baufeldern, gibt es dafür keinen sinnhaften städtebaulichen Grund. Die Baugrenzen werden durch die Stadt absichtsvoll – obgleich dies gerade im WA–Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft sinnhafter wäre - nicht als zusammenhängender Bauraum definiert, sondern quasi „hauteng“ an die von der Stadt als wün-schenswert empfundene Baukörpersituierung gezogen. In einer derartigen Situation kann der Bauherr nicht ohne weiteres mit dem Baukörper reagieren, er ist auf eine Überschreitung für Balkons und Terrassen angewiesen. Es gibt gerade keinen nachvollziehbaren Grund, dem Bauherren auch noch die Balkongrößen vorzugeben und den Bewohnern dadurch wertvolle, individuelle Außenwohnflächen vorzuenthalten, da	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
deren Erstreckung sowieso durch das landesrechtliche Abstandsflächenrecht li-mitiert wird. Auf einem nur 1,5m tiefen Balkon kann beispielsweise ein Tisch für eine vierköpfige Familie keinen Platz finden, hierfür wären zumindest 2,2m Tiefe erforderlich. Nicht zuletzt genügt ein Blick auf die straßenbegleitende Bebauung an der Beilinger Straße um zu erkennen, dass die Regelung auch deswegen zu kurz greift, weil ein Überschreiten durch Treppenhäuser, Vordächer und Hauseingangsüberdachungen durch das Planungsbüro beispielsweise vergessen wurde. § § 3 Abs. 2 Nr. 2 vermag hier nur bedingt zu helfen, die dort vorgesehenen 75 cm erfassen zum einen keine Treppenhäuser und zum anderen sind sie für ein Vordach eines Geschosswohnungsbaus zu knapp bemessen. Andere aktuelle Planungsvorgänge, etwa im Bereich Gerberwiese, zeigen hier deutlich weitere Handlungsspielräume für den Bauherren auf	
3. Der „Hinweis“ unter § 3 Abs. 3 Nr. 2 ist nicht nur Ausdruck einer Unsitte, Hinweise zwischen Festsetzungen zu schreiben. Hierdurch entsteht der Eindruck, der Planer sei selbst unsicher, ob seine Festsetzung klar genug gefasst ist. Der Hinweis ist überdies falsch, da sich aus Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 unschwer ablesen lässt, dass Bauteile, die Teil einer Außenwand sind, bei der Festlegung unberücksichtigt bleiben können: „bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht (…) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüber-stände (…)“.	Der Hinweis wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.
4. Soweit in § 5 Abs. 1 Nr. 2a weitergehende Regelungen zu Niederschlagswasser getroffen werden, ist grundsätzlich anzuzweifeln, dass eine Festsetzung wie „Der zulässige Drosselabfluss sowie das zu errichtende Rückhaltevolumen werden durch die Stadtwerke Friedberg festgelegt.“ zulässig ist. Die Frage, in welcher Größenordnung ggf. in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf, kann nicht ausschließlich dem Vollzug auf der Ebene des Bauantragsverfahrens überlassen werden. Aus den erhobenen Daten zum Baugrund lassen sich keine Rückschlüsse ziehen, auch anderweitige Angaben sind aus den ausgelegten Unterlagen der Planung nicht ersichtlich, § 2 Abs. 3	Der Hinweis wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
BauGB. Es ist so nicht erkennbar, ob ein Sickertest veranlasst wird, der geklärt hätte, ob überhaupt eine zureichende Versickerung möglich ist. Die Bestimmung in § 5 Abs. 1 Nr. 2b wirft die aus der Festsetzung heraus nicht klärbare Frage auf, was genau etwa in den Baufeldern 2, 3 und 4 das Erdgeschoss sein mag.	
5. Für die Festsetzung in § 6 Abs. 2 Nr. 1 „(…) Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnliches sind nicht zulässig“ gibt nicht nur keine Rechtsgrundlage, die Festsetzung ist auch unbestimmt.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.
6. Die Festsetzung in § 10 Abs. Abs. 1 Nr. 4 begegnet insoweit Bedenken, als Schutzvorkehrungen vor Gewerbelärm postuliert werden, ohne dass erkennbar wäre, woher dieser auf die Baufelder einwirken sollte. Zudem stellt sich die grundlegende Frage, ob der Bebauungsplan die vorgeschlagenen baulichen Schutzmaßnahmen wie etwa Teileinhausungen, Vorsprünge oder Prallscheiben überhaupt planungsrechtlich, siehe z. B. § 3 Abs. 2, ermöglicht.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.
7. Ebenso entbehrt die Festsetzung in § 11 zu Einfriedungen einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Der bayerische Landesgesetzgeber hat die dazu bislang bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten abgeschafft. Hinzu kommt nun die Verschärfung der Festsetzung in § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauGB „Im festgesetzten MI sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Platz) unzulässig.“ Diese ist nicht nur städtebaulich nicht erforderlich, sondern auch in sich unsinnig. Zunächst denkt die Stadt ausweislich des Planzeichens für eine Spielfläche offenbar über einer solche auf den Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Platz) nach. Meine Mandantschaft hält den Standort der Spielfläche, zumal im Nahbereich eines angedachten Zentrums für Seniorenwohnen, für völlig verfehlt. Sie wird diese Spielfläche auch nicht errichten ebenso wenig finanzieren. Ungeachtet dessen ist es aber planerisch mehr als zweifelhaft, eine Einzäunung dieser Spielfläche angesichts der nahen öffentlichen Straße auszuschließen. Damit werden grundlegenden Ver-kehrssicherungsmaßgaben missachtet.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Hinzu tritt, dass unsere Mandanten nicht beabsichtigen die Bereiche des MI, welche nicht als öffentliche Flächen festgesetzt sind, schutzlos dem unkontrollierten Zutritt der Öffentlichkeit auszusetzen. Es ist schleierhaft, welche Überlegungen das Planungsbüro zu einer derart undifferenzierten Festsetzung veranlasst haben könnten.	
8. Es ist nicht ersichtlich, auf welche rechtliche Grundlage in § 9 BauGB die Festsetzung in § 11 Abs. 4 gründen könnte. Nur vorsorglich sei angemerkt, dass es keine aus der näheren Umgebung abgeleiteten ortsgestalterischen Forderungen gibt, welche diese Forderung rechtfertigen, § 2 Abs. 3 BauGB, und dass solche angesichts der umgebenden Bebauung auch nicht vorstellbar sind.	Die Stellungnahme wiederholt wörtlich die Einwendung vom 27.07.2027. Auf die o.g. Abwägung wird Bezug genommen.

04 Kanzlei Meidert und Kollegen

04-1 Stellungnahme Meidert und Kollegen vom 27.07.2026

Az.: 1891/25AW/sb

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir nochmals die Vertretung von ######## und ################, 86316 Friedberg, an. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling in der Fassung vom 25.06.2026 gebilligt. Der überarbeitete Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07. Juli bis einschließlich 27. Juli 2026 erneut öffentlich ausgelegt, wobei die Auslegung auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt ist. Wir fügen diese Einwendungen als Anlagen anbei und nehmen darauf vollumfassend und an dieser Stelle wiederholend Bezug. Namens und im Auftrag unserer Mandanten teilen wir mit, dass auch im Hinblick auf die überarbeitete Planung **Einwendungen** erhoben werden. Wir nehmen insoweit zunächst Bezug auf unser Schreiben vom 18.05.2026 und teilen mit, dass unsere darin erhobenen Einwendungen in vollem Umfang aufrechterhalten werden. Ergänzend hierzu und im Hinblick auf die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen der Planung führen wir Folgendes aus:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Einwendungen der förmlichen Beteiligung wird verwiesen.
Unsere Mandanten wenden sich nach wie vor gegen die vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. die Gebäudegröße (Kubatur) der im Rahmen der Bebauungsplanung entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Gebäude. Zwar wird begrüßt, dass die aktualisierte Planung nunmehr statt des ursprünglich vorgesehenen Satteldaches eine Ausführung des obersten Geschosses als rückversetztes Staffelgeschoss vorsieht. Nichtsdestotrotz wird die Gebäudehöhe in diesem Bereich als zu hoch und die Kubatur als zu massiv erachtet. Das Ungleichgewicht zur Umgebungsbebauung sowie die erdrückende Wirkung im Hinblick auf die	Das Interesse der Einwendungsführer am Erhalt des Bestandssituation ist von der Stadt im Rahmen der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum und der moderaten Nachverdichtung abgewogen und zu einem angemessenen Ausgleich gebracht worden. Für den Vorwurf einer erdrückenden Wirkung ist in aller Regel kein Raum, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO eingehalten sind. Wie in der Abwägung der Einwendungen im Ramhen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits ausgeführt, hält das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geschaffene Baurecht die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in vollem Umfang ein;

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
bestehende Wohnbebauung bleibt auch im Rahmen der überarbeiteten Planung bestehen. Die vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen zu den Wand- und Gesamthöhen führen nicht zu einer hinreichenden Entspannung der Situation. Insbesondere für die Baufelder 3 und 4 ist nach wie vor eine max. Gesamthöhe von 12,50 m festgesetzt, was - auch unter Berücksichtigung der Staffelung des obersten Geschosses - als zu hoch angesehen wird. Die ergänzende Festsetzung, dass Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten die festgesetzte Wandhöhe-Gesamthöhe ausnahmsweise um bis zu 1,75 m überschreiten dürfen, führt zu einer weiteren Erhöhung der Gebäudekörper, die die nachbarliche Belastung zusätzlich verstärkt.	die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und einem zurückspringenden Staffelgeschoss (siehe § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) stellen zu den Nachbarn Abstandsflächen von 0,5 H bis 0,7 H sicher (siehe Abbildung 24 Abstandsflächenplan in Kap. 7.3 Planbegründung). Der nach der gesetzgeberischen Wertung grundsätzlich gebotene Mindestabstand von 0,4 H (Art. 6 Abs. 5 BayBO) wird damit sogar (zT deutlich) überschritten. Dies stellt zugleich sicher, dass die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und ist eine unzumutbare bedrängende Wirkung ausgeschlossen sind. Die Stadt Friedberg hat mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen des bauwilligen Eigentümers (der im Rahmen seiner Einwendungen eine noch weitergehende Nachverdichtung einfordert) und den angrenzenden Nachbarn (die eine Reduzierung der Nachverdichtung geltend machen) sowie den öffentlichen Interesse an einer qualitätvollen und maßvoll nachverdichtenden Entwicklung des Ortsteils Stätzling gefunden. Es liegt im Wesen der Abwägung, dass diese widerstreitenden Interessen nicht gleichzeitig und in vollem Umfang befriedigt werden können, sondern ein Interessenausgleich vorzunehmen ist.
Auch die Befürchtungen unserer Mandanten hinsichtlich einer aufgrund der Bebauung entstehenden Verschattung ihres Grundstücks konnten nicht ausgeräumt werden. Die in der Begründung dargestellten Verschattungsanalysen für die Stichtage 21.06. und 21.12. bestätigen vielmehr, dass - jedenfalls im Winter - von einer teilweisen Verschattung auch des Grundstücks unserer Mandanten auszugehen ist. Die Staffelung der Gebäudekörper führt zwar zu einer gewissen Reduzierung der Verschattungswirkung, reicht jedoch nicht aus, um eine zumutbare Belichtung des Grundstücks unserer Mandanten sicherzustellen. Die in der Begründung angeführte Wertung, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO eine Verschattung in der Regel zumutbar sei, vermag die konkreten Belange unserer Mandanten nicht hinreichend zu berücksichtigen.	Wie in der Abwägung der Einwendung aus der förmlichen Beteiligung ausgeführt, ist eine Verschattung in den Jahresrandzeiten schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen (von 0,4 H) in der Regel zumutbar. Diese Abstandsflächen werden gegenüber den betroffenen Nachbarn mit 0,5 H bis 0,7 H noch deutlich überschritten. Ergänzend und vorsorglich hat die Stadt Friedberg eine Verschattungsanalyse erstellen lassen (Kap. 6.4 der Planbegründung). Die ergänzende Stellungnahme lässt keine neue Gesichtspunkten erkennen.
Ungeachtet der vorgenommenen Änderungen der Planung halten unsere Mandanten auch an ihrer Einwendung gegen die Ausweisung von Abstandsflächen auf dem Flurstück 894 fest. Die Begründung führt	Die ergänzende Stellungnahme lässt keine neue Gesichtspunkten erkennen. Wie in der Abwägung der Einwendungen aus der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeführt, ist aus der Sicht der Stadt Friedberg eine eigenständige Bebauung in diesem

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
hierzu aus, dass nördlich der Baulinien sich Abstandsflächen teilweise auf das Grundstück eines Nachbarn erstrecken und dieses Grundstück so schmal zugeschnitten sei, dass eine eigenständige Bebauung dort tatsächlich nicht möglich sei. Diese Einschätzung wird von unseren Mandanten nach wie vor bezweifelt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb aus dem derzeitigen Zuschnitt des Grundstücks auf eine dauerhafte tatsächliche Sicherung geschlossen werden kann. Insbesondere erscheint nicht ohne Weiteres ausgeschlossen, dass auf dem Grundstück trotz eingeschränkter Bebaubarkeit bestimmte Vorhaben weiterhin realisierbar sein könnten, wie etwa eine Garage, Nebenanlagen oder ein eingeschossiger Baukörper (z.B. ein Bungalow), auch mit Bebauung direkt an der Grenze. Unsere Mandanten bitten daher erneut um Darlegung, auf welcher konkreten tatsächlichen Grundlage die Einschätzung beruht, dass das Grundstück dauerhaft tatsächlich nicht bebaubar sei, und ob hierzu eine eigenständige Prüfung vorgenommen wurde.	Grundstücksteil über die heutigen Grenzgaragen hinaus tatsächlich nicht möglich (vgl. Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO). 
Zusammenfassend wird nochmals angeregt, die Planung entsprechend anzupassen und hierbei die Interessen insbesondere auch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn, insbesondere unserer Mandanten, ausreichend zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Gebäudehöhen und die Kubatur der entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Gebäude, die zu einer deutlichen Verschattung des Grundstücks unserer Mandanten führen werden.	Die Stadt Friedberg hat mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen des bauwilligen Eigentümers und den angrenzenden Nachbarn sowie den öffentlichen Interesse an einer qualitätvollen und maßvoll nachverdichtenden Entwicklung des Ortsteils Stätzling gefunden. Die Planung wird nicht abgeändert
Wir bitten erneut, uns über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten und uns das entsprechende Protokoll zukommen zu lassen. Etwaigen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir weiter ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.	Die anwaltliche Vertretung des Einwendungsführers erhält die Abwägung der ergänzenden Einwendung übersandt.

04-2 Stellungnahme Meidert und Kollegen vom 10.08.2026

Az.: 1891/25AW/sb

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
wir dürfen Bezug nehmen auf Ihr Schreiben vom 31.07.2026, in welchem Sie mitteilen, dass aus verfahrensrechtlichen Gründen eine Wiederholung der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a und § 4 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, ohne dass inhaltliche Änderungen der Planunterlagen im Vergleich zur letzten Beteiligung im Zeitraum vom 07.07.2026 bis 27.07.2026 vorgenommen wurden. Wir dürfen insoweit für unsere Mandanten vorsorglich mitteilen, dass die mit Schreiben vom 18.05.2026 und 27.07.2026 erhobenen Einwendungen in vollem Umfang aufrechterhalten werden und insoweit auch Gegenstand der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sein sollen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Einwendungen aus der förmlichen Beteiligung vom 18.05.2026 und aus der ergänzenden Beteiligung vom 27.07.2026 wird verwiesen.

B. Stellungnahmen ohne Anregungen

1. Träger öffentlicher Belange

05 Stadt Friedberg

05-1 Stadt Friedberg, Abt. 21 vom 01.07.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
derzeit kann keine fundierte Bedarfsplanung abgegeben werden. Bei Bedarf müsste ein externer Dienstleister beauftrag werden. Die Planungsunterlagen werden zur Information unter AZ 4231/8 (Bedarfsplanung/Bebauungsplanverfahren) hinterlegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

05-2 Feuerwehr Friedberg vom 01.08.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die Stellungnahme der Feuerwehr, vom 07.12.2025 hat weiterhin Bestand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

05-3 Friedberg, Abt. 21 vom 06.08.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
derzeit kann keine fundierte Bedarfsplanung abgegeben werden. Bei Bedarf müsste ein externer Dienstleister beauftragt werden. Die Planungsunterlagen werden zur Information unter AZ 4231/8 (Bedarfsplanung/Bebauungsplanverfahren) hinterlegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

06 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 21.07.2026

Az.: 4-4622-AIC-23576/2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme 4-4622-13119/2026 vom 18.05.20263. Unsere Stellungnahme wurde bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

07-1 Landratsamt Aichach Friedberg vom 22.07.2026

Az. 6102-1/2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
mit E-Mail vom 06.07.2026 beteiligten Sie uns in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Friedberg. Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, untere Naturschutzbehörde und den Kreisbaumeister beteiligt. Die Fachstellen raben keine Einwände vorgebracht. Auch aus bauleitplanerischer Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

07-2 Landratsamt Aichach Friedberg vom 04.08.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
nachdem es sich um eine erneute Beteiligung aufgrund eines formellen Fehlers handelt und keine Änderung der Planunterlagen erfolgte, verweisen wir lediglich auf unsere Stellungnahme vom 22.07.2026	Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 22.07.2026 verwiesen.