



Beschlussvorlage 2017/267	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

Laufende / geplante Bauleitplanverfahren und sich durch die Einführung des § 13 b BauGB ergebende Möglichkeiten

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Stand der Bauleitplanungen im Stadtgebiet Friedberg zur Kenntnis.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss spricht sich für die Anwendung des neuen § 13 b BauGB für folgende Baugebiete aus:

- BP Nr. 13 **Wulfertshausen** (Unterzeller Str.)
- BP Nr. 10 **Derching** Neue Bergstr. / AIC 25 alt
- BP **Derching** Nordost, Wohnbauentwicklung
- BP **Stätzling** Nordost (Verlängerung neues Baugebiet)
-
-
-

3. Für folgende Gebiete ist eine Anwendung des § 13 b BauGB näher zu überprüfen:

- BP **Friedberg**, altes Bauhofgelände
- BP Nr. 48/II-B, 2. Änd. **Friedberg** (Rothenberg)
- **Stätzling**, Ausweisung Wohnbaufläche entlang Sankt-Anton-Str.
- **Rinnenthal** (Verlängerung Baugebiet am Hang Weg)
- **Friedberg**, verlängerte Anton-Heinle-Str.
- BP **Friedberg**, südöstliche Verlängerung Afrastr.
- BP **Rederzhausen** (südl. Staatsstraße)

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



-
-
-

4. Um eine Anwendung des § 13 b BauGB zu forcieren sind folgende Planungen ggfs. zurückzustellen:

-
-
-



Sachverhalt:

Übersicht Bauleitplanung

In beiliegender Planübersicht (siehe Anlage 1) sind die derzeit begonnenen / laufenden Bauleitplanungen sowie die ab 2018/2019 geplanten Verfahren dargestellt:

Begonnene/laufende Verfahren:

BP Nr. 13, 2. Änd. **Friedberg** (Am Stefananger)
BP Nr. 79/I **Friedberg** (Kreisverkehr Afrastr./Augsburger Str.)
BP Nr. 48/II-B, 2. Änd. **Friedberg** (Rothenberg) + FNP/33
BP **Friedberg**, altes Bauhofgelände
BP Nr. 3/II **Friedberg** (Lueg ins Land) + FNP/37
BP Nr. 94 Bauliche Verdichtung **Friedberg-West**/Mitte
BP Nr. 2/III (VEP) **Friedberg-West** (Metzstr.)
BP Nr. 5 **Derching** (Norderweiterung GE) + FNP/36
BP Nr. 11 **Derching** (P+M-Platz)
BP Nr. 13 **Wulfertshausen** (Unterzeller Str.)
Ortsrandsatzung **Rinnenthal** Hauserweg
BP Nr. 6, 1. Änd. **Bachern**
BP Nr. 1, 3. Änd. **Dickelsmoor**
Änderung FNP und Aufstellung Klarstellungssatzung **Rohrbach**
BP Nr. 1, 2. Änderung **Rederzhausen-Nord**

Geplante Verfahren ab 2018 /2019:

BP Nr. 10 **Derching** Neue Bergstr./AIC 25 alt
BP + FNP **Derching** PV-Anlage
BP Nr. 79/II **Friedberg** (Augsburger Str.)
BP **Friedberg**, südöstliche Verlängerung Afrastr.
BP **Stätzling** Nordost (Verlängerung neues Baugebiet)
BP **Derching**-Nordost, Wohnbauentwicklung
BP Nr. 2 neu 2. Änd. **Haberskirch** (ehem. Wochenendhausgebiet)
BP Nr. 49 **Friedberg** Änd., Wochenendgebiet (Friedberger See)
BP Nr. 84 **Friedberg**, Kulturpark-West
BP **Friedberg-West** neue Ortsmitte
BP Nr. 46/II **Friedberg-West**, Josef-Wassermann-Str., Änderung
BP **Hügelshart** Dorfgebiet
BP **Rinnenthal** (Verlängerung Am Hang)
BP **Rederzhausen** (südl. Staatsstraße)

Einführung des § 13 b BauGB und sich daraus ergebende Möglichkeiten



Am 13.05.2017 ist das „Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in Kraft getreten. Unter anderem wurde dabei der neue § 13 b BauGB eingeführt:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Damit können Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauland, die bis zum 31.12.2019 eingeleitet und bis 31.12.2021 abgeschlossen werden im - bereits seit mehreren Jahren etablierten und seitens der Stadt auch mehrfach angewandten - beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzungen zur Anwendbarkeit:

- Schaffung von Wohnbauland
- Grundfläche der Bebauung von weniger als 10.000 m² (unabhängig von der Größe des Geltungsbereichs)
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Einleitung bis 31.12.2019, Abschluss bis 31.12.2021

Vorteile:

- Darstellung im Flächennutzungsplan kann von der Planung abweichen (im FNP muss keine Wohnbaufläche dargestellt sein, es genügt eine nachträgliche Berichtigung (!))
- Es sind keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erforderlich
- Es gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ggf. genügt ein Auslegungsschritt

Ziel der Gesetzesänderung ist es, den Kommunen die Schaffung von Wohnbauland in der derzeit schwierigen Wohnlandsituation zu erleichtern.

Sinnvoll ist dabei aus Sicht der Verwaltung insbesondere die Umsetzung von Wohnbauflächen, die

- keine besondere Kritikwürdigkeit seitens der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu erwarten lassen
- möglichst wenige einzelne Grundstückseigentümer betrifft
- einen möglichst geringen Erschließungsaufwand mit sich bringt.

Bei aller Euphorie, die sich durch die genannten Vorteile zeigen könnte, hat die Verwaltung neben der Abwicklung eines Bebauungsplanverfahrens v.a. auch die Grundstücksangelegenheiten mit den Eigentümern vertraglich zu klären, die Erschließungsplanung zu erstellen, vertragliche Lösungen zur Erschließung zu erarbeiten und letztlich auch die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.



Die Verwaltung hat auf dieser Basis mögliche Flächen und deren Umsetzbarkeit im Rahmen des § 13 b BauGB geprüft.

Folgende bereits oben genannte Verfahren kämen evtl. für die Anwendung des § 13 b BauGB in Frage (siehe Anlage 2):

begonnene/laufende Verfahren

- BP Nr. 13 **Wulfertshausen** (Unterzeller Str.) – 2017/2018
- BP **Friedberg**, altes Bauhofgelände (evtl. je nach Gebietskategorie) – 2017/2019

Geplante Verfahren ab 2018 /2019

- BP Nr. 10 **Derching** Neue Bergstr./AIC 25 alt
- BP **Derching**-Nordost, Wohnbauentwicklung
- BP **Stätzing** Nordost (Verlängerung neues Baugebiet)
- BP **Rinnenthal** (Verlängerung Am Hang) - Prüfung ob als § 13 b inkl. Halle und Kiga möglich / ggf. auch abhängig vom Ortsentwicklungskonzept
- BP **Friedberg**, südöstliche Verlängerung Afrastr.
- BP **Rederzhause**n (südl. Staatsstraße)

Zusätzlich folgende bereits im FNP enthaltenen Flächen:

- **Friedberg**, Verlängerung Zeppelinstr.
- **Friedberg**, nordöstlich Wulfertshausener Str.
- **Friedberg**, verlängerte Anton-Heinle-Str.

Aktuell beantragte Flächen:

- **Stätzing**, Ausweisung Wohnbaufläche entlang Sankt-Anton-Str.
- **Rinnenthal** (Verlängerung Baugebiet am Rehrosbacher Weg)

Bei der Auflistung handelt es sich momentan durchaus um eine sehr umfassende Liste, die innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums wohl nicht vollständig umsetzbar sein wird. Insofern werden Prioritäten, auch hinsichtlich Reihenfolge und Vollständigkeit, durchaus zu diskutieren sein.

Um allerdings tatsächlich die Chance des § 13 b BauGB auch adäquat zu nutzen, sollte aus Sicht der Verwaltung das Augenmerk auf der Durchführung dieser Projekte liegen und es müssten andere, insbesondere bereits diskutierte oder eingeleitete Planungen in ihrer Priorität nach hinten verschoben werden.

Vorlagennummer: 2017/267



Anlagen:

1. Übersichtsplan Bauleitplanungen im Stadtgebiet Friedberg
2. Potentialflächen § 13 b BauGB im Stadtgebiet Friedberg