



|                                            |               |                                  |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2017/409</b> | Referat       | Baureferat                       |
|                                            | Abteilung     | Abt. 32,<br>Stadtplanung/Hochbau |
|                                            | Verfasser(in) |                                  |

| Gremium                       | Termin     | Vorlagenstatus |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 25.01.2018 | öffentlich     |

**Bebauungsplan Nr. 49 für das Wochenendhausgebiet Am Baggersee westlich der Lechhauser Straße in Friedberg**  
**- Empfehlung zur 3. Änderung -**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Durchführung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Wochenendhausgebiet Am Baggersee westlich der Lechhauser Straße in Friedberg und Erweiterung um die Fl.Nr. 1790/3, 1790/26, 1790/28 und 1788/7 mit dem Ziel den Bebauungsplan den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

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



**Sachverhalt:**

**Sachverhalt:**

Im Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Friedberg verläuft die damalige Lechhauser Straße auf Fl.Nr. 1790/16 geradlinig. Diesem Verlauf folgen auch der im Bebauungsplan eingezeichnete Wall, die private Grünfläche und der Fuß- und Radweg. Heute verläuft die AIC 25 neu in einem weitgezogenen Bogen am Baggersee vorbei. Folglich musste der im Bebauungsplan dargestellte Wall, die private Grünfläche und der Fuß- und Radweg im Süden des Baggersees dem Straßenverlauf angepasst werden. Dies wurde mit einem Planfeststellungsverfahren vollzogen. Der Bebauungsplan wurde jedoch noch nicht angepasst.

Zudem fanden Grundstücksverkäufe auf den Fl.Nr. 1790/3, 1790 und 1788/2 statt. Im Zuge dessen wurde von den neuen Eigentümern ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die neue Teilung der Grundstücke ist bereits vom Vermessungsamt eingetragen (siehe Anlage 4). Die Eigentümer möchten eine Zufahrt zu den Grundstücken anschließend an die Seestraße über die Grundstücke Fl.Nr. 1790/5, welche bereits besteht, Fl.Nr. 1790/26 (südlicher Teilbereich) und Fl.Nr. 1790/28 in Eigenverantwortung herstellen, um ihre Grundstücke zu erschließen. Derzeit werden die Grundstücke zum Teil über den Fuß- und Radweg angefahren, dies birgt Gefahren, welche die Eigentümer durch die neue Zufahrt vermeiden möchten. Im Norden angrenzend an den Fuß- und Radweg soll ein 1,5 m breiter Grünstreifen und dann die geschotterte Zufahrt zu den Grundstücken entstehen. Dafür soll die nördlich im Bebauungsplan festgelegte öffentliche Verkehrsfläche als private Zufahrt bis Fl.Nr. 1790/12 weiterhin bestehen und das restliche Stück auf Fl.Nr. 1790/3, 1790/26 entfallen.

Es soll eine Einfriedung, wie unter Ziffer 7.1 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzt, zur Zufahrt an den Grundstücken verlaufend entstehen. Da diese nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sondern an einer privaten Verkehrsfläche, ist dies mit einer Ausnahme im Bebauungsplan festzusetzen. Ziffer 7.1 sieht vor, dass entweder ein einfarbig gestrichener Holzzaun oder ein Maschendrahtzaun mit hinter pflanzten Hecken und Sträuchern errichtet werden darf. Die Höhe der Einfriedung darf 1,60 m zur Zufahrt hin und 1,20 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Sockel von 5 cm aufweisen.

Wegen der neu entstandenen Grundstückaufteilung und der AIC 25 neu wird von der Verwaltung empfohlen, die Grundstücke der Fl.Nr. 1790/3, 1790/26, 1790/28 und 1788/7 in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Der Antrag auf Verschiebung des Baufensters des Eigentümers der Fl.Nr. 1790 wurde zurückgenommen, da eine Bebauung im vorhandenen Baufenster geplant ist.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan dem Verlauf der AIC 25 neu und den neuen Grundstückszuschnitten anzupassen. Des Weiteren sollten die Baufenster der genehmigten und bestehenden Gebäude angepasst werden.

**Anlagen:**      1. Bebauungsplan



2. Luftbild mit Bebauungsplan
3. Luftbild mit vorgeschlagenem Geltungsbereich
4. neue Aufteilung der Grundstücke mit Zufahrt