



Beschlussvorlage 2021/156	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2022	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
- Satzungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) den **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen** als Satzung.

Der vom Planungsbüro abtplan, Kaufbeuren, in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Verena Höhberger, Friedberg gefertigte Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 mit der Begründung in der Fassung vom 08.12.2022 und dem Umweltbericht vom 12.03.2019 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 ortsüblich bekannt zu machen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Offenfrontstalles für Jungvieh auf dem Grundstück FINr. 1271 der Gemarkung Wulfertshausen	06.12.2001 PA
Änderungsbeschluss FNP und Aufstellungsbeschluss Beb.Pl.	17.01.2002 STR
Sachstandsbericht	08.04.2002 PA
Sachstandsbericht	06.06.2002 BA (nö)
Aufnahme im Prioritätenliste	21.06.2007 STR
Sachstandsbericht	10.06.2008 PUA (nö) - zurückgestellt
Weitere Vorgehensweise	29.10.2008 PUA (nö)
Weitere Vorgehensweise	23.04.2009 PUA (nö)
Diskussion eines ersten Entwurfskonzeptes als Grundlage für die weitere Planung	19.09.2013 PUA (nö)
Sachstandsbericht	16.10.2014 PUA (nö)
Änderung des Geltungsbereiches	21.07.2016 STR
Konzeption und weitere Vorgehensweise	19.01.2017 PUA
Berichterstattung und Planungsauftrag	04.05.2017 PUA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	25.01.2018 PUA
Öffentliche Auslegung (§ 13 b)	15.02. – 16.03.2018
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	19.06.2018 PUA
Empfehlung zum Wechsel vom beschleunigt. Verfahren ins Regelverfahren	08.11.2018 PUA
Änderung des Verfahrens vom beschleunigten	13.12.2018 STR



Verfahren zum Regelverfahren

Vorstellung Vorplanung Straße	29.01.2019 BA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	02.07.2019 PUA
Öffentliche Auslegung (Regelverf.)	08.08. – 13.09.2019
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.10.2019 PUA
Erneute öffentliche Auslegung	05.12. 2019 – 10.01.2020
Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung	11.02.2020 PUA
Anordnung der Umlegung	20.02.2020 STR
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.11.2020 PSA (2020/338)
Erneute (beschränkte und verkürzte) öffentliche Auslegung	28.12.2020 – 26.01.2021
Umlegungsbeschluss	15.11.2021
Bekanntmachung Umlegungsbeschluss	15.12.2021
Auslegung Übersichtskarte zum Umlegungsbeschluss	30.12.2021 – 29.01.2022
Bekanntmachung Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	03.08.2022
Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses	18.08.2022 – 17.09.2022
Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten (beschränkten und verkürzten) öffentlichen Auslegung	08.12.2022 PSA (2020/155)

Sachverhalt:

Im Wege der fortgeschrittenen Erschließungsplanung traten **neue Erkenntnisse** auf. Diese führten am **24.11.2020** zu einem **erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss** (vgl. Beschlussvorlage 2020/338). Die **erneute öffentliche Auslegung erfolgte beschränkt** auf die



Träger öffentlicher Belange, die von den Änderungen fachthematisch betroffen sind. Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung erfolgte **zudem zeitlich verkürzt** und fand vom 28.12.2020 bis zum 26.01.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und umgesetzt. Es ergaben sich **lediglich redaktionelle Änderungen** in den Hinweisen und Empfehlungen, sowie in der Begründung. Diese sind **in der Anlage 3 farblich hervorgehoben**.

In der Zwischenzeit wurde das **Umlegungsverfahren** durch das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung **fortgeführt**. Auf Grund der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden politischen Maßnahmen konnte erst am **07.10.2020** ein **Informationsabend zum Umlegungsverfahren** für die betroffenen Grundstückseigentümer stattfinden. Dieses wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung unter Teilnahme der Stadt Friedberg organisiert. Am **15.11.2021** fasste das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung den **Umlegungsbeschluss**, mit dem das Umlegungsverfahren formell eingeleitet wird. Dieser wurde am 15.12.2021 im Stadtboten bekanntgegeben. Das **Fortschreiten des Umlegungsverfahrens** wurde auf Grund verschiedener Grundbuch- und Erbschaftsangelegenheiten (wie z.B. Lastenfreigabe, Erbverträge, Veräußerungsüberlegungen von Grundstücken) der betroffenen Grundstückseigentümer **stark verzögert**. Am 03.08.2022 erfolgte schließlich die Bekanntmachung über die Auslegung des Bestandsverzeichnisses und der Bestandskarte vom 18.08. bis zum 17.09.2022. Nach der Festlegung des Verteilungsmaßstabes finden nun die Erörterungsgespräche mit dem Vermessungsamt und den Grundstückseigentümern statt.

Entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 17.02.2022 (SV 2022/048) wurde in Zusammenarbeit mit einem Fachanwalt ein **städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Erschließungskosten** ausgearbeitet. Der Vertrag wurde den Grundstückseigentümern am 03.08.2022 vorgestellt und im September 2022 von allen Beteiligten unterzeichnet. Da die entsprechend des Erschließungsvertrages vorzulegenden **Sicherheitsleistungen, abgesehen von einer Partei, von allen Eigentümern bei der Stadt eingegangen sind**, empfiehlt die Verwaltung nun dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss **über die eingegangenen Stellungnahmen zu beraten**. Sollte die fehlende Sicherheitsleistung bis zum Sitzungstermin eingegangen sein, empfiehlt die Verwaltung den **Satzungsbeschluss zu fassen, andernfalls muss der Tagesordnungspunkt** auf die folgende Sitzung vertagt werden.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 08.12.2022
2. Schemaschnitte A bis D in der Fassung vom 08.12.2022
3. Satzungstext und Begründung in der Fassung vom 08.12.2022
4. Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2019
5. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 30.10.2019
6. Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik) in der Fassung vom 27.09.2018
7. Überflutungsnachweis (Sweco) in der Fassung vom September 2020