



|  |               |                       |
|--|---------------|-----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2022/173</b> | Referat       | Baureferat            |
|  | Abteilung     | Abt. 32, Stadtplanung |
|  | Verfasser(in) |                       |

|                 |                   |                       |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Gremium</b>  | <b>Termin</b>     | <b>Vorlagenstatus</b> |
| <b>Stadtrat</b> | <b>17.11.2022</b> | <b>öffentlich</b>     |

**33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg  
- Änderung des Geltungsbereichs -**

**Beschlussvorschlag:**

Der mit Änderungsbeschluss des Stadtrates Nr. 2014/141 vom 25.09.2014 beschlossene Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird wie folgt geändert:

Der Geltungsbereich umfasst nun die folgenden Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke (TF) der Gemarkung Friedberg:

933 (TF), 933/1, 936, 936/1, 936/8 und 938 (TF).

Der neue, geänderte Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 17.11.2022 (Anlage 2) mit breiter schwarzer Strichlinie umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

|                  |                           |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>anwesend:</b> | <b>für den Beschluss:</b> | <b>gegen den Beschluss:</b> |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



### Bisheriger Verfahrensverlauf:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Änderungsbeschluss 2. Änd. Bebauungsplan   | 19.12.2002 STR               |
| Diskussion weitere Vorgehensweise  | 21.11.2013 PUA (nö)          |
| Änderungsbeschluss 33. Änd. FNP  | 25.09.2014 STR (SV 2014/141) |
| Entwurfsanerkennung  | 22.09.2016 STR (SV 2016/269) |
| Bekanntmachung   | 26.10.2016 Stabo             |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit                                      | bis 28.11.2016               |
| Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit | 11.07.2019 STR (SV 2017/134) |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss  | 17.10.2019 STR (SV 2917/135) |

---

### Sachverhalt:

Im **Jahr 2002** wurde der **Änderungsbeschluss** für die **zweite Änderung des Bebauungsplans** „Am Rothenberg (zwischen Heimathäuser Straße und Eppaner Straße)“ gefasst. Anlass der Aufnahme des Bauleitplanverfahrens war der Wunsch der Eigentümer der Flurnummern 933/1 und 936 **Bauplätze für Wohnbebauung** zu schaffen.

Da diese Flurnummern im aktuellen Flächennutzungsplan **als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen** sind, wurde im **Jahr 2014** der **Änderungsbeschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen**.

Für beide Bauleitplanverfahren wurde die Behörden und die Öffentlichkeit im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die **Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung** fand im **Jahr 2019** statt.

Am **17.10.2019** wurde zuletzt vom Stadtrat der **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** zum Flächennutzungsplan gefasst. Der Planungs- und Umweltausschuss fasste am 24.10.2019 ebenfalls einen Billigungs- und Auslegungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B. Die **öffentlichen Auslegungen fanden bei beiden Bauleitplanverfahren nicht statt**, da diese **an die Bedingung geknüpft wurde**, dass sich die Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Friedberg in einem **städtebaulichen Vertrag** dazu **verpflichten**, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche und das Straßenbegleitgrün zu erwerben, die Straße samt Straßenbegleitgrün entsprechend eines **Eigentümerweges** nach Bayerischem Straßen und Wegegesetz auf eigene Kosten herzustellen



und selbige anschließend auf eigene Kosten zu unterhalten. Die Straße soll unentgeltlich durch die Allgemeinheit genutzt werden können und öffentlich gewidmet werden. Dieser Beschluss steht auch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Eigentümer zu einer öffentlichen Widmung der Straße (s. SV 2018/135).

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 933/1 sowie einer der beiden Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 936 haben **im Jahr 2020 vom Vorhaben Abstand genommen**. Dies führte zu **Verhandlungen über Grundstücksübertragungen** mit dem zweiten noch verbliebenen Grundstückseigentümer des Flurstücks 936. Nachfolgend wurde von diesem beschlossen, das Vorhaben auf seine Kinder zu übertragen. Folglich konnte das Einvernehmen erst jetzt erzielt werden. **Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages ist nun zeitlich absehbar.**

Im Zuge der Vertragsausarbeitung und damit verbundenen **Fortführung der Bearbeitung der Bauleitplanverfahren**, wurden Änderungen im Entwurf des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 48 II/B sowie im Entwurf des zu ändernden Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Der **Umgriff** der Flächennutzungsplanänderung ist **um die Fläche FINrn. 933 (TF) und 938 (TF) zu erweitern.**

Dies ergibt sich daraus, dass die **Teilfläche der FINr. 933**, welche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als potentielle Ausgleichfläche ausgewiesen wird, **nach Osten erweitert werden muss**. Dies ist notwendig, um die **künftigen Nutzungen** (öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wendehammer), Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und ökologische Ausgleichsfläche) aufnehmen zu können (s. SV 2022/174 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Zudem wird die **Teilfläche der FINr. 938** der Vollständigkeit halber in den neuen Geltungsbereich aufgenommen, da die bereits im gültigen Flächennutzungsplan aufgeführte **öffentliche Straßenverkehrsfläche breiter ausgeführt wird.**

Durch die Umgriffsänderung wird der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mit dem des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B **deckungsgleich.**

---

#### **Anlagen:**

1. Überholter Geltungsbereich vom 25.09.2014
2. Neuer Geltungsbereich vom 17.11.2022