



Beschlussvorlage 2023/075	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 49 für das Wochenendhausgebiet am Baggersee westlich der Lechhauser Straße in Friedberg/ 3. Änderung und Erweiterung - Sachstandsbericht & Bestätigung der Empfehlung der Einpriorisierung -

Beschlussvorschlag:

Die in der Sitzung vom 29.09.2022 (SV 2022/073) vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfohlene Einsortierung in die Priorisierungsliste in Kategorie 4 Rangnr. 31 wird bestätigt.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Beb.Plan-Änderung	25.01.2018 PUA
Änderungsbeschluss	22.02.2018 STR
Entwurfsanerkennung	08.03.2018
Bekanntmachung	28.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	22.03. – 30.04.2018
Vorberatung Anträge auf Bauleitplanung	29.09.2022 (SV 2022/073 – nö)

a) Verfahren 3. Änderung und Antrag Eigentümer Flurnr. 1788

Auf Antrag mehrerer Eigentümer wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.02.2018 (SV 2018/055) die Einleitung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Anlass war eine geplante Neusortierung der Zufahrtssituation zu den privaten Grundstücken, eine neue Grundstücksaufteilung und Verschiebung des Baufensters Flurnr.1790 sowie die Anpassung des Bebauungsplanes an den geänderten Verlauf der AIC 25 neu.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging eine kritische Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg sowie der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren), der geplanten Festsetzung zu Einfriedungen, dem Abstand baulicher Anlagen zum Gewässer und dem fehlenden Umweltbericht ein.

Des Weiteren ging ein Anwaltschreiben in Vertretung des Eigentümers der angrenzenden Flurstücke (1788, 1788/2), welche nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind, ein. Es wurde gefordert hier ebenfalls eine Einfriedung zuzulassen und in einem nachgereichten Antrag zudem ein Baufenster auf Flurnummer 1788 zu ergänzen.

Das Verfahren wurde aufgrund der Schwierigkeiten bisher nicht weiter bearbeitet, auch da die geänderte Zufahrtssituation zwischenzeitlich umgesetzt und das Gebäude im bestehenden Baufenster im Norden der Flurnr. 1790 mit Befreiungen errichtet wurde. Die grundsätzliche Erforderlichkeit der Anpassung des Bebauungsplanes an die Planfeststellung der AIC 25 neu besteht jedoch weiterhin (s. Anlage 1).

b) Antrag Eigentümer Flurnr. 1790

Im August 2021 reichte ein weiterer Eigentümer einen Antrag auf Verlegung eines bisher ungenutzten Baufensters von der Flur 1791/6 auf die inzwischen verschmolzene Flurnr. 1790 ein. Das Grundstück mit der Flurnr. 17991/6 liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 und dessen 2. Änderung, im Plangebiet der 3. Änderung liegt es dagegen nicht (s. Anlage 3).



c) Erläuterung s. Anlage 4

Empfehlung der Verwaltung: Aufgrund der Erforderlichkeit muss das Verfahren angegangen werden, allerdings hat es aus Sicht der Verwaltung keine hohe Priorität. Die rechtliche Prüfung wird voraussichtlich umfangreich Zeit beanspruchen. Es wird ein Wechsel in das Regelverfahren nötig und für den Fall, dass dazu noch der Geltungsbereich ausgeweitet werden muss, wäre es sinnvoll die begonnene 3. Änderung einzustellen und ein neues Verfahren zu beginnen. **Eine Überprüfung bzw. Neufestlegung des Geltungsbereiches kann erst im Zuge der rechtlichen Prüfung erfolgen. Daher werden heute noch keine weiteren Beschlüsse zum Verfahren vorgeschlagen, sondern lediglich nach vertiefter Information des Gremiums eine Einpriorisierung vorgenommen.**

Hinweis: Die im Beschlussvorschlag vorgeschlagene Einsortierung weicht bzgl. der Rangnummern von denen der SV 2022/073 (nö) ab, da zwischenzeitlich Verfahren abgeschlossen und neu aufgestellt wurden und sich dadurch Verschiebungen ergaben. Die damals empfohlene Reihenfolge an sich wurde aber beibehalten, mit Ausnahme des Vinzenz-Pallotti-Areals, da dort zwischenzeitlich entscheidungsrelevante neuere Erkenntnisse gewonnen wurden.

Anlagen:

1. Übersicht rechtskräftiger BP 49 mit 1.+2. Änderung
2. Letzter Entwurfsstand BP 49., 3. Änd. (08.03.2018)
3. Änderungswunsch Eigentümer Flurnr. 1790
4. Erläuterung (nö)