



Beschlussvorlage 2022/258	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 48 II/B für das Gebiet "Am Rothenberg" (Flächen zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg / 2. Änderung

- Aufhebung Billigungs- und Auslegungsbeschluss -
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.10.2019 (SV Nr. 2018/135) wird aufgehoben.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, Friedberg, überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) Nr. 48 II/B 2. Änderung für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Flächen zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg in der Fassung vom 26.09.2023 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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



Bisheriger Verfahrensverlauf:

Weitere Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 936 (Vorschlag der Gebrüder Kaindl über Kanzlei Meidert & Kollegen)	04.10.2001 PA nö
Weitere Vorgehensweise ➔ Verweisung in die Fraktionen	05.11.2002 BA nö
Weitere Vorgehensweise ➔ Alternative 3	03.12.2002 BA nö
Änderungsbeschluss zur 2. Änd. des Beb.Pl.	19.12.2002 STR
Vorstellung Planungskonzept Arch. Ott und Diskussion der weiteren Vorgehensweise ➔ Ablehnung	22.07.2004 BA
Diskussion über weitere Vorgehensweise	21.11.2013 PUA nö
Sachstandsbericht	03.03.2016 PUA nö
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	25.11.2016 – 05.01.2017
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	18.01.2017 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18.01.2017 - 17.02.2017
Informationsveranstaltung	30.01.2017
Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	04.05.2017 PUA (SV 2017/064)
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Auslegung	22.06.2017 PUA (SV 2017/186)
Beratung zur Änderung des Geltungsbereiches und Vorstellung Ausgleichskonzept	02.07.2019 PUA (SV 2018/518)
Änderung Geltungsbereich	11.07.2019 STR (SV 2019/258)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.10.2019 PUA (SV 2018/135)
Zustimmung städtebaulicher Vertrag 2023/254) nö	20.07.2023 STR (SV
Notarielle Beurkundungen der Verträge	14.08.2023



Sachverhalt:

Die letzte Beschlussfassung des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.10.2019 war ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss (SV Nr. 2018/135). Dieser wurde jedoch **unter** folgendem **Vorbehalt gefasst**:

„Der Planungs- und Umweltausschuss billigt den vom Büro Stadt – Land – Fritz Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, Friedberg, überarbeiteten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48/II-B für das Gebiet "Am Rothenberg" (Flächen zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg in der Fassung vom 24.10.2019 und die Begründung vom 24.10.2019.

Der Änderungsentwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

*Der Vollzug dieses Beschlusses steht unter dem **Vorbehalt**, 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 daher auch unter dem Vorbehalt der **Zustimmung der Eigentümer zu einer öffentlichen Widmung der Straße**.“*

Die **öffentliche Auslegung** nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist bis zum heutigen Zeitpunkt **nicht erfolgt**.

Dieser Beschluss führte zu Veränderungen der ursprünglichen Ausgangssituation:

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 933/1 sowie einer der beiden Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 936 haben aufgrund dessen im Jahr 2020 vom Vorhaben Abstand genommen. Dies führte zu Verhandlungen über Grundstücksübertragungen zu dem zweiten noch verbliebenen Grundstückseigentümer des Flurstücks 936. Außerdem wurde von diesem beschlossen, das Vorhaben auf seine Kinder zu übertragen.

Es folgte die **Überarbeitung der Entwürfe**, insbesondere in der Planzeichnung (Anlage 1) musste die **Erschließungsstraße samt Wendehammer angepasst** werden. Da die Eigentümer nun für ihren Eigentümerweg den naturschutzrechtlichen Ausgleich erhöhen mussten, war ein **Erwerb** von hierfür geeigneten **Ausgleichsfläche** notwendig. Diese befindet sich in Baindlkirch und ist bereits angelegt worden. Dadurch veränderte sich die **Ausweisung der internen Ausgleichsflächen** innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem wurde die **zulässige Bauweise** von vier Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten um die Möglichkeit von Doppelhäusern jedoch mit maximal einer Wohneinheit **erweitert**. Dies stellt sicher, dass die Anzahl der **notwendigen Stellplätze** in der beengten Lage **nicht erhöht** werden darf. Im Zuge der **Überarbeitung** wurden des Weiteren **Festsetzungen zur Dachbegrünung, Einfriedungen, Niederschlagswasserversickerung, privaten Grünflächen und Reduzierung der**



Lichtverschmutzung im Sinne der Umweltfreundlichkeit aktualisiert bzw. aufgenommen (Anlage 2). **Alle Änderungen** sind in den **Anlagen 2 und 3** in **blauer Schrift** kenntlich gemacht.

Die anschließende langwierige **Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages erwies sich als schwierig und sehr zeitintensiv** (siehe SV Nr. 2023/254). Hierfür war die **Einbindung von den Abteilungen Grundstücksverkehr und Liegenschaften (22), Stadtplanung (32), Tiefbau (63), der Stadtwerke Friedberg sowie der Feuerwehr Friedberg erforderlich**.

Schließlich konnte nach langwierigen Verhandlungen zwischen der Stadt und den Eigentümern eine Einigung erzielt werden. Der **Stadtrat stimmte dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages** in seiner Sitzung **am 20.07.2023 zu** (SV Nr. 2023/254 nö). Die erforderliche **notarielle Beurkundung** wurde **am 14.08.2023 vollzogen**. Umso mehr freuen sich Grundstückseigentümer und Verwaltung, nun den nächsten Schritt gehen zu können.

Für die weitere Bearbeitung dieses Bebauungsplanes sind folgende wesentliche Punkte vertraglich vereinbart worden:

- **Erwerb** der notwendigen **städtischen Flächen für die Herstellung** des Eigentümerweges samt Straßenbegleitgrün durch die neuen **Eigentümer**
- Die Verpflichtung zur **Herstellung und Unterhaltung** des Eigentümerweges samt Straßenbegleitgrün **durch** die neuen **Eigentümer auf eigene Kosten**
- **Zustimmung zur unentgeltliche Nutzung** des Eigentümerweges **durch die Allgemeinheit**
- **Zustimmung zur öffentlichen Widmung** des Eigentümerweges
- Tragung der **Verkehrssicherungspflichten** durch die neuen Eigentümer; ausgenommen die Räum- und Streupflicht im Winter im Rahmen der städtischen Verordnung durch den Bauhof

Zudem weiter:

- **Straßenentwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung sowie Abwasserentsorgung**
- Regelung über die Herstellung der notwendigen **Ausgleichsflächen**
- **Dienstbarkeiten**
- Temporäre **Baustraße**

Somit wurden die **Vorgaben des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 24.10.2019 vollumfänglich erfüllt**.

Nachdem die Voraussetzungen für das Fortführen des Verfahrens mit der Unterzeichnung und der notariellen Beurkundung des städtebaulichen Vertrages erfüllt wurden, ist die **Aufhebung des ursprünglichen Billigungs- und Auslegungsbeschlusses** vom 24.10.2019 und die **Fassung eines erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses** (öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) **durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss notwendig**. Dies ergibt sich aufgrund der **teilweise geänderten Planung** (Erschließung, Ausgleichsflächen, zulässige Bauweise).



Zudem ist die **Verwaltung für die Fortsetzung der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu beauftragen**, die **öffentliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB** ist, parallel zur bereits am 17.11.2022 beschlossenen öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung (SV Nr. 2022/174), **durchzuführen**.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 26.09.2023
2. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.09.2023
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2023
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.06.2017