Beschlussvorlage **2026/311**	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**06.10.2026**	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 106 für das Gebiet südlich der Reisstraße in Friedberg-West und 62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg
- Aufstellungsbeschluss -

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 für das Gebiet südlich der Reisstraße in Friedberg-West.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst die (Teil-) Flurstücke mit den Flurnummern 2577/15, 2616 (TF), 2617 (TF), 2617/3, 2617/4, 2618 (TF) der Gemarkung Friedberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beiliegenden Lageplan vom 22.09.2026 (Anlage 1) stark schwarz umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Folgende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 verfolgt:

- Schaffen von Wohnraum
- Herstellen einer Ortsrandeingrünung
- Herstellen der Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation

Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 4, Rangnummer 36 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung eingeordnet (s. Anlage 5).

2. Der Stadtrat beschließt die **62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet südlich der Reisstraße in Friedberg-West.**

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die (Teil-) Flurstücke mit den Flurnummern 2577/15, 2616 (TF), 2617m (TF), 2617/3, 2617/4, 2618 (TF) der Gemarkung Friedberg.
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 22.09.2026 (Anlage 3) stark schwarz umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 4, Rangnummer 37 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung eingeordnet (s. Anlage 5).

3. **Die Erschließung des neuen Baugebiets hat durch die Vorhabenträger auf deren Kosten zu erfolgen.**

Vorlagennummer: 2026/311

I. Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlungsbeschluss (Beschlussempfehlung) 22.09.2026 PSA (SV 2026/279)

II. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die Eigentümerin der Flurnr. 2616 hatte sich bereits 2024 an die Stadtverwaltung gewandt, um eine Teilfläche ihres Grundstücks als Wohnbauland zu entwickeln. Die **Eigentümer der beiden östlich angrenzenden Flurnummern 2617 und 2618** wurden in einem Gesprächstermin am 23.04.2026 in die Planungsüberlegungen eingebunden, da es sinnvoll erschien, einen größeren Umgriff zu entwickeln. Auch diese **sprachen sich für eine Baurechtsschaffung aus.**
Die Eigentümer der Flächen beabsichtigen eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Vorstellbar wären demzufolge fünf bis zwölf Wohneinheiten auf der Fläche, je nach Entwurf. Die konkrete Bebauung wird zu beraten sein, sobald der Bebauungsplan anhand seiner Priorisierung zur Bearbeitung ansteht.

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es handelt sich bauplanungsrechtlich um Außenbereich gem. § 35 BauGB, der FNP stellt auf den nördlichen Teilflächen der Bauwerber Wohnbaufläche dar, die im Süden und Osten durch eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung eingerahmt ist. Südlich davon ist im FNP landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Anlage 2).

Die rechtliche **Voraussetzung für eine Baurechtsschaffung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren** gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die Bauleitverfahren werden als **Regelverfahren** durchgeführt, da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht gegeben sind. Die Variante des Bauturbo gem. § 36a BauGB ist aufgrund der Komplexität des Vorhabens nicht geeignet. Denn das harte Kriterium Nr. II „Eignung von Standort und Vorhaben“ wird aufgrund der noch herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlage nicht erfüllt

Im heutigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss soll daher die Aufstellung eines **Bebauungsplanes Nr. 106 für das Gebiet südlich der Reisstraße in Friedberg-West** und die **62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das Gebiet südlich der Reisstraße in Friedberg-West** vorberaten werden.

III. Planungsumgriff

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der Bauwünsche einen Planungsumgriff entworfen. Er hat eine Größe von ca. **0,64 ha** und soll die Flurstücke mit den Nummern **2577/15 (Reisstraße), die Grundstücke der Bauwerber 2616 (TF), 2617 (TF) und 2618 (TF) und zwei städtische Flächen 2617/3 und 2617/4** der Gemarkung Friedberg umfassen. Der Planungsumgriff ist in Anlage 1 stark schwarz umrandet dargestellt, die Flächen der Stadt Friedberg sind dabei gelb gekennzeichnet.

Die Reisstraße muss erstmalig hergestellt und dafür verbreitert werden. Dafür werden neben der Straße, Flurnr. 2577/15, auch nördliche Teilflächen der Flurnummern 2616, 2617/3, 2617 und 2618 benötigt.

Die **Reisstraße, Flurstück Nr. 2577/15** befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 (2. Änderung) für das Gebiet südlich der Bahnlinie, nördlich der Reisstraße im Bereich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West (rechtskräftig seit 24.09.1994). **Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 würde durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 in diesem Bereich ersetzt werden**. Die betroffene Flurnummer ist bereits im Bebauungsplan Nr. 2 (2. Änderung) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit ist das Ersetzen des Bebauungsplanes unschädlich.

Zwei Flurstücke in der Mitte dieses Areals (Flurnr. 2617/3 und 2617/4, Gemarkung Friedberg) befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg. Um eine sinnvolle städtebauliche Planung zu verwirklichen ist die Aufplanung der gesamten Fläche, inklusive der beiden städtischen Flurstücke, zu empfehlen.

Im Osten und Süden der Fläche ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die im Flächenumgriff berücksichtigt worden ist. Wo genau die ökologische Ausgleichsflächen liegen werden, ist noch zu klären.

Der Planungsumgriff der **62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** in Friedberg-West umfasst lediglich den südlichen Bereich, der von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbaufläche geändert werden soll. Der nördliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt (s. Anlage 2). Der Planungsumgriff soll eine Größe von ca. **0,33 ha** haben und die Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern **2616 (TF), 2617 (TF), 2617/4, 2618 (TF)** der Gemarkung Friedberg umfassen. Der Planungsumgriff ist in Anlage 3 stark schwarz umrandet dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ergebnisoffene Verfahren handelt. Der zunächst auch zum Zwecke des Aufstellungsbeschlusses mit Einpriorisierung festgelegte Geltungsbereich kann sich im Laufe der Bearbeitung noch ändern.

IV. Erschließung und Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Thematik der **Erschließung** zu klären. Wie die Zufahrt ins Plangebiet am besten realisiert werden könnte, soll im Rahmen eines zu gegebener Zeit noch zu erstellenden städtebaulichen Konzeptes geklärt werden.
Die **Reisstraße** ist aktuell bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 2615, Gem. Friedberg, erstmalig hergestellt und nach Osten hin ist die Durchfahrt durch einen Poller beschränkt. Die Reisstraße ist **westlich des Pollers nur ca. 3,5 m breit und durch die Bestandsbebauung ist eine Aufweitung der Straße an dieser Engstelle nicht möglich.**
Alternativ könnte die **Zufahrt zum Plangebiet aus dem Nordosten über den breiteren Mittleren Lechfeldweg (5 m)** erfolgen, der aber als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge muss gegebenenfalls eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

In beiden Fällen ist jedoch die **Inanspruchnahme der Flurnummer 2577/15 für öffentliche Verkehrsflächen unabdingbar. In Folge dessen müssten bei der Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt Friedberg grds. Erschließungsbeiträge von allen Anliegern,** die an die noch nicht erstmalig hergestellten Bereiche angrenzen erhoben werden, also neben den Bauwerbern **auch von den Grundstücken nördlich der Reisstraße. Diese Grundstücke verfügen bereits über Baurecht, profitieren also nicht von der Bauleitplanung und sind bereits von nördlicher Seite über den Strixnerweg erschlossen.** Gemäß Erschließungsbeitragsrecht entsteht den Anliegern ein Vorteil durch den Ausbau der Reisstraße und damit entsprechende Erschließungsbeiträge. **Da die betroffenen Eigentümer bereits für die Herstellung des Strixnerwegs beitragspflichtig wurden, ist dies aus Sicht der Verwaltung strikt zu vermeiden.**
Werden die Erschließungsmaßnahmen auf den Vorhabenträger übertragen, fallen Erschließungsbeiträge für die Anlieger im Bestand nördlich der Reisstraße nicht an. Da die Vorhabenträger hier in Vertretung der Stadt handeln und die Flächen später auch in den Unterhalt der Stadt Friedberg übergehen, müssen sich die Eigentümer zwingend an öffentlich-rechtliche Vorschriften halten, was unter anderem die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen sowie den Ausbau-Standard der Straßen betrifft. Die Stadt Friedberg beteiligt sich als Eigentümerin von Flächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich anteilig entsprechend ihrer Grundstücksflächen an den Planungs- und Erschließungskosten.
Über ein **Umlegungsverfahren** sollen die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der neu entstehenden Grundstücksflächen schließlich neu geordnet werden.
Die Verwaltung hat im Vorfeld der Beratung des Empfehlungsbeschlusses **Vorgespräche mit den beteiligten Eigentümern** zum Vorgehen und den Auswirkungen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens geführt. **Sämtliche Eigentümer haben zur Durchführung der Planung schriftlich ihr Einverständnis abgegeben. Grundsätzlich können sich die Eigentümer auch vorstellen, die Erschließung selbst herzustellen.**

V. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand von Friedberg-West geschaffen werden. Es sollen Wohngebäude entstehen, die in Kubatur und Höhe **an die Bestandsbebauung und die Lage am Ortsrand angepasst** sind. Die Herstellung einer adäquaten **Ortsrandeingrünung** ist Voraussetzung für die bauliche Entwicklung. Zudem ist die Herstellung einer Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den verbleibenden Ackerflächen von Bedeutung.

Folgende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 verfolgt:

- Schaffen von Wohnraum
- Herstellen einer Ortsrandeingrünung
- Herstellen der Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation

VI. Vorschlag zur Priorisierung

Die Verwaltung empfiehlt den **Bebauungsplan in Kategorie 4, Rangstelle 36** einzuordnen.
Die Verwaltung empfiehlt die zugehörige **62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Kategorie 4, Rangstelle 37 einzupriorisieren.**

Anlagen:

1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 106, 06.10.2026
2 - Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 06.10.2026
3 - Geltungsbereich 62. FNP-Änderung, 06.10.2026
4 - Grundstückseigentümer (nö)
5 - Priorisierungsliste mit Vorschlag
6 - Zustimmung aller Eigentümer (nö)

Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 06.10.2026 Stadtrat) abgerufen werden.