



Beschlussvorlage 2025/400	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	09.12.2025	öffentlich

Anwendung und Erprobung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b) und 246e BauGB (Bauturbo)

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Stadt Friedberg **befürwortet grundsätzlich die Erprobung der neuen §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b) und 246e BauGB. Sie begrüßt ausdrücklich die seitens des Gesetzgebers geschaffene Möglichkeit, ohne Bauleitplanverfahren weiteren Wohnraum zu generieren.**
2. Die Stadt Friedberg sieht eine maßvolle Entwicklung mit hohem städtebaulichem Standard als unabdingbare Voraussetzung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung an. Um dies sicherzustellen, **ist eine frühzeitige Einbindung der Verwaltung in der Projektentwicklung unabdingbar.** Aus diesem Grunde **wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich allen Bauanträgen verweigert, welche ohne Vorabstimmung mit der Verwaltung bzw. deren Freigabe eingereicht werden. Dies gilt für alle Anträge, unabhängig davon, ob sie vor oder nach Inkrafttreten der Novelle, in der Vergangenheit oder Zukunft eingereicht werden bzw. wurden.**
3. Zur Erprobung der neuen Vorschriften **wird die Verwaltung beauftragt, bei den bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren gemäß Anlage 2 deren Anwendbarkeit zu prüfen und bei positivem Ergebnis auf die Vorhabenträger zuzugehen, mit dem Ziel eine gemeindliche Zustimmung i. S. d. § 36a BauGB vorzuverhandeln.** Die Ergebnisse sind dem Stadtrat dann zum Zwecke der Beschlussfassung über die Zustimmung vorzulegen.
4. **Die in Anlage 2 nicht genannten, bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren sollen zunächst weitergeführt werden.** Sollte sich die Planung nach frühestens einem ersten Verfahrensschritt als geeignet erweisen, in eine Baugenehmigung überführt zu werden, hat die Verwaltung die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB vorzuverhandeln und die Ergebnisse dann dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

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



5. Die Verwaltung wird beauftragt, **schnellstmöglich eine Strategie zum Umgang mit den neuen Vorschriften zu entwickeln und dem Rat einen Vorschlag für einen Grundsatzbeschluss für die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB zu unterbreiten. Vor einem solchen Grundsatzbeschluss werden alle Zustimmungen verweigert.**



Sachverhalt

I. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Am 30.10.2025 ist das Gesetz (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnungsraumsicherung in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Mit der Einführung der Normen sind u.a. neue Vorschriften im Bauplanungsrecht verbunden, welche die wohl umfassendsten Neuerungen in den letzten Jahrzehnten darstellen.

Die mit dieser Neuerung verbundenen, durchaus anspruchsvollen Rechtsfragen werden von den zuständigen Ministerien tagesaktuell beantwortet, dennoch ist zur Zeit der Ladung der Vorlage noch einiges im Detail ungeklärt und wird sich in den nächsten Wochen und im Laufe der Erprobung in der Praxis zeigen. Die größeren Städte gehen dennoch vergleichsweise rasch mit detailliert ausgearbeiteten Grundsatzbeschlüssen in die politischen Gremien, während die kleineren Gemeinden sich oft jetzt erst mit der Novelle befassen. Die Stadtverwaltung schlägt für Friedberg heute einen Mittelweg vor.

Im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.12.2025 wurde die Anwendung und Erprobung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b) und 246e BauGB (Baturbo) vorberaten.

II. Inhalte der neuen Vorschriften

- **Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen sind zugunsten des Wohnungsbaus mit gemeindlicher Zustimmung möglich**, auch von den sog. Grundzügen der Planung, also den Festsetzungen die den Bebauungsplan besonders tragen, § 31 Abs. 3 BauGB. Dies war in Friedberg grds. auch schon vor der Novelle möglich, allerdings nur in Einzelfällen, nun ist dies auch in mehreren vergleichbaren Fällen zulässig.
- **Im unbeplanten Innenbereich sind Abweichungen vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus mit gemeindlicher Zustimmung ebenfalls möglich, § 34 Abs. 3 b BauGB.** Konkret wird damit z.B. Hinterliegerbebauung in einer bis dato nicht vorhandenen zweiten Reihe oder ein Geschoss mehr als bei der umliegenden Bebauung möglich – aber auch theoretisch deutlich mehr.

Beide Vorschriften gelten unbefristet.

- **Die weitreichendste Neuerung betrifft die bis 31.12.2030 befristete Sonderregelung gemäß § 246e BauGB, auch als sogenannter „Baturbo“ bekannt.** Mit ihr wird es ermöglicht, mit gemeindlicher Zustimmung von jeglichen Vorschriften des Bauplanungsrechts zum Zwecke der Schaffung von Wohnnutzung und wohnakzessorischen Nutzungen (Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, jeweils für die Bewohner des Gebiets) abzuweichen. Sie ermöglicht insbesondere die Schaffung von Wohnraum im Außenbereich in der Entfernung von bis zu 100 m zu einem bestehenden



Ortsteil.

Alle drei Vorschriften finden Anwendung im Baugenehmigungsverfahren. Mit ihnen wird eine Bauleitplanung entbehrlich. Alle genannten Vorschriften sind von der Baugenehmigungsbehörde von Amts wegen zu prüfen, benötigen also keinen besonderen Antrag des Bauherrn. Die Verwaltung hat also künftig eine Art Günstigkeitsprüfung dahingehend durchzuführen, ob und wenn ja wie dem Bauherrn das jeweilige Vorhaben ermöglicht werden kann.

Alle drei Vorschriften setzen eine gemeindliche Zustimmung voraus, die Angelegenheit des Gremiums ist. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung von der Einhaltung bestimmter städtebaulicher Rahmenbedingungen abhängig machen z.B. einer bestimmten Ausführung des Vorhabens, grundstückspolitischen Zielen oder einer zügigen Umsetzung. Diese Bedingungen kann sie in einem Grundsatzbeschluss definieren und den Vollzug dieses Beschlusses auf die Verwaltung delegieren. Die Einhaltung der Bedingungen wird über städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Eine verweigerte Zustimmung kann nicht ersetzt werden, auch nicht durch gerichtliche Entscheidung. Sie ist Ausfluss der durch die Verfassung garantierten gemeindlichen Planungshoheit. Einzige Grenze der gemeindlichen Freiheit ist das Gleichbehandlungsgebot.

Voraussetzung aller Vorschriften ist, dass die Zulassung unter Würdigung öffentlicher Belange mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Auch **das sog. aufgedrängte Fachrecht (Immissionsschutz, Wasserrecht, Bodenschutz etc.) wird durch die neuen Vorschriften nicht verdrängt. Was die fachlichen Standards der Träger öffentlicher Belange angeht, ermöglicht die Novelle also keine Erleichterungen. Sie ermöglicht also über die gemeindliche Zustimmung städtebaulich strengere Anforderungen für die Zustimmung aufzustellen, aber keine Erleichterungen gegenüber den bisherigen Zulassungstatbeständen. Auch werden etwaige Nachweise und Gutachten, welche ohne die Novelle nicht erforderlich waren, nicht erlassen. Auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Baugenehmigungsverfahren erfolgt wie bisher.** Hinzu tritt also eine zweite Ebene, die gemeindliche städtebauliche Beurteilung des Antrages und die Entscheidung über Bedingungen für die gemeindliche Zustimmung, welche in einen Gremiumsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag mündet.

Die gemeindliche Zustimmung ist grds. binnen 3 Monaten zu erteilen. Wird sie innerhalb dieser Frist nicht verweigert, gilt sie als erteilt (Fiktion).

Die Einbindung der Öffentlichkeit ist fakultativ möglich. Die Zustimmungsfrist der Gemeinde kann so um einen Monat verlängert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt somit die sonst durchzuführende frühzeitige Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Auch ein Beginn im Bauleitplanverfahren mit anschließendem Wechsel in den Turbo ist möglich.



III. Praktische Auswirkungen der Gesetzesänderung

1. Beschleunigung

Grundsätzlich bietet die neue Gesetzgebung die Möglichkeit, **insbesondere bei fachrechtlich und stadtplanerisch relativ unproblematischen Projekten des Wohnungsbaus auf ein Bauleitplanverfahren zu verzichten** und diese Projekte stattdessen im Rahmen der neuen Gesetzgebung zu genehmigen. **In solchen Verfahren sind durchaus zeitliche und kapazitätstechnische Vorteile zu erwarten, wird doch ein vergleichsweise bürokratisches Verfahren eingespart.**

2. Relativierung

Je komplexer der Sachverhalt aber ist und je mehr Bedingungen für die gemeindliche Zustimmung folglich vonnöten sind, umso geringer fallen die Vorteile aller Voraussicht nach aus. Wie aus den Bauleitplanverfahren bekannt ist, dauert die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, welches auch mit den Fachbelangen vereinbar erscheint, seine Zeit. Ggf. sind für die Prüfung der Tragfähigkeit des Konzepts im Baugenehmigungsverfahren auch Gutachten und Nachweise schon in einem frühen Stadium nötig und mit den Trägern öffentlicher Belange vorabzustimmen. Teils müssen auch Prüfungen der Umweltverträglichkeit durchgeführt werden.

3. Auswirkungen auf die Aufgaben der Baugenehmigungsbehörde und der Stadtplanungsabteilung

Der Aufwand für die Baugenehmigungsbehörde pro Verfahren ist als ähnlich wie bisher einzustufen, diese prüft die Verfahren wie bekannt und sollte sie zum Ergebnis kommen, dass nur eine Genehmigung nach der Novelle möglich ist, übergibt sie das Verfahren an die Stadtplanungsabteilung, welche die Vorhaben verhandelt, die Verträge vorentwirft und die Ergebnisse dem Rat zum Beschluss vorlegt.

Bei Anwendung der Novelle **zeichnet sich also eine Verschiebung der Aufgaben in der Stadtplanung ab** von der Bearbeitung und Betreuung von Bauleitplänen hin zur Vorbereitung der gemeindlichen Zustimmungsentscheidung. Inhaltlich, planerisch und vertragsrechtlich bleibt es also bei dem bisherigen Aufwand, möchte man die Standards ähnlich hoch halten wie bei der Bauleitplanung bisher. Das in der Bauleitplanung vorgegebene standardisierte Verfahren entfällt jedoch und führt insofern auch zu Beschleunigung und Einsparung von Kapazitäten. Nachdem aber zumindest zu Anfang mehr Aufwand erforderlich wird, um die Grundlagen für die Anwendung innerhalb der Verwaltung zu schaffen und zumindest perspektivisch ein höheres Aufkommen an Anfragen erwartet wird, wird die Novelle zu einer Entlastung der Stadtplanungsabteilung nicht beitragen können, wohl aber zu einer Beschleunigung für die Bauherrenschaft und damit letztlich zu einer Deckung des Wohnraummangels.



IV. Beschlussvorschläge

1. Stadtpolitische Haltung

Die Stadtverwaltung sieht die BauGB-Novelle sowohl als tiefgreifenden Kurswechsel in den bauplanungsrechtlichen Vorschriften mit großen Herausforderungen, aber gleichsam auch als willkommene Chance an. Die Stadt sollte sich ihrer Anwendung gegenüber grds. offen zeigen, um die neuen Möglichkeiten auch im Sinne der Bürger*innen effektiv zu nutzen.

2. Umgang mit bereits eingereichten Anträgen

Wie bereits erläutert könnte eine unabgestimmte Einreichung von Bauanträgen dazu führen, dass die Verwaltung massiv unter Druck gerät, innerhalb kürzester Zeit, Kriterien für die nötige Zustimmung im Einzelfall zu entwickeln, bevor die Zustimmungsfiktion eintritt. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung. Jede erteilte Zustimmung führt außerdem zu einem Präzedenzfall, weil sich alle Zustimmungsentscheidungen an den Grundsätzen der Gleichbehandlung messen lassen müssen. Ohne Übersicht kann man sich also schnell in eine stadtentwicklerisch unerwünschte Situation manövrieren.

Außerdem würde ein erhöhtes Antragsaufkommen mit Novellen-Vorhaben dazu führen, dass bei Erreichen der Kapazitätsgrenzen der Stadtplanung stets die Bauleitplanung, welche auch immer noch für Verfahren sinnvoll oder nötig sein kann, hintenangestellt werden müsste. Investoren würden in der Bauleitplanung also noch länger auf ihre Vorhaben warten müssen. Dies ist nicht im Sinne der gewünschten Beschleunigung und auch nicht im Sinne der erfolgten Priorisierung von stadtentwicklerisch bedeutsamen Projekten.

Aus diesem Grunde muss verhindert werden, dass unabgestimmte Anträge die Verwaltung beschäftigen. **Die Verwaltung ist also vor einer Flut an unabgestimmten Bauanträgen zu schützen, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt mit den vorhandenen Kapazitäten durchsetzen zu können.**

3. Umgang mit augenscheinlich für eine Überführung in eine Baugenehmigung geeigneten bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren

Sinnvolle Möglichkeiten der Erprobung der neuen Vorschriften bieten indes einige bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren. Hier ist eine Willensbildung des Stadtrates dahingehend bereits erfolgt, dass hier Wohnraum geschaffen werden soll. Außerdem hat sich die Verwaltung zumindest im Regelfall mit der gewünschten Bebauung schon mehr oder weniger befasst.

Die Verwaltung hat die Priorisierungsliste vorab geprüft und die für eine nähere Prüfung geeigneten Vorhaben herausgefiltert. Bei der jetzigen Auswahl wurden diejenigen in Betracht gezogen,

- die ausschließlichen Wohnungsbauten und ggf. denkbare Annexnutzungen beinhalten (Anwendungsvoraussetzung),
- bei denen eine konkrete und unmittelbare Bauabsicht besteht (also ein Bauantrag zeitnah gestellt werden könnte),



- deren Komplexität überschaubar ist,
- bei denen es möglichst nur einen Vertragspartner bzw. Bauherrn gibt.

Das Ergebnis dieser Auswahl ist in der in Anlage 2 farblich markiert dargestellt.

4. Umfang mit augenscheinlich (zunächst) nicht für eine Baugenehmigung geeigneten bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren

Diese Verfahren sollen zunächst im Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden. Sollte sich später herausstellen, dass das Planerfordernis entfällt, kann die Verwaltung diese Verfahren herausgreifen und eine gemeindliche Zustimmung i. S. d. § 36a BauGB vorverhandeln. Anschließend hat der Rat Beschluss zu fassen.

5. Grundsatzbeschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Kriterien für die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entwickeln und diese zum Zwecke eines Grundsatzbeschlusses vorzulegen. **Neben der Frage, was wo gebaut werden darf, wird es sich vor allem um die Inhalte der städtebaulichen Verträge als Voraussetzung für die gemeindliche Zustimmung drehen**, also z.B. ob ein Bauzwang gefordert werden soll, die Durchsetzung der Drittelregelung oder die Übernahme von Folgekosten. Darüber hinaus muss auch damit umgegangen werden, dass sich durch die Zulassung von Bauvorhaben nach den neuen Vorschriften der Bezugsrahmen des § 34 BauGB erweitern kann und zu nachhaltigen Veränderungen im Stadtbild führt. Außerdem können bei Befreiungen in einer Vielzahl vergleichbarer Fälle Bebauungspläne funktionslos werden mit der Folge, dass ein Aufhebungsverfahren in die Wege geleitet werden müsste. Nach solchen Veränderungen sind spätere Überplanungen ohne Entschädigungspflicht unter Umständen nicht mehr denkbar. Es gilt also den Einsatz des Instruments gut und vorausschauend abzuwägen.

Anlagen:

1. Priorisierungsliste der Bauleitplanung, Stand 04.12.2025
2. Vorauswahl der Vorhaben zur Prüfung der Anwendung nach 246e BauGB, Stand 04.12.2025

Stand:
04.12.2025

Übersichtsliste - laufende Bauleitplanverfahren

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
1	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 101	für das Gebiet zwischen der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße
2	1	Rinnenthal	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15	für das Gebiet westlich der Straße entlang des Gagersgrabens, südöstlich des Bestihofes (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage u. Heizzentrale)
3	1	Rinnenthal	55. Flächennutzungsplanänderung	für den Bereich westlich der Straße entlang des Gagersgrabens, südöstlich des Bestihofes zur Darstellung einer Sonderbaufläche (Photovoltaikfreiflächenanlage u. Heizzentrale)
4	1	Stätzing	Bebauungsplan Nr. 17	für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld
5	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 103	für das Gebiet der südlichen Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg
6	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 100	für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher- Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße
7	2	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 105	für das Gebiet südlich der Hermann-Löns-Straße und östlich der Alois-Sperrer-Straße in Friedberg

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
8	2	Rinntenthal	Bebauungsplan Nr. 13	für das Gebiet westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße
9	3	Stätzing	1. Änderung & Erweiterung Bebauungsplan Nr. 11/I	für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße
10	3	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 95	für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
11	3	Friedberg	54. Flächennutzungsplanänderung	für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
12	3	Haberskirch	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 neu	für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg
13	3	Friedberg/Rederzhäusen	Bebauungsplan Nr. 3/II	für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
14	3	Friedberg/Rederzhausen	37. Flächennutzungsplanänderung	für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof
15	3	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 93	für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße "Am Holzgarten" und östlich der Stefanstraße
	5	Platzhalter für oberstes Verfahren aus Kategorie 5		
16	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 55b	für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg
17	4	Rederzhausen	Bebauungsplan Nr. 6	für das Gebiet nördlich der Kriststraße
18	4	Rederzhausen	20. Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet nördlich der Kriststraße
19	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 98	Mühlenbetrieb östlich der Afraseen
20	4	Friedberg	48. Flächennutzungsplanänderung	Mühlenbetrieb östlich der Afraseen
21	4	Hügelshart	Bebauungsplan Nr. 7	für das Gebiet nordöstlich der Römerstraße

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
22	4	Hügelshart	41. Flächennutzungsplanänderung	mit dem Ziel einer Umwandlung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Bereiche südlich der Römerstraße in eine Dorfgebietsfläche (MD)
23	4	Friedberg	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29	für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg
24	4	Friedberg	57. Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg
25	4	Derching	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12	für das Gebiet südlich der Bundesautobahn 8, westlich der Autobahnauffahrt 74a Friedberg (Bayern) und östlich der Stadtgebietsgrenze der Stadt Friedberg in der Gemarkung Derching ("Sondergebiet Solarpark Derching 2")
26	4	Derching	52. Flächennutzungsplanänderung	zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage („Solarpark Derching 2“)
27	4	Rinntenthal	Bebauungsplan Nr. 14 mit Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet entlang des Rehrosbacher Weges am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rinntenthal
28	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 102	für das Gebiet am Wasserturm, nördlich der Zeppelinstraße, westlich der Schwimmbeckstraße, östlich des Leitenweges und südlich der Josef-Baumann-Straße
29	4	Derching	Bebauungsplan Nr. 14 mit Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet östlich der ehem. Kreisstraße AIC 25 am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Derching

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
30	4	Friedberg	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13	für das Gebiet "Am Stefananger" in Friedberg
31	4	Friedberg	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 49	für das Wochenendhausgebiet Am Baggersee östlich der Lechhauser Straße
32	4	Derching	Bebauungsplan Nr. 102	für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerieder-Straße
33	5	Rinntenthal	(Teil-)Aufhebung Bebauungsplan Nr. 7	für die Erweiterung des Friedhofes
34	5	Harthausen	Einbeziehungssatzung	für den Bereich östlich der Paar und westlich des Mühlberges im Stadtteil Harthausen
35	5	Bachern	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet westlich der Straße Hagelbach
36	5	Friedberg St. Afra	Außenbereichssatzung	gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Hochgrasweg
37	5	Harthausen	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet östlich der Straße Am Spielberg und südlich der Querstraße am Ortsrand des Stadtteils Harthausen

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
38	5	Friedberg	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich der Bebauung entlang der Joseph-Hackhl-Straße

Priorisierungsliste Bauleitplanverfahren

Stand:
04.12.2025

Übersichtsliste - laufende Bauleitplanverfahren *Bauturbo- Prüfung der Anwendung

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
1	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 101	für das Gebiet zwischen der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße
2	1	Rinnenthal	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15	für das Gebiet westlich der Straße entlang des Gagersgrabens, südöstlich des Bestihofes (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage u. Heizzentrale)
3	1	Rinnenthal	55. Flächennutzungsplanänderung	für den Bereich westlich der Straße entlang des Gagersgrabens, südöstlich des Bestihofes zur Darstellung einer Sonderbaufläche (Photovoltaikfreiflächenanlage u. Heizzentrale)
4	1	Stätzling	Bebauungsplan Nr. 17	für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld
5	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 103	für das Gebiet der südlichen Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg
6	1	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 100	für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher-Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
7	2	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 105	für das Gebiet südlich der Hermann-Löns-Straße und östlich der Alois-Sperrer-Straße in Friedberg
8	2	Rinnenthal	Bebauungsplan Nr. 13	für das Gebiet westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße
9	3	Stätzing	1. Änderung & Erweiterung Bebauungsplan Nr. 11/I	für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße
10	3	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 95	für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
11	3	Friedberg	54. Flächennutzungsplanänderung	für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
12	3	Haberskirch	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 neu	für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
13	3	Friedberg/Rederzhausen	Bebauungsplan Nr. 3/II	für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof
14	3	Friedberg/Rederzhausen	37. Flächennutzungsplanänderung	für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof
15	3	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 93	für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße "Am Holzgarten" und östlich der Stefanstraße
	5	Platzhalter für oberstes Verfahren aus Kategorie 5		
16	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 55b	für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg
17	4	Rederzhausen	Bebauungsplan Nr. 6	für das Gebiet nördlich der Kriststraße
18	4	Rederzhausen	20. Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet nördlich der Kriststraße
19	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 98	Mühlenbetrieb östlich der Afraseen

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
20	4	Friedberg	48. Flächennutzungsplanänderung	Mühlenbetrieb östlich der Afraseen
21	4	Hügelshart	Bebauungsplan Nr. 7	für das Gebiet nordöstlich der Römerstraße
22	4	Hügelshart	41. Flächennutzungsplanänderung	mit dem Ziel einer Umwandlung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Bereiche südlich der Römerstraße in eine Dorfgebietsfläche (MD)
23	4	Friedberg	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29	für das Gebiet östlich der Afrastrasse und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg
24	4	Friedberg	57. Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet östlich der Afrastrasse und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg
25	4	Derching	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12	für das Gebiet südlich der Bundesautobahn 8, westlich der Autobahnauffahrt 74a Friedberg (Bayern) und östlich der Stadtgebietsgrenze der Stadt Friedberg in der Gemarkung Derching ("Sondergebiet Solarpark Derching 2")
26	4	Derching	52. Flächennutzungsplanänderung	zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage („Solarpark Derching 2“)
27	4	Rinntenthal	Bebauungsplan Nr. 14 mit Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet entlang des Rehrosbacher Weges am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rinntenthal

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
28	4	Friedberg	Bebauungsplan Nr. 102	für das Gebiet am Wasserturm, nördlich der Zeppelinstraße, westlich der Schwimmbeckstraße, östlich des Leitenweges und südlich der Josef-Baumann-Straße
29	4	Derching	Bebauungsplan Nr. 14 mit Flächennutzungsplanänderung	für das Gebiet östlich der ehem. Kreisstraße AIC 25 am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Derching
30	4	Friedberg	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13	für das Gebiet "Am Stefananger" in Friedberg
31	4	Friedberg	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 49	für das Wochenendhausgebiet Am Baggersee östlich der Lechhauser Straße
32	4	Derching	Bebauungsplan Nr. 102	für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerieder-Straße
33	5	Rinnenthal	(Teil-)Aufhebung Bebauungsplan Nr. 7	für die Erweiterung des Friedhofes
34		Harthausen	Einbeziehungssatzung	für den Bereich östlich der Paar und westlich des Mühlberges im Stadtteil Harthausen
35		Bachern	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet westlich der Straße Hagelbach

Rang-nr.	Priorität	Stadtteil	Nr.	Titel
36	5	Friedberg St. Afra	Außenbereichssatzung	gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Hochgrasweg
37	5	Harthausen	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet östlich der Straße Am Spielberg und südlich der Querstraße am Ortsrand des Stadtteils Harthausen
38		Friedberg	Einbeziehungssatzung	für das Gebiet nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich der Bebauung entlang der Joseph-Hackhl-Straße