Beschlussvorlage 2022/174	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**17.11.2022**	**öffentlich**

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Nr. 2017/135 vom 17.10.2019 wird aufgehoben.

2. Der Stadtrat billigt den vom Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, Friedberg, überarbeiteten Entwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg in der Fassung vom 17.11.2022 und die Begründung mit Umweltbericht vom 17.11.2022.

   Die Verwaltung wird beauftragt den Änderungsentwurf und die Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

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 2017/135)
Änderung des FNP-Geltungsbereichs	17.11.2022	STR (SV 2022/173)

Sachverhalt:

Im **Jahr 2002** wurde der **Änderungsbeschluss** für die **zweite Änderung des Bebauungsplans** „Am Rothenberg (zwischen Heimatshauser 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 Flurstucks 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.

Die **Änderungen** betreffen sowohl die Planzeichnung wie auch die Begründung mit Umweltbericht:

In der **Planzeichnung** ist der **Umgriff** der Flächennutzungsplanänderung **um die Fläche FlNrn. 933 (TF) und 938 (TF) erweitert worden.** Somit ist der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B **deckungsgleich** (s. SV 2022/173).

Die **Begründung mit Umweltbericht** der Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls an die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes **angepasst** (**mit blauer Schriftfarbe verdeutlicht**). Die für den Flächennutzungsplan relevanten Änderungen sind im textlichen Teil insbesondere folgende:

- Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie des geologischen Berichtes wurden in den textlichen Vorentwurf eingearbeitet.
- Die Flächenstatistik (7.) wurde aktualisiert.
- Die Zusammenfassung der Bestandsbewertung (8.1.8.) wurde ergänzt.
- Die Aufzählung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (8.2.) wurde u. A. an Hand der neu hinzugekommenen Festsetzung im Bebauungsplan zu Klima und Umwelt angepasst.
- Änderungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (8.5.) wurden aufgenommen.

Auf Grund der **umfangreichen Änderungen** ist der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 17.10.2019 (SV 2017/135) **aufzuheben**. Ein **neuer Billigungs- und Auslegungsbeschluss ist zu beschließen**, damit die **öffentliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB** durch die Verwaltung durchgeführt werden kann.

Der für den Bebauungsplan gefasste Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.10.2019 (SV 2018/135) wird im zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss ebenfalls aufgehoben und neu beschlossen werden müssen.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 17.11.2022
2. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.11.2022
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.06.2017
4. Geotechnischer Bericht vom 27.03.2018