



Beschlussvorlage 2023/318	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	12.10.2023	öffentlich

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen - Änderungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer 54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen.

Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauplätzen entgegenzuwirken.

Die Änderung umfasst die Flurstücke 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ zwischen Paartalstraße und Mitterweg.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist im beiliegenden Lageplan vom 12.10.2023 stark umrandet dargestellt (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Stadtrat beschließt, das Bauleitplanverfahren in Kategorie 3, Listenplatz 12 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 3 nÖ) einzuordnen.

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



Sachverhalt:

Im Bereich westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ zwischen der Paartalstraße und dem Mitterweg plant die Stadt Friedberg ein neues Baugebiet. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11 in Rederzhausen wird derzeit durchgeführt. Die Aufstellung wurde bisher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt.

Im Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Der Urteilsbegründung ist zu entnehmen, dass Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht europarechtskonform sind und daher dieses Verfahren nicht angewendet werden darf.

Die vorläufigen Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen raten für in diesem Verfahren laufende Verfahren zu deren Abbruch oder die **Umstellung auf das Regelverfahren.**

Aufgrund der o.g. neuesten Rechtsprechung wird zur heutigen Sitzung auch für das Bebauungsplanverfahren Nr. 11 in Rederzhausen die Beschlussvorlage 2023/317 zum Wechsel ins Regelverfahren vorgelegt.

Im Regelverfahren entfallen sämtliche Erleichterungen des § 13 b BauGB. Insbesondere die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung erfolgt. Im Regelverfahren hingegen muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Daher ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. **Neu geplant wird die Darstellung einer Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung.**

Aufgrund der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen und der Flächennutzungsplanänderung empfiehlt die Verwaltung, das FNP-Änderungs-Verfahren direkt unter dem dazugehörigen Bebauungsplan in **Kategorie 3, Listenplatz 12 der Priorisierungsliste** der Bauleitplanung einzuordnen.

Anlagen:

- 1 – Lageplan Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung
- 2 – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- 3 – Priorisierungsliste für die Bauleitplanung (nö)