



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2024/082</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>21.03.2024</b>	<b>öffentlich</b>

**56. 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 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

**Beschlussvorschlag:**

Der vom Büro Brugger Landschaftsarchitekten, Aichach gefertigte Entwurf zur 56. 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 in der Fassung vom 21.03.2024 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 21.03.2024 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### Bisheriger Verfahrensverlauf:

Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren Nach § 13 b BauGB ins Regelverfahren (BP 11 Rederzhausen)	12.10.2023 STR (2023/317)
Änderungsbeschluss	12.10.2023 STR (2023/318)

---

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 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB begonnen.

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.**

Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 12.10.2023 (Beschlussvorlage 2023/317) auf das Regelverfahren umgestellt.

Im Regelverfahren entfallen sämtliche Erleichterungen des § 13 b BauGB, wonach insbesondere die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung erfolgen konnte. Im Regelverfahren hingegen muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2023 (Beschlussvorlage 2023/318) eingeleitet.**

Im **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** ist die ca. 1,6 ha große Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Einzelnen sind **folgende Änderungen** vorgesehen:

- Darstellung von Wohnbauflächen (ca. 1,35 ha)
- Darstellung von ca. 0,25 ha Grünflächen
- Hinweis auf mögliche Konflikte durch Straßenverkehrslärm entlang der Paartalstraße

Mögliche Konflikte durch Straßenverkehrslärm sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Im Bebauungsplan werden diese entsprechend gelöst.

Eine **frühzeitige Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits ohne einen Vorentwurf durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in den Entwurf vom 21.03.2024 eingearbeitet.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da das Ziel einer frühzeitigen Beteiligung, die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele

Vorlagennummer: 2024/082

---



und Zwecke der Planung, bereits umfassend auf anderer Weise erfolgt ist  
(Bebauungsplanverfahren).

**Anlagen:**

- 1 – Planzeichnung (21.03.2024)
- 2 – Begründung (21.03.2024)
- 3 – Umweltbericht (21.03.2024)