

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

für den Stadtteil Rohrbach



Übersicht maßstabslos (Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2012)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

in der Fassung des
Feststellungsbeschlusses
vom 19.09.2019

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

BAUREFERAT STADT FRIEDBERG
MARIENPLATZ 7
86316 FRIEDBERG
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Die Veranlassung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, die bisherigen Bauflächen in Rohrbach an die derzeitigen ortsplanerischen Zielvorstellungen anzupassen.

Im Jahr 2006 wurden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes am südwestlichen Rand Wohnbauflächen und im Norden und Nordwesten Dorfgebiete an den bestehenden Siedlungskörper angefügt sowie die bis zum Jahr 2004 an der Bestandbebauung orientierenden Dorfgebiete abgerundet.

Die vorhandene Bebauung im Stadtteil Rohrbach befindet sich zum Großteil direkt entlang der Erschließungsstraßen mit teilweise Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe. Insbesondere entlang des südöstlichen Ortsrandes (entlang der Dorfstraße) zeigt der Flächennutzungsplan noch umfangreiche Bauflächen auf, die als Dorfgebiet (MD) dargestellt sind. Die Erschließung dieser Bereiche kann derzeit nur über die jeweils vorderen Grundstücke entlang der Dorfstraße erfolgen. Eine Überplanung des Bereichs mit Regelung der öffentlichen Erschließung über einen Bebauungsplan wird wegen der vielen Beteiligten, der schmalen Grundstückszuschnitte und der voraussichtlich auch unterschiedlichen Zielsetzungen der Eigentümer als nicht mehr zielführend angesehen. Auch ist eine derart umfangreiche bauliche Entwicklung im Stadtteil Rohrbach kein städtebauliches Ziel, das seitens der Stadt Friedberg weiterverfolgt wird.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und nimmt mit der 38. Änderung überwiegend bisher nicht entwicklungsfähige Bauflächen (Wohnbaufläche im Südwesten, Dorfgebietsfläche im Norden) bzw. weitere Dorfgebietsflächen in zweiter Reihe wieder zurück. Gleichzeitig werden im Osten an die Erschließungsstraße angrenzende Flächen in das Dorfgebiet aufgenommen sowie kleinere Bereiche an bestehenden Bauflächen im Norden und Westen abgerundet.

2. UMWELTPRÜFUNG nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB

Die 38. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren. Inhalt der Änderung ist es, bisher für eine bauliche Nutzung (MD und WA) vorgesehene Gebiete im Stadtteil Rohrbach zurückzunehmen und als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen. Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind nicht zu befürchten. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wird verzichtet.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 formuliert u. a. folgende Ziele:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan der Region Augsburg

Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

4. LANDSCHAFTSPLANUNG STADT FRIEDBERG

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für die von der Änderung betroffenen Areale im Stadtteil Rohrbach ausschließlich Bauflächen mit teilweise anschließender Eingrünung vor. Die Gebiete sind meist nicht bebaut.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplans stellt die Änderungsbereiche überwiegend als Dorfgebiete bzw. als Wohnbaufläche dar.



Im Einzelnen werden folgende Änderungen durchgeführt:

- Rücknahme von ca. 0,84 ha Wohnbauflächen im Südwesten einschl. umgebende Grünflächen zugunsten der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft
- Rücknahme von ca. 0,96 ha Dorfgebietsflächen einschl. umgebende Grünflächen zugunsten der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft
- Abrundung bestehender Dorfgebiete: Umwidmung von 0,50 ha Flächen für die Landwirtschaft in Dorfgebiet einschl. Grün
- Umwidmung von 0,06 ha WA-Fläche in Dorfgebiet

Flächenbilanz der Änderung:

Nutzung	Flächenumgriff 2004	Flächenumgriff 2019	Änderung
Wohngebiet einschl. Grün	0,84 ha	--	- 0,84 ha
Dorfgebiet einschl. Grün	9,93 ha	9,52 ha	-0,41 ha
Landwirtschaft	--	+ 1,25 ha	+1,25 ha

Rücknahme Wohnbauflächen:

Die Stadt Friedberg nimmt die Darstellungen von Wohnbauflächen am südwestlichen Rand von Rohrbach zurück. Die dortige Wohnbaufläche wurde bereits im Rahmen der 13. Änderung des FNP verkleinert. Für das etwa 0,84 ha große Areal einschl. der dort vorgesehenen Randbegrünung lag bisher keine Entwicklungsmöglichkeit vor. Von dieser WA-Fläche werden etwa 600 m² dem benachbarten Dorfgebiet zugeschlagen. Gleichzeitig sieht die Stadt Friedberg den wesentlichen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb der Kernstadt bzw. in anderen Stadtteilen. Für Rohrbach selbst liegen ausreichende Möglichkeiten für eine organische Siedlungsentwicklung mit den verbleibenden Bauflächen und innerörtlichen Baulücken vor.

Rücknahme und Abrundung der Dorfgebiete:

Mit der 13. Änderung aus dem Jahr 2006 wurden die Dorfgebietsflächen im Norden um etwa 0,33 ha sowie im Nordwesten um ca. 0,25 ha zzgl. Grünflächen erweitert.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sieht die Stadt Friedberg für den Stadtteil Rohrbach nunmehr Bauflächen entlang der bestehenden Verkehrsflächen vor. Dabei soll sich die Bebauung im Wesentlichen auf eine Baureihe beschränken bzw. der Auenbereich des Eisenbaches soll vor baulichen Nutzungen freigehalten werden. Dementsprechend erfolgt eine Reduzierung der Dorfgebietsflächen entlang des Eisbaches. Vorhandene Baulücken zwischen den MD-Flächen im östlichen Teil von Rohrbach werden geschlossen. Gleiches erfolgt kleinflächig auch im Norden und Westen von Rohrbach.

Zusätzlich wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die im Jahr 2006 ergänzte und nach Norden ausgreifende Dorfgebietsfläche (ca. 0,33 ha) wieder aufgegeben und stattdessen der dort inzwischen mit einem Wohngebäude bebaute Bereich in das Dorfgebiet übernommen. Die verbleibenden noch unbebauten Dorfgebietsflächen ermöglichen weiterhin eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Rohrbach.

6. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Friedberg mit den bisher erfolgten Änderungen.