

**44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
„am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung  
eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze im  
Stadtteil Rohrbach“**

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, TF 1420/2 UND TF 1471  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



## INHALTSVERZEICHNIS

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG, VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	B	BEGRÜNDUNG
TEIL	C	UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf 20.02.2020  
Entwurf 10.12.2020

**In Fassung des  
Feststellungsbeschlusses vom 25.03.2021**

**44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
„am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung  
eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze im  
Stadtteil Rohrbach“**

FLUR-NR: 1186 + TF 1469, TF 1465, TF 1459, TF 1184/2, TF 1197, TF 1420/2 UND TF 1471  
GMKG. ROHRBACH, STADT FRIEDBERG



## TEIL B BEGRÜNDUNG

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf 20.02.2020  
Entwurf 10.12.2020

**In der Fassung des  
Feststellungsbeschlusses vom 25.03.2021**



Abb. 1: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM); Änderungsbereiche in magenta

## INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
2.	DARSTELLUNG IM AKTUELLEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ÜBERGEORDNETE ZIELE	5
4.	ZUSAMMENFASSUNG	7

## 1. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Stadt Friedberg möchte für die Änderungsgebiete einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ aufstellen. Damit soll die bestehende Bausituation gefasst und die zukünftigen Möglichkeiten festgesetzt werden.

Für die beiden Geltungsbereiche (Nord und Süd) ist entsprechend der zukünftigen Nutzung eine Sonderbaufläche „Veranstaltungsstadel mit Stellplätzen“ gemäß § 1 Abs. 1. Nr. 4 BauNVO dargestellt. Diese Sonderbaufläche ist in drei Teilbereiche untergliedert: Sonderbaufläche Nr. 1 mit Zweckbestimmung Veranstaltungsstadel, Sonderbaufläche Nr. 2 (Bestandsparkplatz) mit Zweckbestimmung Parkplatz und Sonderbaufläche Nr. 3 (Parkplatz Nord) mit Zweckbestimmung Parkplatz.

Das ortsansässige Gasthaus wird mit dem Neubau eines Veranstaltungsstadels vor Ort expandieren. Auf der südlichen Änderungsfläche wird das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt. Dieser Stadel liegt direkt an der Dorf-/Kreisstraße. Daher wird die Versetzung der Ortsdurchfahrt durch die Stadt Friedberg angestrebt. Der bestehende Parkplatz dient als Stellplatznachweis.

Zusätzlich wird im nördlichen Geltungsbereich ein Parkplatz mit naturnaher Gestaltung hergestellt, der 60 Parkmöglichkeiten für PKW zur Verfügung stellt. Die Erschließung des Veranstaltungsstadels erfolgt ausschließlich über die östliche, bereits bestehende Wegeverbindung zwischen Parkplatz und Neubau, d.h. auf der vorhandenen Asphaltstraße.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden im Vorfeld geprüft und Gespräche u. A. mit Anwohnern und Nachbarn in Rohrbach geführt. Aufgrund der Rückmeldungen von Anwohner sowie der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit haben sich alle alternativen Standorte und Konzepte als nicht durchführbar herausgestellt. So wurde z.B. der Standort für den Stadel auf dem bisherigen südlichen Parkplatz aufgrund der Lärmbelastung für Anwohner ausgeschlossen. Ebenfalls konnten landwirtschaftliche Flächen nördlich des Friedhofs nicht erworben werden.

Die Fläche des Planungsgebiets (zentrale Teilfläche) schließt sich an bereits vorhandene Erschließungsstrukturen in der Nähe von Bebauung in Ortsrandlage an. Zudem wird der Neubau auf einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche erstellt. Dennoch hat die geplante Sonderbaufläche (Veranstaltungsstadel) einen gewissen Abstand, was lärmtechnisch ein Vorteil ist.

Durch den nördlich geplanten Parkplatz, der für den Veranstaltungsstadel genutzt wird, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach stark verbessert. Es steht nun der Bestandsparkplatz und zukünftig ein im näheren Umfeld des Gasthauses neuer Parkplatz mit 13 weiteren Stellplätzen für das Gäste des Gasthauses zur Verfügung. Damit wird auch die Situation im Straßenverkehr deutlich verbessert, da das Parken am Straßenrand reduziert bzw. ausgeschlossen wird.

Im Parallelverfahren wird ebenfalls der zugehörige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ aufgestellt.

In der Flächennutzungsplanänderung wird der bisher als Fläche der Landwirtschaft festgelegte nördliche Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ in naturnaher Gestaltung ausgewiesen. Der südliche Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Grünfläche bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird zukünftig ebenfalls als Sonderbaufläche Veranstaltungsstadel und Sonderbaufläche Parkplatz ausgewiesen. Diese beiden Bereiche, werden durch einen neuen Gehweg miteinander verbunden. Ausschließlich für den barrierefreien Zugang dient dieser Gehweg vom Bestandsparkplatz zum Veranstaltungsstadel. Die Haupteerschließung erfolgt fußläufig vom Parkplatz Nord über die bestehende, östliche Asphaltstraße parallel zur Kreisstraße zum Stadel.



## 2. DARSTELLUNG IM AKTUELLEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

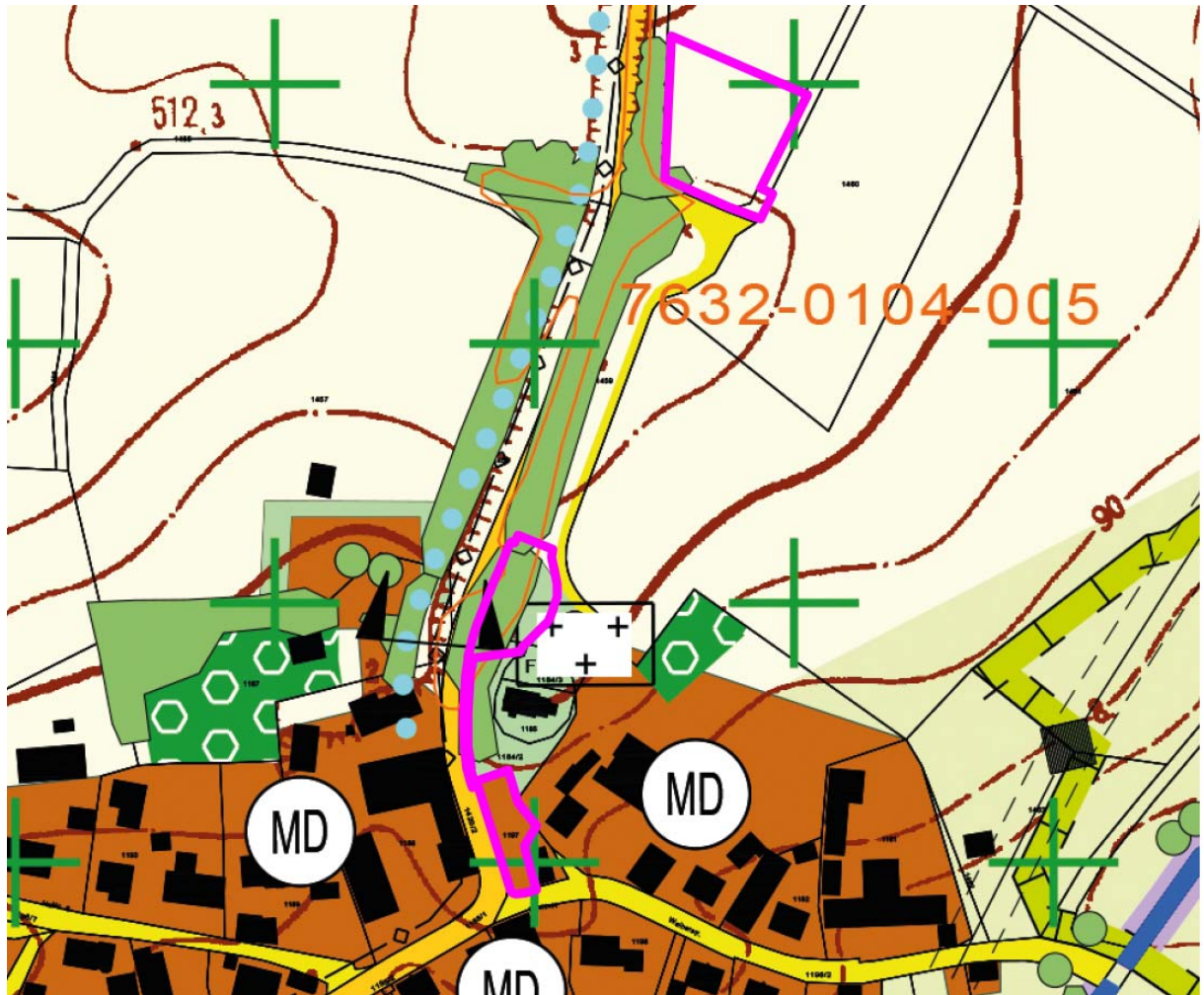


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (OM), Änderungsbereiche in magenta

Die Stadt Friedberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die betroffenen Flächen werden durch Grünfläche bzw. Landwirtschaft dominiert. Der geplante Veranstaltungstadel wird auf einer bereits nahezu vollständig versiegelten Teilfläche des Biotops 7632-0104-005 „Heckenstrukturen und Hohlweg N u. W Rohrbach“ errichtet.

Der südliche Geltungsbereich ist im Nordteil als Grünfläche (mit „+“ schraffierten Bereich für Friedhof) dargestellt. Im Süden befindet sich ein bestehender Parkplatz, der im dem Änderungsbereich aufgenommen ist. Westlich verläuft die Dorfstraße, südöstlich befindet sich die Kirche St. Philipp und Walburga (ehemals St. Maria Magdalena) mit Friedhof.

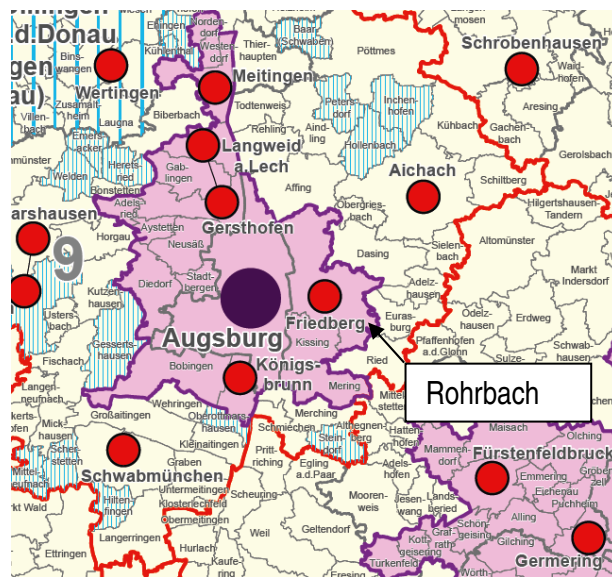
Der nördliche Geltungsbereich liegt auf einer Landwirtschaftlichen Nutzfläche. Westlich grenzt hier das Feldgehölz entlang der Dorfstraße in Nord-Süd-Ausrichtung an. Sowohl im Norden als auch auf der Ostseite befinden sich weitere Ackerflächen.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Diese wird in einem Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach) den aktuellen Zielen angepasst und dementsprechend als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche (2 Teilbereiche Nord und Süd) von ca. 0,4 ha.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ÜBERGEORDNETE ZIELE

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

Rohrbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg und gehört zum Mittelzentrum der Stadt Friedberg. In diesem Raum besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayerns beschreibt die Ziele für den Freistaat Bayern, wie z.B. eine nachhaltige Raumentwicklung (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Innenentwicklung vor Außenentwicklung), die Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (Verbesserung der Standortvoraussetzungen für insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen) sowie Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft (u. A. auch Natur und Landschaft, Arten- und Lebensraumvielfalt etc.)

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayerns werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bau des geplanten Veranstaltungsstadels wird auf bereits fast vollständig versiegelter Fläche hergestellt. Der südliche Bestandsparkplatz dient weiterhin dieser Funktion. Der zusätzliche Parkplatz Nord grenzt nicht direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen an. Jedoch werden hier bestehende Infrastrukturen (Zufahrt bestehende Asphaltstraße, vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt. Die Fläche wird naturnah hergestellt und keine Flächenversiegelungen vorgenommen. Somit dient diese Planung ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Areals, welches zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Waldgebiete östlich von Augsburg" liegt.

Die Lage der nördlichen Sonderbaufläche (Parkplatz Nord) widerspricht nicht den Zielen des LEP 3.3 Abs. 2 (Z). Im Sinne der LEP Ziele sind Parkplätze nicht als Siedlungsflächen einzustufen und dementsprechend vom Anbindegebot ausgenommen. Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben hierzu liegt vor.

### Regionalplan Region Augsburg (9)

Rohrbach gehört zum Mittelzentrum Friedberg und liegt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Augsburg.



Abb. 3: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte „Natur und Landschaft“) „Waldgebiete östlich von Augsburg“. Es befinden sich keinerlei Vorranggebiete der Wasserwirtschaft in der Nähe (Karte „Siedlung und Versorgung“).



Abb. 4: Karte Natur und Landschaft - Regionalplan Augsburg (OM)

### Arten- und Biotopschutzprogramm

Südlich von Rohrbach verläuft der Eisenbach. Entlang dieses Baches befinden sich Feuchtzonen, die dem Erhalt und der Förderung des Vorkommens von Sumpfschrecke und des Sumpfröhrläufers dienen. Durch die Planung werden diese Bereiche (Mindestabstand 200m) nicht beeinflusst.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und das Naturdenkmal in der Nähe von Rohrbach werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Fließgewässerverbund im Tertiärhügelland (hier Bereich Eisenbach) wird nicht beeinflusst.

In den ABSP Naturraumzielen unter Pkt. 25 ist der Erhalt und die Optimierung von „gehölzbestockten Hohlwegen“ vorgesehen. Ebenso ist unter Pkt. 14 der Erhalt und die Förderung bedeutsamer Arten mit Vorkommensschwerpunkt in Agrotopen (Ranken, Rainen und Hohlwegen) beschrieben.

Insbesondere alte totholz- und höhlenreiche Laubbäume sind hier zu erhalten, da Sie diesen bedeutsamen Arten als Habitat dienen.

Diese Ziele widersprechen den Vorgaben der Verkehrssicherungspflicht, da hier insbesondere diese Totholzstrukturen eine Gefahr darstellen und zu entfernen sind. Diese Verkehrssicherungspflicht besteht bereits jetzt für die angrenzenden Nutzungen (Friedhof, Dorf- und Kreisstraße, Bestandsgebäude).



### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Teilbereich des Bodendenkmals der Kirche St. Philipp und Walburga (früher St. Maria Magdalena). Die bauliche Maßnahme selbst wird nicht in diesem Teilbereich durchgeführt.

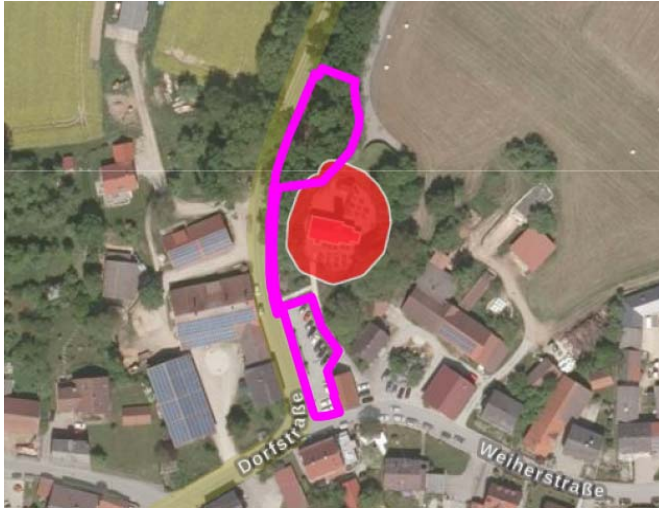


Abb. 5: Ausschnitt Bayernatlas (OM); Denkmäler sind rot markiert, Bodendenkmal mit weißem Rand, Änderungsbereich in magenta

Baudenkmal D-7-71-130-151 – „Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga, am Nordrand des Ortes beherrschende auf Berghügel gelegen: flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, tonnengewölbtem Rechteckchor, nördlicher Satteldachturn, im Kern wohl 2. Hälfte 13. Jh., verändert im späten 15. Jh.; mit Ausstattung“

Bodendenkmal D 7-7632-0184

„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Maria Magdalena in Rohrbach und ihres ummauerten Kirchhofs.“

### Immissionsschutz

Die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ wurde durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft. Eine detaillierte Bewertung ist dem Bebauungsplan sowie dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

### Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht ist auch Teil der 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Die unter Punkt 2 aufgeführten Änderungen in den Darstellungen des geplanten Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind in einem Maß geplant, das für den bestehenden Ort erträglich ist und den Bedarf deckt.

Mit dem parallel ablaufenden Bebauungsplanverfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ sind auch grünordnerische Maßnahmen umzusetzen, die das Ortsbild aufwerten und eine Eingrünung gewährleisten.

Der Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme erfolgt auf einem Grundstück im Stadtteil Rohrbach, welches südlich des Eisenbach gelegen ist. Zusätzlich wird ein Teil des erforderlichen Ausgleichs über eine Ökokontofläche beglichen. Die Bilanzierung und das Ausgleichskonzept werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt.