

**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



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 vom 20.02.2020
Entwurf vom 10.12.2020

**In der Fassung des
Feststellungsbeschlusses vom 25.03.2021**

Die Stadt Friedberg möchte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ für den Bau eines Veranstaltungsgebäudes aufstellen. Hierzu wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung notwendig.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beläuft sich auf ca. 3.655m². Es handelt sich um zwei Teilbereiche, in denen die Sonderbauflächen Veranstaltungsstadel, Parkplatz Nord und Parkplatz entstehen.

Der Standort des Veranstaltungsstadels befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach. Auf dem Grundstück ist bereits ein Bestandsgebäude vorhanden, welches durch einen Neubau ersetzt wird. Weiter südlich gelegen ist ein bestehender Parkplatz vorhanden, welcher als Nachweis für die erforderlichen Stellplätze dient. Zusätzlich wird nördlich des Veranstaltungsstadels auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein naturnah gestalteter Parkplatz hergestellt.

Die zusätzliche Versiegelung am Veranstaltungsstadel entsteht durch den Neubau, dessen Erschließung und die Herstellung eines Gehwegs entlang der Dorfstraße bis zum Stadel. Der Eingriff in das bestehende Feldgehölz am Stadelneubau wird auf einer Fläche innerhalb von Rohrbach ausgeglichen. Der Parkplatz Nord wird ohne Versiegelung hergestellt und rundet den Ortsrand durch eine Eingrünung der Stellplatzanlage und Pflanzung von Einzelbäumen ab. Es werden bestehende Erschließungen genutzt (östlich bestehender Asphaltweg dient als Zugang zum Stadel).

Die Belange des Naturschutzes werden durch festgesetzte Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die naturnahe Gestaltung des nördlichen Parkplatzes wird die bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgewertet. Die Bepflanzung mit Einzelbäumen bzw. Eingrünung durch eine Strauchhecke rundet den nördlichen Ortsrand zudem ab. Der Neubau des Veranstaltungsstadels greift nur in einem Teilbereich in das bestehende Feldgehölz ein. Neupflanzungen im direkten Umgriff des Neubaus und die Herstellung einer Ausgleichsfläche (Pflanzung von Hecken und Großbäumen) berücksichtigen die Belange des Naturschutzes.

Die zusätzlich geplanten Minimierungsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf die Landschaft erwarten.

Ein Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg geplant.

Im Rahmen des Monitorings des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens wird insbesondere der Erhalt der Randeingrünung am nördlichen Parkplatz sowie des Baumbestands am Stadel einer Überwachung unterzogen werden.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hauptsächlich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden betroffen. Der Boden wäre jedoch immer derart betroffen und eine signifikante Beeinträchtigung des Schutzgutes kann durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen beziehungsweise auf ein normales Maß reduziert werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Friedberg hat die 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans am 19.09.2019 beschlossen. Die Planung wurde der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1. BauGB innerhalb des Zeitraums vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 und gemäß § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb des Zeitraums vom 28.12.2020 bis 01.02.2021 zugänglich

gemacht. Die bei diesen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen wurden in den Stadtratssitzungen am 10.12.2020 und 25.03.2021 abgewogen und die Änderungen in die Planung eingearbeitet. Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde am 25.03.2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Mit Bescheid vom 29.06.2021, AZ 6100-2, hat das Landratsamt Aichach-Friedberg die 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Friedberg für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ genehmigt.

Gründe zur Auswahl des Plans nach Abwägung geprüfter anderweiter Planungsmöglichkeiten

Die Flächen der 44. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung sind im Eigentum des Antragstellers des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“ bzw. werden langfristig gepachtet. Bei der Prüfung alternativer Grundstücke konnte kein Erwerb dieser Flächen erzielt werden. Alternative Standorte wurden somit nicht weiterverfolgt. Die Planung des Veranstaltungsstadels sieht die Nutzung eines Grundstücks mit bereits bestehender Bebauung vor und nutzt bereits bestehende Erschließungsstrukturen.

Durch die geplante Eingrünung und Ausgleichspflanzungen werden außerdem die Biotopvernetzung gesteigert und das Landschaftsbild verbessert.