

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

zur Darstellung einer Wohnbaufläche für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen



Übersicht maßstabslos (Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG DES FESTSTELLUNGSBESCHLUSSES VOM 17.10.2024

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 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, am westlichen Ortsrand des Stadtteils Rederzhausen Flächen für Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauplätzen teilweise nachzukommen. Hierfür wird das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Bereich der Fl.-Nrn. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst etwa 1,6 ha und ist bisher Fläche für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Friedberg den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen auf.

Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im beschleunigten Verfahren nach § 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. Im Regelverfahren entfallen sämtliche Erleichterungen des § 13 b BauGB. Insbesondere ist im Regelverfahren die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan notwendig. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Friedberg neben der Umstellung auf das Regelverfahren die 56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen beschlossen.

Mit der jetzigen FNP-Änderung werden im Hinblick auf die Entscheidung des BVerG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen geschaffen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Stadt Friedberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2, Strukturkarte ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Aichach-Friedberg innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole Augsburg.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Demographischer Wandel – Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

Der Regionalplan stellt die Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum dar. Friedberg liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) – Gesamtfortschreibung (2007) trifft folgende allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

B V 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen

gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,
- die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, (...)

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

3. LANDSCHAFTSPLANUNG STADT FRIEDBERG

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bildet für den Änderungsbereich ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft ab.

4. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEDARFSABSCHÄTZUNG

Die Stadt Friedberg hat sich bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen mit der Wohnbaulandsituation, der Bevölkerungsentwicklung und dem voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im Hinblick auf die Größe des Baugebiets, der Lage und der dort vorgesehenen Wohnformen eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht. (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 11, Kap. 2 Wohnbaulandbedarfsprüfung)

Die folgenden Ausführungen sind (teilweise gekürzt) aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Stand 12.03.2024 übernommen:

Wohnraumbedarfsermittlung

Die kommunale Planung behilft sich u.a. bei der Ausweisung neuer Baugebiete auf die Abschätzung des Wohnbaulandbedarfs. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist grundsätzlich nach ihrem tatsächlichen Bedarf zu bemessen. Dieser ergibt sich vor allem aus den Vorgaben der Raumordnung, den siedlungsstrukturellen Zielen der Stadt, der Haushaltsstruktur der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsprognose der Stadt.

Bei der Wohnbaulandbedarfsschätzung werden unterschiedliche Faktoren einbezogen, welche auf den allgemein verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) basieren. In der Regel fußt die Abschätzung auf den beiden Faktoren Bevölkerungsprognose für die Kommune (äußerer Bedarf) sowie dem Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand (innerer Bedarf).

Bevölkerungsprognose

Für alle bayerischen Kommunen wird eine amtliche Bevölkerungsprognose ermittelt. Für die größeren Kommunen, darunter zählt auch die Stadt Friedberg, wird eine Bevölkerungsprognose für 20 Jahre berechnet. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß des „Demographie-Spiegels für Bayern, Stadt Friedberg, Berechnungen bis 2039, Bay. Landesamt für Statistik, Fürth, 2021“ geht von einer Bevölkerungszunahme von ca. 4,1 % aus (Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019). Die Bevölkerung im Jahr 2039 liegt demnach bei 31.200 Einwohnern.

Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Bestand durch beispielsweise zunehmende Klein-/Singlehaushalte und höherer Wohnflächenbedarf je Einwohner. Dieser äußert sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten. Im Jahr 2018 standen laut den amtlichen Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik den 29.810 Friedberger Einwohnern 13.801 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,16 Einwohner pro Wohneinheit. Im Vergleich zum Vorjahr 2017 ist dieser leicht gesunken (2017: 29.782 EW / 13.723 WE = 2,17 EW / WE). Für das Jahr 2021 ist die Belegungsdichte auf 2,11 Einwohner pro Wohneinheit weiter gesunken. Die berechnete Belegungsdichte liegt etwas über den Haushaltsgrößen für die Raumordnungsregion und dem Verdichtungsraum.

Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsbedarfs besteht nicht. In der Praxis wird der Auflockerungsbedarf oftmals zwischen 0,3 und 0,5% pro Jahr angesetzt.

Rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die nachfolgende Methode zur Berechnung des Wohnraumbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung entstammen dem Heft Statistik kommunal 2022 für die Stadt Friedberg des Bayerischen Landesamtes für Statistik bzw. der GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Alle erforderlichen Daten für die Berechnung wurden für das Jahr 2021 entnommen, da für dieses Jahr für alle benötigten Daten die aktuellsten amtlichen Werte für die Stadt Friedberg vorliegen. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2035 gewählt.

Bevölkerungszahl (2021)	30.056 Einwohner (EW)	Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS), Statistik Kommunal 2022
Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035	31.000 EW	BLfS, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039
Wohneinheiten in Wohn- & Nichtwohngebäuden (2021)	14.239 Wohneinheiten (WE)	BLfS, GENESIS-Online Datenbank
Belegungsdichte (2021)	2,11 EW / WE	30.056 EW / 14.239 WE
Wohnbaufläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (2021)	615,89 ha	BLfS, GENESIS-Online Datenbank –Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung: Wohnbaufläche: 531,67 ha & Fläche gemischter Nutzung: 168,44 ha / 2=84,22 ha
Auflockerungsbedarf	0,3 %	Landesamt für Umwelt, Flächenmanagement-Datenbank 4.1 – Hilfe und Anwendungshinweise

Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum x aktuelle Belegungsdichte

$$(31.000 \text{ EW} - 30.056 \text{ EW}) / 2,11 \text{ EW/WE} = 447,39 \text{ WE}$$

Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Einwohnerstand aktuell / prognostizierte Belegungsdichte = Stand der WE-Zahl am Ende des Prognosezeitraums

$$30.056 \text{ EW} / (2,11 \text{ EW/WE} - 2,11 \text{ EW/WE} * 0,3\% * 14a) = \\ 30.056 \text{ EW} / 2,02 \text{ EW/WE} = 14.879,21 \text{ WE}$$

Zahl der WE am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell = innerer Bedarf

$$14.879,21 \text{ WE} - 14.239 \text{ WE} = \mathbf{640,21 \text{ WE}}$$

Saldo des WE-Bedarfs und Flächenbedarfsermittlung

äußerer Bedarf + innerer Bedarf = Gesamtbedarf an WE

$$447,39 \text{ WE} + 640,21 \text{ WE} = \mathbf{1.087,60 \text{ WE}}$$

Gesamtbedarf / Wohneinheitendichte der Stadt = Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

$$1.087,60 \text{ WE} / (14.239 \text{ WE}/615,89 \text{ ha}) = \\ 1.087,60 \text{ WE} / 23,12 \text{ WE/ha} = \mathbf{47,04 \text{ ha}}$$

*Nach der Analyse ergibt sich für die Stadt Friedberg zwischen den Jahren 2021 und 2035 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt **47,04 ha**.*

Flächenpotenziale

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten noch unbebauten Wohnbauflächen, bei denen noch kein Baurecht besteht, können als Reserveflächen bezeichnet werden. Große Reserveflächen, auf denen eine hohe Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht werden können, gibt es speziell im Bereich der Kernstadt. Im nördlichen Bereich sind hier zwei Flächen (zusammen ca. 2,2 ha) dargestellt, von denen eine mit einer Fläche von ca. 1 ha derzeit aufgeplant wird. Weiterhin ist neben der Fläche am Wasserturm (ca. 4,4 ha) das Gebiet Friedberg-Süd (ca. 11,4 ha) zu betrachten. Eine kurz- bis mittelfristige Planung dieses Bereichs ist jedoch unrealistisch. Die Planung einer solch großen Fläche ist in der Regel mit vielen Konflikten behaftet und benötigt deshalb umfangreiche Vorarbeiten. Nur ein geringer Anteil der genannten Flächen ist im Eigentum der Stadt. Speziell in Friedberg-Süd sind die im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Wohnbauflächen in der Hand mehrerer unterschiedlicher Privatpersonen.

Auch in den unterschiedlichen Orts Stadtteilen sind Reserveflächen zu erkennen.

In Derching sind dargestellte Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Altortes (ca. 0,7 ha) und südlich des Altortes, östlich der Neuen Bergstraße (ca. 0,8 ha) zu erkennen.

Die Reserveflächen in Stätzling (ca. 0,9 ha) und in Wulfertshausen (ca. 2 ha) werden derzeit aufgeplant bzw. wurde hierfür Anfang des Jahres 2023 der Satzungsbeschluss gefasst. Im Südosten von Wulfertshausen existiert noch eine Reservefläche von ca. 0,4 ha.

In Friedberg-West sind zwischen der B 300 im Norden und der Bahnlinie im Süden Reserveflächen von insgesamt etwa 2,3 ha dargestellt.

Große Wohnbaureserveflächen sind in den Stadtteilen Rederzhausen, Ottmaring und Hügelshart nicht dargestellt. Die fünf kleineren Reserveflächen ergeben zusammen eine Fläche von ca. 1,7 ha. Eine dieser Flächen wird derzeit aufgeplant.

In den Stadtteilen Haberskirch, Rinnenthal, Rohrbach und Bachern sind keine nennenswerten Wohnbaureserveflächen dargestellt.

Insgesamt werden im Stadtgebiet etwa 26,8 ha an Reserveflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit werden hiervon bereits 4,1 ha aufgeplant. Bei der Überplanung solcher Reserveflächen ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen (ca. 5-10 %) oder Verkehrsflächen (ca. 15-20 %) benötigt wird. Dieser Anteil steht nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Überplanung von Reserveflächen ist stark abhängig von deren Verfügbarkeit sowie möglicher Konflikte, welche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehbar sind. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz. Als Voraussetzung zur Aufplanung privater Reserveflächen ist die Zustimmung zu dem Baulandmodell der Stadt Friedberg notwendig.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und Leerstände sind in vielen Stadtteilen anzutreffen. Diese sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Stadt hat darauf keinen direkten Zugriff. Trotzdem sind vermehrt die Auswirkungen des Wohnraumbedarfs zu merken. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.

Fazit

(...) Die Methode des Landesamtes für Umwelt ist eine in der Praxis oft angewandte Methode zur Abschätzung des Bedarfs, welche die äußeren und inneren Parameter des Bedarfs angemessen integriert. Die Berechnung basiert auf den amtlichen Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Bevölkerungsvorberechnungen Modellrechnungen sind und nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden dürfen. (...) Andere Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2020 für den Landkreis [gehen] von einer stärkeren Bevölkerungszunahme bis 2040 aus. Durch die verkehrsgünstige Lage am Autobahnanschluss, die direkte Nachbarschaft zur Stadt Augsburg und die Nähe zur Stadt München ist davon auszugehen, dass für die Stadt Friedberg weiterhin eine Bevölkerungszunahme zu erwarten ist und diese möglicherweise höher liegt als der vom Landesamt für Statistik vorhergesagten 2,75 %.

Einen zweiten unsicheren Faktor stellt der Auflockerungsbedarf dar. Bei dieser Berechnung wurde von einem Auflockerungsbedarf von 0,3 % ausgegangen, welcher in der Praxis häufig verwendet wird, sich jedoch am unteren Ende des vom Landesamt für Umwelt empfohlenen Spielraums liegt. Entscheidenden Einfluss auf diesen Faktor hat die Entwicklung der Privathaushalte, welche durch einen wohl anhaltenden Singularisierungsprozess geprägt ist. Sich stärker verändernde Haushaltsstrukturen mit zunehmendem Wohnflächenbedarf pro Person haben Auswirkungen auf den Auflockerungsbedarf und die Belegungsdichte.

Aufgrund der Lage zwischen den im Landesentwicklungsprogramm dargestellten Metropolen Augsburg und München im Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Der Bodenrichtwert ist zwischen den Jahren 2018 und 2022 in der Kernstadt etwa um ein Drittel, in Stadtteilen teilweise um mehr das Doppelte gestiegen. Die hohe Immobiliennachfrage führte auch in Friedberg zu einem rasanten Anstieg der Immobilienpreise. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum zeigen auch die Anfragen beim Finanzreferat der Stadt für Wohnbaugrundstücke im Einheimischenmodell. So liegen der Stadtverwaltung etwa 800 Vormerkungen zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vor. Die Wohnungsknappheit wird auch durch die Bestimmung der Stadt Friedberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau) vom 06. September 2022 verdeutlicht.

Wie gezeigt, wird für die Stadt Friedberg in den nächsten Jahren ein weiterhin positives Bevölkerungswachstum prognostiziert. Um ausreichende Entwicklungsflächen gewährleisten zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB) und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB), bedarf es einer ausgewogenen Entwicklung von bestehenden

Innentwicklungspotenzialen sowie einer nötigen Neuausweisung von Baugebieten im Randbereich der Siedlungszusammenhänge, welche auch eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

Das Ziel einer Mischung von Haustypologien verfolgt die Stadt seit Jahren grundsätzlich bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. So ist im Bebauungsplan Nr. 13 in Wulfertshausen eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser geplant. Ebenso wird bei der derzeitigen Planung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/I im Stadtteil Stätzing ein Mix der Haustypen forciert. Zur Schaffung von Wohnraum wird diese Mischung auch im Bebauungsplan Nr. 11 in Rederzhausen verfolgt.

Neben der moderaten Ausweisung von Wohnflächen muss es ein Ziel der Stadt sein, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen und nutzbar zu machen. Hierzu bedarf es den gezielten Wiederaufbau eines kommunalen Flächenmanagements durch eine flächendeckende Bestandsaufnahme aller Potenziale und Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet. Hierzu hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2022 einen Empfehlungsbeschluss zur Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklung gefasst. Demnach soll für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Einbeziehung von Klimaschutz Gesichtspunkten die notwendigen Schritte eingeleitet werden. Als erster Schritt soll eine detaillierte Bestands- und Bedarfsanalyse der Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet erstellt werden. Dieser Grundsatzbeschluss zur Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklungsplanung zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am 02.03.2023 beschlossen. Bei der detaillierten Ermittlung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen ist jedoch darauf zu achten, dass wertvolle innerörtliche Grünflächen oder identitätsstiftende Plätze erhalten und die weiteren gebietsspezifischen Belange beachtet werden.

Die Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen ist dabei stark abhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke und dem Willen der Grundstückseigentümer. Als ein Schritt zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, Nachverdichtung und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt Friedberg im Jahr 2021 ein Förderprogramm für Grundstückseigentümer beschlossen. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützte die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung waren dabei u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück musste außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Die Förderaktion hat im Jahr 2022 begonnen und ist im Jahr 2023 ausgelaufen.

Die Nachfrage nach Nachverdichtung hat in den letzten Jahren gezeigt, dass auch im Bestand oftmals zur Ordnung und Steuerung eine Bauleitplanung nötig ist. Neben dem Ziel der Nachverdichtung dürfen weitere Belange wie Klimaschutz und Klimaanpassung oder die bestehende Verkehrsinfrastruktur, welche besonders bereits bebaute Bereiche betreffen, nicht außer Acht gelassen werden. So werden beispielsweise mit den im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen Nr. 51/VI und Nr. 80 in Friedberg, den Bebauungsplänen Nr. 1neu und Nr. 13 in Derching oder mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 100 (Nachverdichtung) und Nr. 101 (Nachnutzung ehemaliges Schulgelände) in Friedberg eine unter Beachtung weiterer gebietsspezifischer Belange gesteuert. Gleichzeitig ist die Verwaltung in mehreren Fällen mit Grundstückseigentümern und Planern im Austausch, um Innenentwicklungspotenziale auch im unbeplanten Innenbereich städtebaulich sinnvoll zu entwickeln. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie die detaillierte Aufnahme und regelmäßige Prüfung von Reserveflächen muss weiterverfolgt werden.

Die dargestellte Bevölkerungsprognose und der errechnete Wohnraumbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der Stadt erwarten. Die derzeit geplanten Baugebiete (Bebauungspläne in Stätzing, Wulfertshausen, Friedberg-Nord und Rederzhausen) werden neben den vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen einen Beitrag leisten, diesen

Bedarf zu decken. Neben der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sind voraussichtlich auch weiterhin kurzfristig zu erschließende Neubaugebiete nötig.

Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von etwa 1,6 ha umgenutzt. Die dargestellte Bevölkerungsprognose und der errechnete Wohnraumbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau festgelegten Stadt Friedberg erwarten. Dies zeigt sich bereits durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Die vorhandenen Reserveflächen im Flächennutzungsplan, sowie Baulücken sind nicht im Eigentum der Stadt. Um den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen umzunutzen.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Umwidmung bisheriger Flächen für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,6 ha.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Darstellung von ca. 1,35 ha Wohnbauflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft
- Darstellung von ca. 0,25 ha Grünflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft
- Hinweis auf mögliche Konflikte durch Straßenverkehrslärm mittels Planzeichen „Immissionsschutzfläche“ entlang der Paartalstraße (Staatsstraße St 2379)

6. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Eine Bestanderfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage bei.

7. STANDORTWAHL

Wie oben (Kap. 4) bereits ausgeführt, sind die vorhandenen Reserveflächen im Flächennutzungsplan sowie Baulücken nicht im Eigentum der Stadt Friedberg. Um den hohen Wohnraumbedarf decken zu können, ist die Aufnahme zusätzlicher Flächen erforderlich. Deshalb greift die Stadt auf die landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand von Rederzhausen zurück.

Das Planungsgebiet auf Fl.-Nr. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen befindet sich nur in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum Friedberg und kann im Gegensatz zu den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen tatsächlich kurzfristig als

Wohnbaufläche verwendet werden und damit neben weiteren derzeit geplanten Baugebieten (z. B. Bebauungspläne in Stätzing, Wulfertshausen, Friedberg-Nord) und den vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen einen Beitrag leisten, den Bedarf an Bauflächen im Stadtgebiet Friedberg zu decken.

Der Änderungsbereich grenzt direkt an bestehende Bauflächen an. Durch Aufnahme einer Wohnbaufläche mit Eingrünung auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird der Ortsrand im Westen von Rederzhausen abgerundet.

8. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Der Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Nordwesten entlang der Paartalstraße einzelne Gehölzstrukturen. Diese können voraussichtlich erhalten werden. Die Gehölze im Südosten stocken auf dem Nachbargrundstück.

Weitere Strukturen liegen nicht vor. Auf dem Gelände selbst sind keine wertvollen Vegetationsstrukturen vorhanden.

Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2379 (Paartalstraße) an. Östlich befindet sich die Straße „Am Lindenkreuz“ und südlich der Mitterweg. Nach Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich der Paartalstraße, östlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und südöstlich des Mitterweges bestehen Bauflächen.



Luftbild unmaßstäblich (© Bay. Vermessungsverwaltung)

9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Friedberg den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen auf. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung die Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

10. ERSCHLIEßUNG

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ausschließlich von der Paartalstraße im Norden aus. Hierzu ist auf das Erschließungskonzept im Bebauungsplan Nr. 11 zu verweisen.

11. BAUBESCHRÄNKUNGEN

Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Verknüpfungsbereich der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2379 (Paartalstraße).

Innerhalb der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich gilt nach Art. 23 und 24 BayStrWG eine Anbauverbotszone sowie eine Anbaubeschränkungszone. Diese sind auf Bebauungsplanebene zu beachten und mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (noise.business, Ulrike Schuß, 18.01.2024; Anlage 5 zur Begründung des B-Plans).

In der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf mögliche Konflikte durch Straßenverkehrslärm entlang der Paartalstraße (Staatsstraße St 2379) mit dem Planzeichen „Immissionsschutzfläche“ hingewiesen.

Auf die Ausführungen zum Umweltbericht ist zu verweisen. Weitere Hinweise zum Immissionsschutz werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gegeben.

13. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer

und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

14. SONSTIGES

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