

STADT FRIEDBERG

56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand des Stadtteils Rederzhausen geschaffen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2)

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen, da das Ziel einer frühzeitigen Beteiligung, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und zu erörtern, bereits zuvor auf anderer Grundlage (das Bebauungsplanverfahren) erfolgt ist.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingearbeitet:

Die Regierung von Schwaben wies auf Ausführungen zum Flächensparen aus der Begründung zum Bebauungsplan hin, die auch in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung und die Untere Naturschutzbehörde verwiesen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Begründung und Umweltbericht, die im nächsten Verfahrensschritt beilagen. Das Sachgebiet Bauleitplanung machte zudem darauf aufmerksam, dass in der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung darzustellen ist.

Das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg regte an, entlang der Paartalstraße das Planzeichen „Immissionsschutzfläche“ darzustellen, um auf mögliche Konflikte durch Straßenverkehrslärm hinzuweisen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gab Anregungen zum Bodenschutz und zur Behandlung und Bewertung des Schutzguts Boden inklusive der Bodenteilfunktionen im Umweltbericht. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zu Oberflächenwasser, wild abfließendem Wasser und Niederschlagswasser fanden auf Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG wurden nachrichtlich in die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Bedenken des Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Ortsgruppe Friedberg bzgl. der Entfernung der Wohnbaufläche zu Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur sowie verminderte Möglichkei-

ten der Nutzung von Fotovoltaik und zur Neuversiegelung durch die Bebauung teilte die Stadt Friedberg nicht und verwies auf die fußläufige Anbindung an die Geschäfte und Einrichtungen in Rederzhausen sowie den ÖPNV, die Festsetzungen zu Fotovoltaik und Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Auf Anregung des Staatlichen Bauamts Augsburg wurde die Begründung um das Thema „Baubeschränkungen“ redaktionell ergänzt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es keine Einwände.

Planungsalternativen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind noch unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Diese **Reserveflächen** befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Friedberg und sind derzeit nicht verfügbar.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 ist dazu Folgendes aufgeführt:

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 Hügelschart 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.

Die Nutzung von **Innenentwicklungspotenzialen** ist ein Ziel der Stadt Friedberg:

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und Leerstände sind in vielen Stadtteil 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.

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 Innenentwicklungspotenzialen 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 Planungsgutachten 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.

Um das starke Defizit an Wohnraumbedarf zu reduzieren, ist neben der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und regelmäßigen Prüfung von Reserveflächen die Aufnahme zusätzlicher Flächen erforderlich. Deshalb greift die Stadt auf die landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand von Rederzhausen zurück.

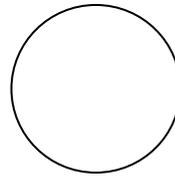
Das Planungsgebiet auf Fl.-Nr. 1109 (Teilfläche) und 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen befindet sich nur in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum Friedberg und kann im Gegensatz zu den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen tatsächlich kurzfristig als Wohnbaufläche verwendet werden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

Aus Sicht der Stadt Friedberg ist der Standort für eine Wohnbebauung geeignet.

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister



Siegel