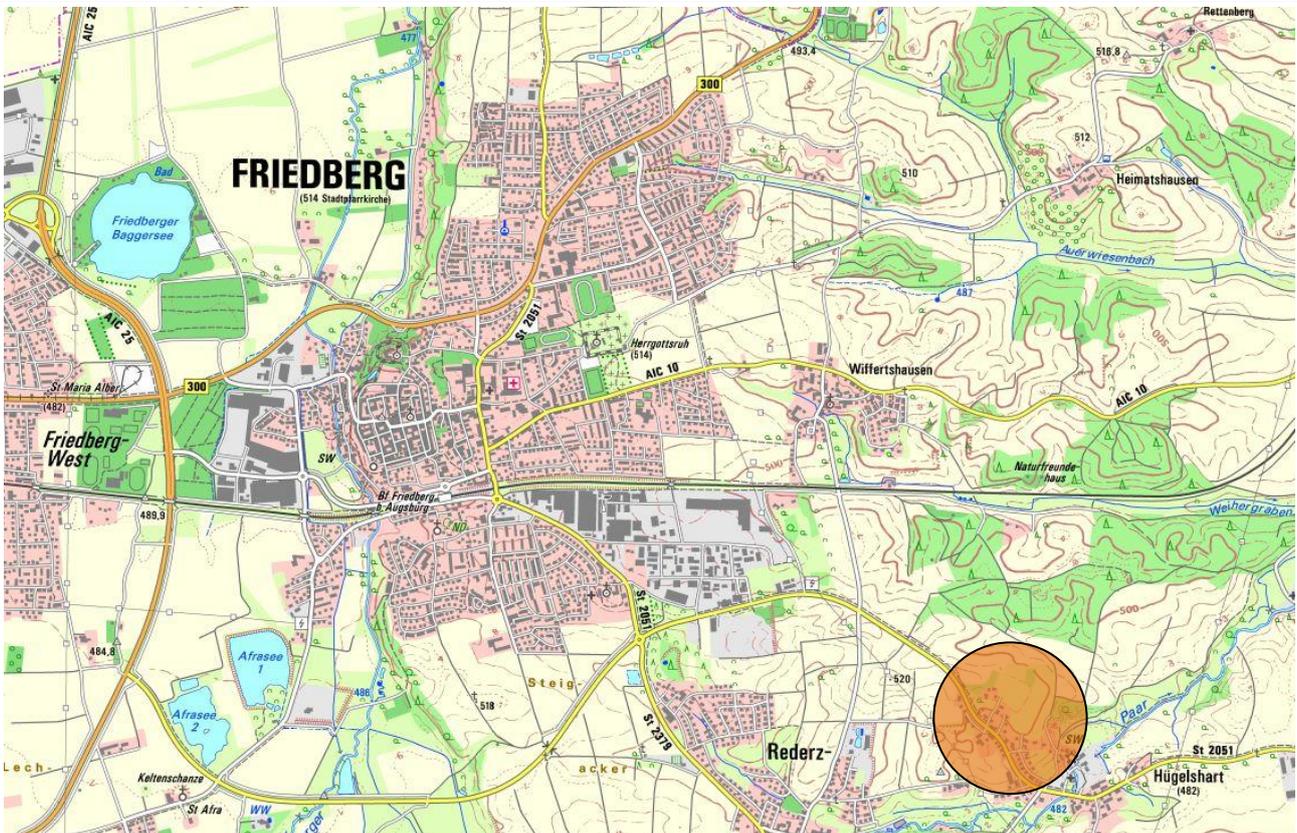


**32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND
LANDSCHAFTSPLANS**

für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart



Übersicht maßstabslos (Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2012)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 10.06.2014

FASSUNG VOM 21.05.2015

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 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, im Stadtteil Hügelschart im Anschluss an die Bebauung an der Greinerstraße weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Der derzeitigen hohen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Friedberg kann aktuell nicht ausreichend nachgekommen werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und schafft somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der überplante Bereich befindet sich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die südliche Teilfläche des Flurstücks 1501/8 der Gemarkung Ottmaring. Der Änderungsumgriff beträgt ca. 0,6 ha.

3. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der 32. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm LEP 2013

Die Stadt Friedberg liegt in der Region 9 (Augsburg) und wird landesplanerisch als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

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.

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.

Vermeidung von Zersiedelung

(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.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

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.

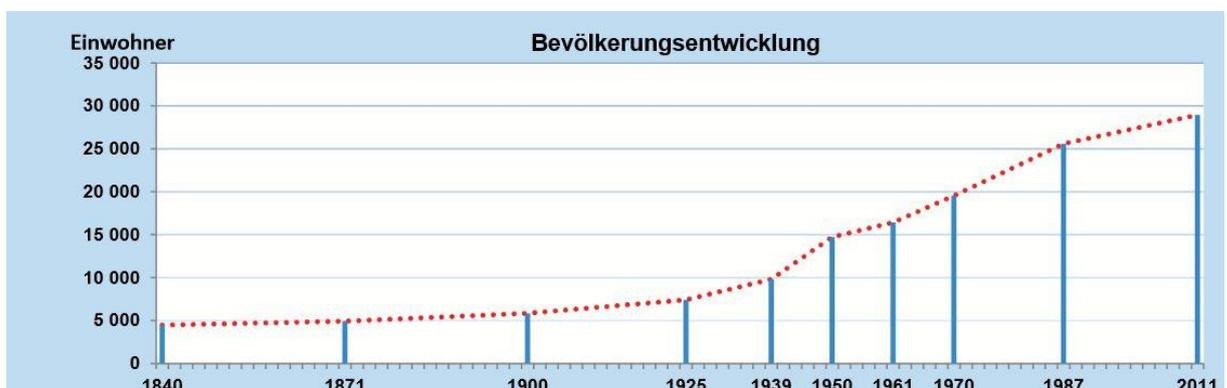
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für das Gebiet derzeit die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderen Eigenschaften zur Extensivierung vor. Dieses Areal erstreckt sich auf etwa 7 ha im Norden von Hügelschart und umfasst neben Gehölzstrukturen die von Ranken durchzogene landwirtschaftliche Flur und die ehemaligen gewerblich genutzten und brachgefallenen Areale an der Greinerstraße. Im Jahr 2006 hat die Stadt Friedberg die dort vormals reduzierten Gewerbeflächen zurückgenommen und in der 18. Änderung als landwirtschaftliche Flächen umgewidmet. Infolge der Standortvoraussetzungen und der Umgebung wurde das Areal als besonders für Extensivierungsmaßnahmen geeignete Flächen gekennzeichnet.

5. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / BEDARF AN BAUFLÄCHEN

Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2012) ergab sich nachfolgende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Friedberg. Insgesamt ist die Einwohnerzahl im Stadtgebiet die letzten 10 Jahre zwar abnehmend, allerdings besteht tatsächlich ein hoher Bedarf an Bauflächen. Die von der Stadt Friedberg in den letzten Jahren entwickelten Bauflächen fanden eine hohe Nachfrage und sind überwiegend bereits veräußert.

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	29.338	29.420	29.386	29.355	29.189	29.171	29.119	29.054	28.947	28.950



Einwohnerentwicklung im Friedberg (Statistik kommunal 2012)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind große Gebiete für eine Wohnbauentwicklung in der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen ausgewiesen. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit kann die Stadt Friedberg derzeit die bestehende hohe Nachfrage nach Baugrundstücken selbst nicht decken. Die Stadt Friedberg hat hierzu

**32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
für das Gebiet nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart**

auch etwa 350 Besitzer von Baulücken innerhalb der Kernstadt wie in den Stadtteilen angeschrieben und die bauliche Entwicklung der Grundstücke angefragt um zusätzliche Flächen zu mobilisieren. Für den kurzfristigen Bedarf sind allerdings auch neue Wohnbauflächen innerhalb der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen erforderlich. Eine Weiterentwicklung im Norden von Hügelschart ist im unmittelbaren Anschluss an die dortige Bebauung gut umsetzbar, zumal die vorhandene Erschließung genutzt werden kann und zum Großteil ausreicht.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in Friedberg derzeit praktisch keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder der Innentwicklung. Zur Ausweisung des derzeit erforderlichen Umfangs an Wohnbauland muss stattdessen auf andere Flächen zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen, sondern um einen ehem. Gewerbestandort, der seit mehr als 10 Jahren brach liegt. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB kann daher von einer Wiedernutzbarmachung ehem. Bauflächen ausgegangen werden. Eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung liegt auf dem Flurstück nicht vor. Hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen sind von der Ausdehnung der Wohnbauflächen auf das Flurstück 1501/8 deshalb nicht betroffen.

Der Stadt Friedberg ist bewusst, dass die beanspruchten Flächen auf Dauer eine Bereicherung für den Arten- und Biotopschutz darstellen würden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur langfristigen Sicherung der Lebensräume, setzt die Stadt Friedberg deshalb die Ausgleichsflächen im Norden des Baugebietes fest, wertet die dortigen Flächen naturschutzfachlich auf und gleicht damit die entstehenden Nachteile aus.

Die Flächenumnutzung erfolgt daher im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die in den letzten Jahren an der Greinerstraße entstandenen Wohnbauflächen sind allesamt veräußert und bereits weitgehend bebaut. Der Änderungsbereich zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu dem kürzlich entstandenen Baugebiet mit Spielplatz und die attraktive Lage am nördlichen Rand von Hügelschart besonders aus.

6. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als besonders für die Extensivierung geeignete landwirtschaftliche Flächen dar. Nach Westen und Süden folgen Dorfgebietsflächen und nach Südosten Wohnbauflächen.

In der 32. Änderung werden die südlichen Teilflächen des Flurstücks 1501/8 auf einer Tiefe von etwa 70 m in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Die Abgrenzung nach Norden hin orientiert sich an den Bauflächen des westlich folgenden Mischgebietes. Der künftige Siedlungsrand wird mit einem 7,5 m breiten Grünstreifen abschließend definiert. Der Änderungsbereich (Bauflächen, Erschließung und Grünstreifen) umfasst eine Fläche von etwa 0,67 ha. Das weitere ehem. Betriebsgelände wird im Flächennutzungsplan als potentielle Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

7. STANDORT

Der jetzige Änderungsbereich kommt auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche zu liegen. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung an der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart wurde die Stadt Friedberg bauleitplanerisch tätig. Aufgrund der nördlich der Römerstraße überwiegenden Wohnnutzung hat die Stadt Friedberg die ehemals reduzierte Gewerbefläche an der Greinerstraße in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der inzwischen schwerpunktmäßigen gewerblichen Entwicklung von Friedberg in Derching, an der Lechhauser Straße (Businesspark) und an der Meringer Straße aufgegeben. Das damalige Konzept sah 2006 eine Nutzung im Sinne des Naturschutzes vor.

An der Greinerstraße in Hügelschart wurden in den letzten Jahren südlich des Änderungsbereichs bereits Wohnbauflächen umgesetzt. Mit der Ausdehnung von Wohnbauflächen nach Norden erfolgt eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen im Westen und Süden. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem südlichen Teilstück des Flurstücks 1501/8 wird der bereits dominierende Charakter der Wohnnutzung weiter gestärkt. Zusammen mit der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung findet eine Abrundung des Ortsrand statt. Dabei kann die bereits bestehende und ausgebaute Greinerstraße als Haupterschließung genutzt werden.

8. ERSCHLIEßUNG

Erschlossen werden die künftigen Wohnbauflächen über die Greinerstraße. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über das dort bereits vorhandene Leitungsnetz. Der Anschluss des Planungsgebietes an das vorhandene Kanalnetz in der Greinerstraße ist sichergestellt.

Für die erforderliche Neuverlegung von Kommunikationsleitungen im Gebiet werden entsprechende Räume für die Sparten innerhalb Erschließungsareale vorgesehen.

9. ALTLASTENVERDACHT

Auf dem Flurstück 1501/8 in Hügelschart ist im rechtskräftigen FNP eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Im Jahr 1998 wurden diesbezüglich Untersuchungen vorgenommen. Demnach handelt es sich hier um Auffüllungen mit natürlichen Bodenbestandteilen sowie Ziegel- und Asphaltresten. Die Untersuchung aus dem Jahr 1998 belegt nach dem wesentlichen Bewertungsmaßstab (Gefährdungspfad Grundwasser, LfW-Merkblatt 3.8/1, Stand 31.10.2001) keine Altlast oder schädliche Bodenveränderungen mit evtl. weiterem Untersuchungsbedarf oder gar Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr. Es liegen keine einschlägigen Richtwertüberschreitungen vor (Chrystal-Geotechnik 1998 und UTP 2003). In der 32. Änderung wird die Verdachtsfläche deshalb nicht weiter dargestellt.

Die Fläche wurde aus dem Altlastenverzeichnis zwischenzeitlich gestrichen und wird in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt.

10. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgt ein Bebauungsplanverfahren. Die geplanten Nutzungen stellen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden.

Eine exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und die Festlegung der Flächen und Maßnahmen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

11. SONSTIGES

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