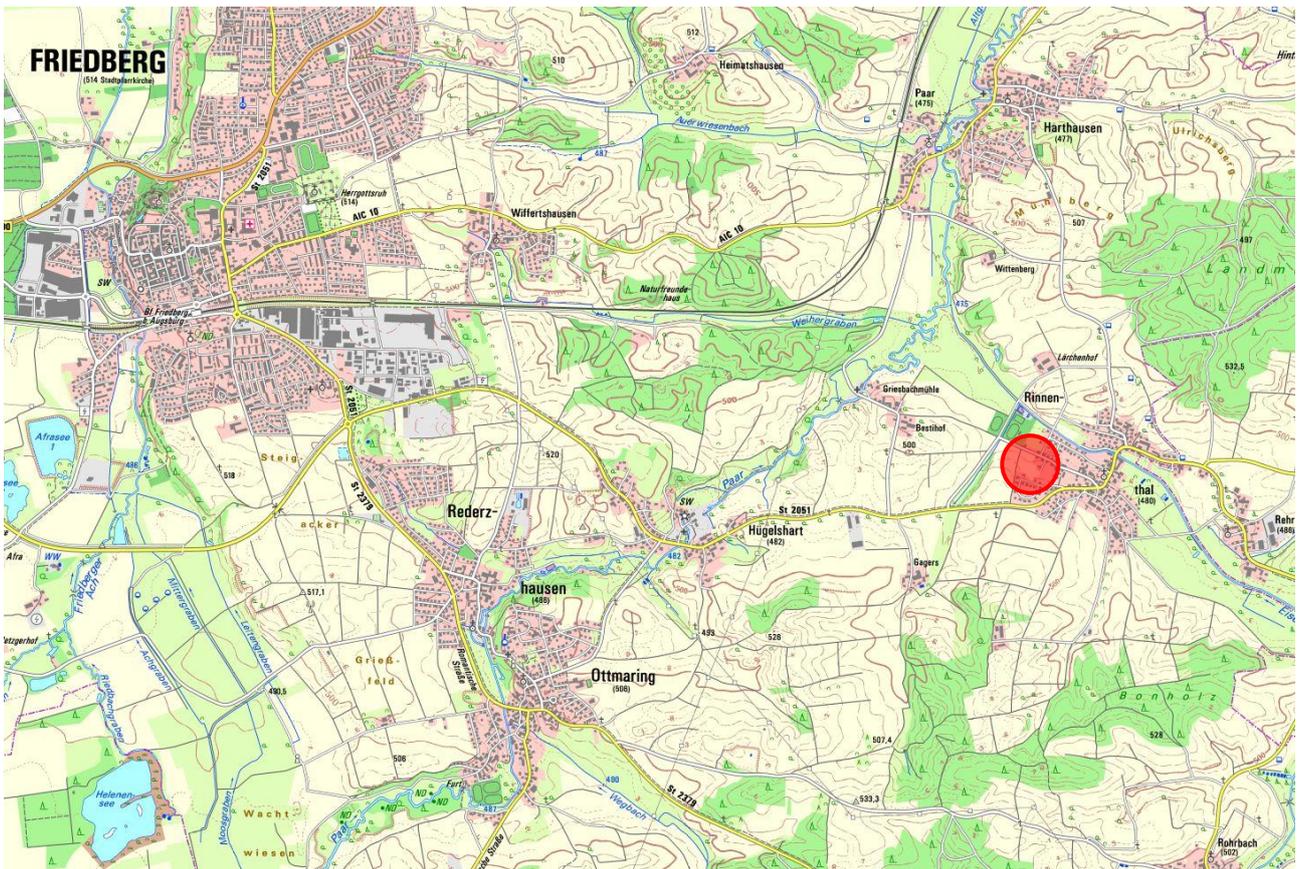


43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße



Übersicht maßstabslos (Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2012)

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 20.11.2019

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 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, am westlichen Ortsrand von Rinnenthal eine neue Kindertageseinrichtung zu errichten. Im Zuge dieser Maßnahme werden Flächen entlang der Griesbachstraße für eine Wohnnutzung in die Änderung mit aufgenommen.

Der derzeitige Standort der Betreuungseinrichtung neben dem Feuerwehrgerätehaus an der Aretinstraße ist zu klein und die baulichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen für die Kinderbetreuung. Eine Erweiterung vor Ort ist aus Platzmangel nicht möglich. Deshalb hat die Stadt Friedberg beschlossen, eine neue Kindertageseinrichtung an anderer Stelle zu errichten und diese mit einer Wohnnutzung an der Griesbachstraße zu ergänzen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,3 ha.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Friedberg den Bebauungsplan Nr. 12 im Stadtteil Rinnenthal auf.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 formuliert u. a. folgende Ziele:

3 Siedlungsstruktur

3.1 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.

3.2 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.

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.

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.

3. LANDSCHAFTSPLANUNG STADT FRIEDBERG

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

4. GEPLANTE ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Umwidmung bisheriger Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Kindertageszentrum“ für eine Kindertagesstätte und Wohnen an der Griesbachstraße. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha.

5. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

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 liegt der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage bei.

6. STANDORT

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen die Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung. Eine geeignete innerörtliche Fläche, die den Neubau eines Kindergartens einschließlich der notwendigen Freiflächen und Spielbereiche aufnehmen könnte, steht der Stadt Friedberg nicht zur Verfügung. Insbesondere lassen sich am vorhandenen Kindergarten keine Erweiterungen durchführen. Es wurden verschiedene Standorte in Betracht gezogen und geprüft, die jedoch entweder den Kriterien (z.B. Ortslage, Überschwemmungsproblematik, etc.) nicht entsprechen oder nicht zur Verfügung stehen.

Der Bereich am westlichen Ortsrand bietet sich dagegen im Besonderen an. Im Gegensatz zum bestehenden Kindergarten liegt der neue Standort nicht an der vielbefahrenen Hauptstraße. Auf dem dortigen etwa 2.000 m² großen Grundstück können die notwendigen Einrichtungen mit attraktiven Freiflächen entstehen. Zusätzlich sind an diesem Standort auch künftig erforderliche Erweiterungen umsetzbar.

7. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Der Änderungsbereich auf den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 123 und 124 wird ackerbaulich genutzt. Weitere Strukturen liegen nicht vor.

8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Stadt Friedberg den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße auf. In diesem Zusammenhang erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung die Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

9. ERSCHLIEßUNG

Verkehrstechnisch wird das Planungsgebiet über die bestehende Griesbachstraße erschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die in der Verkehrsfläche (Griesbachstraße/Gartenstraße) liegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadtwerke Friedberg bzw. der Adelburggruppe.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich und nördlich der Sonderbaufläche befinden sich landwirtschaftliche Fahrhilfen. In der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf mögliche Konflikte mit der Sonderbaufläche „Kindertageszentrum“ hingewiesen. Auf die Ausführungen zum Umweltbericht ist zu verweisen.

11. SONSTIGES

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