



Beschlussvorlage 2023/373	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.10.2023	öffentlich

Gemeinde Eurasburg, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Erweiterung Dorfgebiet "Rehrosbach-Süd" & Bebauungsplan Nr. 28 "Rehrosbach-Süd" - Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Erweiterung Dorfgebiet Rehrosbach-Süd und zum Bebauungsplan Nr. 28 „Rehrosbach-Süd“, jeweils in der Fassung vom 04.10.2023, keine Einwände.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt im Hinblick auf die Geschäftsordnung für dieses Verfahren auf eine erneute Vorstellung im Gremium zu verzichten, sofern künftige Planänderungen weiterhin keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtgebiet vermuten lassen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 12.10.2023 bittet das Büro Brugger_Landschaftsarchitekten, Aichach im Auftrag der Gemeinde Eurasburg die Stadt Friedberg im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 16.11.2023 um Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – Erweiterung Dorfgebiet Rehrosbach-Süd und zum Bebauungsplan Nr. 28 „Rehrosbach-Süd“.

Für das Gemeindegebiet Eurasburg besteht eine hohe Nachfrage nach Bauflächen. **Ziel der Planung** ist daher die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rehrosbach. Vorgesehen werden 13 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung. Die zu beplanenden Flächen liegen am südlichen Ortsrand von Rehrosbach südlich der St 2051 (Augsburger Straße) zwischen Rehrosbach und Eurasburg. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet festgesetzt und beinhaltet neben neuen Bauflächen die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle sowie bereits vorhandene Wohngebäude. Die bestehende Bebauung wird als einfacher Bebauungsplan, die Erweiterungsfläche als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt.

Die **verkehrliche Erschließung** des Baugebietes soll über die Augsburger Straße (St 2051) am Beginn des dort verlaufenden Geh- und Radweges erfolgen. Die Anbindung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über eine Ringerschließung.

Der **Verkehrslärm** der nördlich liegenden Staatsstraße wirkt auf das Baugebiet ein. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 19.01.2023 bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für ein Dorfgebiet werden eingehalten. Die Orientierungswerte aus der DIN 18005 für ein Dorfgebiet werden teilweise überschritten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen lassen sich schutzbedürftige Räume schützen.

Da sich im MD 1 eine aktive Hofstelle befindet und nördlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 350 m eine Biogasanlage betrieben wird, wurde zur Abschätzung der **Geruchsbelastung** eine Immissionsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten werden.

Der erforderliche **naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf** mit einer Größe von 1.011 m² wird südöstlich des Baugebiets entlang des Eisenbaches zur Verfügung gestellt.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** stellt den Planungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dar. Im Talraum des Eisenbaches wird diesen landwirtschaftlichen Flächen die Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugesprochen. Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird der im Flächennutzungsplan noch nicht als gemischte Baufläche dargestellte Bereich mit einer Größe von etwa 0,95 ha in gemischte Bauflächen sowie Ortsrandeingrünung und Straßenflächen geändert.

Aufgrund der Nähe des Baugebiets zum teilweise auf Friedberger Flur liegenden Eisenbach wurde stadtverwaltungsintern auch die Tiefbauabteilung beteiligt. Einwände wurden nicht vorgebracht.



Aus Sicht des Baureferats ergibt sich durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 kein negativer Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die geplante Aufstellung bzw. Änderung keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planzeichnung Bebauungsplan (04.10.2023)
3. Satzungstext Bebauungsplan (04.10.2023) (digital angehängt)
4. Begründung Bebauungsplan (04.10.2023) (digital angehängt)
5. Umweltbericht Bebauungsplan (04.10.2023) (digital angehängt)
6. Schalltechnische Untersuchung (19.01.2023) (digital angehängt)
7. Geotechnischer Bericht (06.10.2023) (digital angehängt)
8. Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung (10.02.2022) (digital angehängt)
9. Ausschnitt 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
10. Planzeichnung mit Begründung 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (04.10.2023) (digital angehängt)
11. Umweltbericht des Flächennutzungsplanes (04.10.2023) (digital angehängt)

Die kompletten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung, Umweltbericht) und der Flächennutzungsplanänderung (Planzeichnung mit Begründung, Umweltbericht), jeweils in der Fassung vom 04.10.2023, sowie die schalltechnische Untersuchung, der geotechnische Bericht und die Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 26.10.2023 Planungs- & Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.