



| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Beschlussvorlage 2023/047 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 04.05.2023 | öffentlich |

**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen
- Beratung der Stellungnahmen -**

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 8 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.11.2021

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 17.11.2021 wird zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Text wird in die textlichen Hinweise übernommen.

Es wird folgender Text in die allgemeinen Hinweise eingefügt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

In die Begründung sind die beiden folgenden Absätze des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufzunehmen:

„Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf.“

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



Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, „dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.“

A-2 Regierung von Schwaben/17.11.2021

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2:

Ziel der vorrangigen Entwicklung der Innenbereiche nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) ist neben der Verringerung der Flächeninanspruchnahme der Erhalt einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung soll durch das Ziel der Innenentwicklung vermieden werden.

Ogleich unangefochten der Bebauungsplan eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt, widerspricht die Planung aus Sicht der Stadt nicht der Zielrichtung des LEP. Das geplante Baugebiet integriert sich in den bestehenden kompakten Siedlungskörper und rundet diesen nach Westen ab. Der momentane Westrand des Ortsteils Friedberg-Rederzhausen hat sich unbeplant entwickelt. Die vorhandenen Einfamilienhäuser werden über einen nur einhöflich genutzten privaten Erschließungsweg erschlossen. Eine Eingrünung ist nicht vorhanden. Wesentliche Teile der neu erschlossenen Flächen dienen dieser landschaftsgestaltenden Eingrünung und durch eine muldenartige Ausbildung dieses Grünsaums auch dem Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. Dieser Gefährdung wird durch die Topographie des Geländes, das sich muldenartig zu den vorhandenen Wohngrundstücken im Osten und vor allem über die Staatsstraße nach Nordosten neigt, entgegengewirkt. Eine schlauchartige, die Landschaft zerschneidende Erweiterung, welches eine Zersiedelung des Außenbereichs zur Folge hätte, erfolgt durch diese Planung gerade nicht. Gerade für solch eine Erweiterung zur



Baulandmobilisierung ist der § 13 b BauGB geschaffen und verlängert worden. Das Neubaugebiet befindet sich unweit des Ortskerns von Rederzhausen. Für ein Aussterben des Ortskerns oder eine Unterauslastung bestehender Infrastrukturen gibt es allein aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum keinen Anhaltspunkt.

Der Wohnbauflächenbedarf Friedbergs wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berechnet. Hieraus ergibt sich ein immenser Bedarf, welcher allein durch die Reserveflächen im Stadtgebiet nicht gedeckt werden kann. Es ist richtig, dass im Gebiet der Stadt Friedberg noch nicht alle Flächenpotenziale des zurzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplans ausgeschöpft sind. Weder nutzbare Reserveflächen, noch Baulücken sind im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen.

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. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz.

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. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.

Die Stadt hat sich bezüglich der Baulandreserven in Privatbesitz auch mit der Möglichkeit eines Baugebots für den Wohnungsbau auseinandergesetzt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, ausschließlich eine Verpflichtung durch Bescheid im Nachgang zum Satzungsbeschluss. Die Stadt hält diese Möglichkeit a l l e i n e allerdings nicht für ausreichend, um dem dringenden Wohnraumbedarf zu begegnen. Trotz der Vereinfachung dieses Instruments durch das Baulandmobilisierungsgesetz handelte es sich um einen erheblichen Eingriff in die Dispositionsfreiheit der betroffenen Eigentümer. Zudem lassen mangelnde Erfahrungen in der praktischen Umsetzung und mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende rechtliche Auseinandersetzungen um die Umsetzung von Baugeboten dieses Instrument ebenfalls nicht geeignet erscheinen, den dringend benötigten Wohnraum zumindest kurzfristig zu schaffen. Gleichwohl hat sich die Stadt als Alternative zum Bescheidserlass mit den Grundstückseigentümern darauf verständigt, auf dem Vertragsweg Baugebote zu vereinbaren, die Fristen befinden sich derzeit in Verhandlung.

Auch die aktive Nutzung von Vorkaufsrechten für unbebaute mit Wohnbebauung bebaubare Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist ein denkbare Instrumentarium, mit dem alternativ gearbeitet werden kann, für das angesichts der vorstehenden Vereinbarungen aber jedenfalls aktuell kein Bedarf besteht. Dabei wird insbesondere der Aspekt berücksichtigt, dass gem. § 24 Abs. 3 BauGB gerade die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine Vorkaufsausübung rechtfertigt. Auch eine Vorkaufsausübung zugunsten bauwilliger Dritter kommt gemäß § 27a BauGB grds. in Betracht. Die Ausübung eines



Vorkaufsrechts muss – sofern erforderlich - im Einzelfall und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden werden.

Die Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen im Flächennutzungsplan, Baulücken und zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ergänzt.

Zu 2.3:

Der Hinweis des Sachgebiets Städtebau, welches die Bemühungen um ein baulich verdichtetes Bebauungskonzept für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden positiv bewertet, wird zur Kenntnis genommen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1989 befindet sich in der politischen Diskussion.

A-3 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/07.12.2021

Die Stellungnahme vom 07.12.2021 wird zur Kenntnis genommen und die Anregung des Landratsamtes zum Ausschluss auch nichtstörender Gewerbebetriebe aufgenommen.

Unter Ziffer 2.1.2 der textlichen Festsetzungen „Teil B Satzungstext“ werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, darunter auch die nicht störenden Gewerbebetriebe.

Der Abschnitt heißt dann:

2.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Auf der Planzeichnung und im Satzungstext werden die Verfahrensvermerke ergänzt.

A-4 Landratsamt Aichach-Friedberg – Immissionsschutz/29.11.2021

Die Stellungnahme vom 29.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Erstellerin des Gutachtens für den Immissionsschutz, noise business, wurden die Ergänzungen für die Lärmauswirkung der Tiefgaragen und die Ergänzungen zur Anlage von Lärmzonen schutzwürdiger Freibereiche nachgefordert.

Das ergänzte und überarbeitete Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Anmerkungen des Landratsamtes werden entsprechend eingearbeitet.

Die textlichen Festsetzungen in der Satzung werden unter Ziffer 2.12.1 „Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärmeinwirkung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ wie folgt geändert. Vor dem ersten Absatz ist einzufügen:

„Diese Festsetzungen gelten ausschließlich in den Bauräumen 1 bis 4.“

Gemäß neu bearbeitetem, aktualisiertem Schallschutzgutachten mit Stand vom 24.04.2023 ist dies nur noch für die Bauräume 1.1 bis 1.3, 2.1, 2.2 und 4.1 erforderlich. Dies wird so in die Satzung eingefügt und analog in der Begründung unter Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen beschrieben.



Nach telefonischer Rücksprache der Gutachtenerstellerin mit der Immissionsschutzbehörde am 25.01.2023 ist die Anregung, dass sich die Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und Belüftungsanlagen ausschließlich auf Schlafräume beziehen sollten nicht relevant, da es sich in der Festsetzung nicht um Belüftungsanlagen, sondern um Belüftungsmöglichkeiten handelt.

Im Anschluss an den Satzungstext 2.12.1 wird eingefügt:

„Liegt gemäß Übersichtsplan Nr. 2.12.3 der maßgebliche Außenlärmpegel über 61 dB(A), so ist zum Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 mit bei der Baubehörde einzureichen.

Schutzwürdige Freibereiche (Terrassen, Balkone) sind in Lärmzonen mit Verkehrspegeln von tagsüber unter 60dB (A) anzulegen.“

Die Immissionsschutzbehörde wünscht, das Freistellungsverfahren für die Bauräume 1 und 2 sowie Tiefgaragen auszuschließen, damit die erforderlichen und getroffenen Schallschutzmaßnahmen geprüft werden.

Der Forderung des Landratsamtes kann nicht Rechnung getragen werden. Die gesetzliche Ermächtigung, das Freistellungsverfahren auszuschließen, bezieht sich nur auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben (vgl. Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO).

Als Ergänzung zum Satzungstext 2.12.2 „Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt“ wird angefügt:

„Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen.“

Weiterhin ist im Satzungstext einzufügen:
2.12.2 Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrt

Hier wird in der Aufzählung zum Stand der Technik zusätzlich eingefügt: „oder Integration der Rampe in ein zugehöriges Wohngebäude.

Der Absatz lautet damit wie folgt:

2.12.2 Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt

Die Tiefgaragenrampe ist gemäß dem Stand der Technik (mit lärmarmen Regenrinne, lärmarmen Tor, Torsteuerung mittels Funkfernbedienung oder ähnlichen Steuerungen sowie mit Einhausung der Rampe oder Integration der Rampe in ein zugehöriges Wohngebäude) auszuführen.“

A-5 Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/26.11.2021

Die Stellungnahme vom 26.11.2021 wird zur Kenntnis genommen

Zur Beachtung der sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts im beschleunigten Verfahren:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Aufstellung des



Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Zur Verfahrensvereinfachung sieht der Gesetzgeber hier einen Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung und Ausgleichsflächen vor. Gleichwohl müssen die Umweltbelange auch bei einem Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, mit gleichem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild können u. a. durch die Standortwahl im direkten Anschluss an bestehende Bebauung auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne besondere Strukturen und Lebensräume vermieden werden. Zudem stellen die künftigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand der Wohnbauflächen mit einer Breite von 10 m, sowie Pflanzvorgaben innerhalb der Bauflächen eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sicher. Es entstehen neue naturnahe Gehölzlebensräume und ein attraktiver Übergang zur offenen Landschaft. Die künftigen Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und wirken damit einer Erwärmung durch Bebauung und Versiegelung entgegen. Mit der Entwässerungsmulde erhält die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusätzliche Funktion. Die Entwässerungsmulde wird mit einer leicht geschwungenen Form naturnah gestaltet.

In der Begründung zu Grünordnung und Naturschutz (Kap. 8, Seite 25 ff. Begründung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021) erfolgte bereits u. a. eine Bestandsbewertung und Beschreibung der Maßnahmen zur Konfliktminimierung. Sie bleibt Bestandteil in der Fassung vom 04.05.2023.

Zu 3. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung – 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 40 Abs. 1 BNatSchG):

Die Anregung des Landratsamtes bezüglich des Vorkommensgebiets für gebietseigene Gehölze wird aufgenommen. Der Absatz wird folgendermaßen angepasst:

„Für die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur offenen Landschaft ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets für gebietseigene Gehölze „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden.

Bei Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.

Die Ansaat erfolgt durch Regio- Saatgut der Herkunftsregion 16 – Unterbayerische Hügel – und Plattenregion.“

Zu 3. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung – 3.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen:

Im Innenbereich ist gem. § 40 Abs. 1 BNatSchG keine autochthone Herkunft gefordert.

Heimische Arten sollen schwerpunktmäßig verwendet werden und sind auch in der Gehölzliste aufgeführt (z. B. Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aria (Mehlbeere) usw.).

Auf Extremstandorten wie Tiefgaragen sollten zusätzlich auch andere Arten möglich sein. Die Tiefgarage befindet sich nicht im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

Es sind deshalb keine Planänderungen veranlasst.

Zu Dachbegrünung:



Die Stadt Friedberg nimmt die Anmerkung zur Dachbegrünung, dass auf Flachdächern auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl - falls möglich mit gebietseigenem (bzw. autochthonem) Saatgut - geachtet werden sollte, in die Festsetzungen auf.

Im Textteil Grünordnung wird hierzu unter 3.5 ein weiterer Unterpunkt (5): „Dachbegrünung“ eingefügt und im Punkt 2.8.1, Dachformen auf diesen Punkt verwiesen.

Eine Verpflichtung gem. § 40 Abs. 1 BNatSchG besteht für Flachdächer innerhalb des Baugebietes nicht, da diese nicht in der freien Natur befinden.

Die weiteren Empfehlungen zur Aufwertung durch Strukturelemente, Sandlinsen werden zur Kenntnis genommen.

Es sind hierzu jedoch keine Planänderungen veranlasst.

Zu Insektenschutz - Beleuchtung:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung der Stand der Technik mit entsprechenden insektenfreundlichen Lichtquellen berücksichtigt wird.

Die Anregungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung, die Angabe der Farbtemperatur unter Punkt 3.6 Freiflächen/ Geländegestaltung der Satzung (Teil B) auf ≤ 3000 Kelvin anzupassen, wird aufgenommen bzw. verbessert. Der Satzungstext wird wie folgt angepasst:

„Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist zu vermeiden.“

Zu Insektenschutz - Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen:

Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Unter 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

„Die öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung (Ortsrandeingrünung) ist wie folgt insektenfreundlich zu gestalten:

- Für die Ansaat der öffentlichen Grünfläche sind mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen zu verwenden.
- Die Mahd der Grünflächen erfolgt abschnittsweise.
- 10 – 20% der Mähflächen sind auch über den Winter zu belassen.“

A-6 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt/25.11.2021

Der Hinweis des Kreisjugendamtes vom 25.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.



Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zur Kenntnis. Entsprechend der im Zuge der zukünftigen Gebietsentwicklung abzusehenden Bedarfsentwicklung wird die Stadt zu gegebener Zeit die örtliche Bedarfsplanung überprüfen und ggf. aktualisieren. Planänderungen sind nicht veranlasst.

A-7 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/03.12.2021

Die Stellungnahme vom 03.12.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Abmessung und die Gestaltung der Wendeanlage wurde vom Ingenieurbüro Michael Mlaker, Friedberg für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nachgewiesen. Entsprechende Wenderadien und Schleppkurven sind eingehalten. Die Forderung des Landratsamtes, Abteilung Abfallwirtschaft, einen Sammelplatz für Mülltonnen am Mitterweg bzw. an der Paartalstraße zu errichten, kann deshalb nicht zur Grundlage der Bauleitplanung gemacht werden. Dies würde eine unzureichende Härte für die Anwohner darstellen. Der Nachweis der Wendemöglichkeit wird im Folgenden dargestellt:



Planänderungen sind nicht veranlasst.

Der Hinweis bzgl. Altglascontainer wird von der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Altglascontainern ist im Bebauungsplan nicht möglich. Die nächstgelegenen Möglichkeiten der Altglasentsorgung stehen in Ottmaring und am Wertstoffhof „Lueg ins Land“ zur Verfügung.

A-8 Landesbund für Vogelschutz/28.11.2021



Die Stellungnahme des LBV vom 28.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Insektenschutz:

Im ersten Abschnitt deckt sich die Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz mit den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg bezüglich Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse durch Außenbeleuchtung einschließlich Leuchtmittel. Der Landesbund für Vogelschutz empfiehlt LED Leuchten unter 2700 Kelvin.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung der Stand der Technik mit entsprechenden insektenfreundlichen Lichtquellen berücksichtigt wird.

Der Satzungstext wird wie folgt angepasst:

„Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist zu vermeiden.“

Zu Artnachweis (ASK – Fundpunkt ID-76311477) – insb. Feldlerche:

Der Artnachweis aus den Daten der Artenschutzkartierung (ASK-Daten) des Landesamtes für Umwelt (LfU) befindet sich mehr als 400 m westlich des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine wertvollen Vegetationsstrukturen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück im Südosten können nach heutigem Kenntnisstand erhalten werden.

Wie bereits in der Begründung (Kap. 8) aufgeführt, sind artenschutzrechtliche Belange im vorliegenden Geltungsbereich durch die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung und den direkten Siedlungsanschluss nicht betroffen. Vertikalstrukturen in dem vorhandenen Siedlungsbereich stellen außerdem Ansatzplätze für Prädatoren dar. Aus diesem Grund wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Bei Fluchtdistanzen von 60 bis 120 m, die Feldlerchen als Abstände zu Siedlungsflächen einhalten, ist nicht davon auszugehen, dass im Bereich des direkt an die bestehende Siedlung anschließenden Planungsgebietes (Breite ca. 72 m inkl. 10 m breiter Grünstreifen) Lebensräume der Feldlerche betroffen sind. Der ASK-Fundpunkt befindet sich zudem in mehr als 400 m Entfernung.

Selbst wenn es durch die geplante Eingrünung zu Scheuchwirkungen kommt, ist ausreichend Raum zum Verschieben der Reviere vorhanden, so dass sich dieser Einfluss nicht signifikant negativ auf die Brutmöglichkeiten der Feldlerche auswirkt.

Deshalb ist nicht zu erwarten, dass von der beabsichtigten Nutzungsänderung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und



Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) betroffen sind.

Hierzu sind keine weiteren Planänderungen veranlasst.

A-9 LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/01.12.2021

Die Stellungnahme vom 01.12.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.
Die LVN wünscht einen Standort zur Stromversorgung für eine 20 kV- Transformatorstation im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes. Der gewünschte Standort der vorgesehenen Kompaktstation liegt im Bereich der Ecke Kinderspielplatz zum Straßenraum an der Nordostseite. Der für die Transformatorstation benötigte Platz von 25 m² wird zur Verfügung gestellt und in der Planzeichnung eingetragen.

A-10 Bund Naturschutz Bayern, Ortsgruppe Friedberg/07.12.2021

Die Stellungnahme vom 07.12.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Selbstverständlich ist es für die Erreichung der Klimaschutzziele wichtig, Wohngebiete nachhaltig an Versorgungseinrichtungen und zentrale Infrastruktur anzubinden. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet für die Versorgung mit Wohnraum konzipiert und dient vorwiegend dem Wohnen. Mit den getroffenen Festsetzungen sind in diesem Gebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vom geplanten Wohngebiet aus sind die in Rederzhausen vorhandenen Ladengeschäfte und Filialen in Richtung Osten leicht und jederzeit fußläufig erreichbar. Das gleiche gilt grundsätzlich für einen Kindergarten. Ebenso können das Zentrum von Friedberg und der Bahnhof mit dem Fahrrad erreicht werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rederzhausen, Hachingerring“ liegt in etwa 200 m Entfernung. Derzeit kommen die Busse mindestens im Einstundentakt. An Schultagen werden zu den Stoßzeiten am Morgen in Richtung Friedberger Zentrum und am Mittag zusätzliche Busse eingesetzt.

Darüber hinaus könnten bei Interesse von Betreibern zwei Elektroladestationen im Baugebiet in Betrieb genommen werden. Diese sind im Bebauungsplan hinweislich im Norden des Plangebiets dargestellt.

Die gerügte Verdichtung des Baugebiets wird gerade von der Regierung von Schwaben in Bezug auf das Flächensparen positiv beurteilt und ist beabsichtigt, um das Planungsziel der Durchmischung von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern zu erreichen. Neben dem Geschosswohnungsbau zur Errichtung von Wohnungen sollen die kleiner parzellierten Grundstücke der Doppelhaus- und Reihenhausbebauung jungen Familien die Möglichkeit eines eigenen Heimes bieten. Der Bebauungsplan gibt dafür die Rahmenbedingungen zur Bebauung. Der Geschosswohnungsbau ist im inneren Bereich der Baugebietserschließung angeordnet, aber auch durch die mäandernde Straßenführung ausreichend weit von der östlichen Nachbarbebauung abgerückt. Diese Lösung entspricht der Planungsabsicht, Verdichtung und Auflockerung zum Ortsrand hin und vor allem eine geplante Eingrünung miteinander zu verbinden.



Flachdächer sind laut textlichen Festsetzungen zu begrünen. Auf Durchlüftungsschneisen und Sichtachsen wurde geachtet.

Gerade die geforderte lockere Einfamilienhausbebauung ist mit einem großen Flächenverbrauch verbunden. Erfahrungsgemäß werden die Hausgärten meist nicht naturnah bewirtschaftet, so dass eine innere Verdichtung mit einer Konzentration der Grünflächen im Randbereich geplant, gestaltet und durch Satzung festgesetzt, bevorzugt zu vergeben ist.

Das Oberflächenwasser der gesamten Tiefgarage soll soweit möglich versickert und so dem Naturhaushalt nach wie vor flächengleich zugeführt werden. Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben und wurden rechtlich und anwaltlich überprüft.

In der Stellungnahme des Bund Naturschutz wird die mäandrierende Schleife der Erschließungsstraße gerügt. Diese im Rahmen der Planung entwickelte Struktur dient mehreren Vorzügen. Zum einen wird eine barrierefreie Erschließung des Baugrundstücks erreicht. Ohne diesen Mäander würde die Straße mit einem Gefälle von 10 % und mehr den Hang hinaufführen. Entsprechende Zeichnungen wurden im Vorentwurf nachgewiesen. Zum zweiten dient die Verschränkung dieser Erschließungsstraße dem langsameren und dem geordneten Ablauf des Oberflächenwassers. Ein „Herunterschließen“ des Wassers über den Hang wird vermieden. Zuletzt dient der Mäander dem Abrücken der Geschosswohnungsbebauung von den östlich bestehenden Nachbargrundstücken. Warum diese Verkehrsführung zu einer erhöhten Lärmbelastung führen sollte, kann nicht nachvollzogen werden. Im Gegenteil, diese Anordnung dient der Verkehrsberuhigung und einer erheblichen Reduzierung der Fahrzeuggeschwindigkeiten. Im Übrigen sind die kritisierten Sicht- und Durchlüftungsschneisen durch Zeichnung nachgewiesen.

Die gerügten unterschiedlichen Planzeichen werden berichtigt.

Für die Eingrünungsflächen (öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung) wird selbstverständlich seitens des Erschließungsträgers für die Ausführungsplanung eine qualifizierte Planung erstellt. Diese ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des städtebaulichen Vertrages.

Mit der Breite dieses Eingrünungsstreifens wurde ein tragbarer Kompromiss zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers, der Stadt Friedberg und den Belangen von Stadt- und Landschaftsplanung gefunden.

Der Grünstreifen im Westen des Plangebiets umfasst eine Breite von 10 m.



Im Vorfeld wurde festgelegt, dass zum westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück bei Pflanzung von Gehölzen ein Abstand von 2 m einzuhalten ist. Zu den vorgesehenen Baugrundstücken wird mit Bäumen ebenfalls ein Abstand von 2 m beachtet. Damit verbleibt ein für die Eingrünung ausreichender zu bepflanzender Streifen von 6 m Breite.

Unter 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung aufgenommen:
„Die öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung (Ortsrandeingrünung) ist wie folgt insektenfreundlich zu gestalten:

- Für die Ansaat der öffentlichen Grünfläche sind mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen zu verwenden.
- Die Mahd der Grünflächen erfolgt abschnittsweise.
- 10 – 20% der Mähflächen sind auch über den Winter zu belassen.“

Die weiteren Anregungen zur Umsetzung und Gestaltung des Grünstreifens sind ggf. bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Eine Aussage zur verbindlichen Nutzung von alternativen Energiequellen kann im Bebauungsplan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Allgemeine klimapolitische Erwägungen reichen nicht aus. Voraussetzung für derartige Festsetzungen wäre eine entsprechende politisch gewollte und konzeptionelle Planung, auf deren Grundlage das Plangebiet im Detail betrachtet werden müsste. Ein solches Konzept liegt derzeit nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von Neubauvorhaben die Regelungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) gelten. Flachdächer müssen laut Bebauungsplan begrünt werden.

Der Bebauungsplan kann keine grundstückspolitischen Fragstellungen regeln. Die Grundstücke der Stadt Friedberg werden entsprechend dem Einheimischen-Modell vergeben. Eine Einheimischenbindung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auf die Vermarktung der Grundstücke in privater Hand hat die Stadt keinen Einfluss.

Eine weitere Veränderung der Planzeichnung und des Satzungstextes ergibt sich aus der Stellungnahme des Bund Naturschutz nach der Abwägung nicht.

A-11 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.12.2021

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 08.12.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Wasserversorgung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 26.01.2023 teilt der zuständige Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen mit, dass „das Bauvorhaben ohne Einschränkung mit Trinkwasser versorgt werden kann. Allerdings müssen im Zuge der



Erschließung neue Wasserleitungen verlegt werden. Dafür ist es notwendig den Wasserversorger in die Trassenplanung möglichst bald einzubinden.“

Zu Löschwasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutz:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Grundwasser:

Für das Gebiet gibt es bereits ein geologisches Gutachten, das nachweist, dass Grundwasserhorizonte nicht angeschnitten und nicht beeinträchtigt werden. Das Gutachten wird Bestandteil der Abwägung und ist dem Wasserwirtschaftsamt mit zu übermitteln.

Inzwischen liegt auch eine weitere hydrogeologische Stellungnahme für das Neubaugebiet „Am Lindenkreuz“ in Friedberg- Rederzhausen von der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuller & Dr. Ing. Gödecke, Augsburg vor.

Das Gutachten vom 01.12.2022 ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Gutachten stellt im Wesentlichen fest:

„Das Grundwasser wurde im Zuge unserer Feldarbeiten [dem Geotechnischem Büro Schuller Gödecke] im Mai 2011 in allen fünf Kleinbohrungen bis zur jeweiligen Bohrtiefe bei ca. 5,0 m bis 5,5 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Damit ist eine Berührung oder Beeinträchtigung von Grundwasser im Bereich von üblichen Baugruben für Unterkellerungen etc. nicht auszugehen. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten lag die Kote des Grundwasserstandes sicher unter ca. 493,4 m NN.

Das Gutachten weist auf die mögliche Bildung von Hang- und Schichtwasser und Sickerwasserhorizonte („sogenannte schwebende Grundwässer“) hin. Hier sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei den Bauarbeiten vorzusehen.“

Das Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnische Ing. GmbH, Prof. Dr. Schuller und Dr. Ing. Gödecke mbH und das ergänzende Gutachten zum Grundwasser werden Bestandteil der Abwägung.

Den weiteren Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wird entsprochen. Die Ziffer 2.11 Entwässerung des Satzungstextes wird durch einen zweiten Absatz, wie folgt ergänzt:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Bereiche mit hohem Grundwasserständen mit weniger als 4 m Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sind nicht vorhanden. Damit ist keine Planänderung veranlasst.

Unter Ziffer 4, Allgemeine Hinweise wird aufgenommen:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen



oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

Zu Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:

Der Hinweis zu organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird unter allgemeine Hinweise in aufgenommen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

Zu vorsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Unter allgemeine Hinweise wird eingefügt:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“



„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

Zu Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung nachrichtlich aufgenommen.

Zu Abwasserbeseitigung – Allgemeines:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg verfügt über einen Generalentwässerungsplan für das Stadtgebiet. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu planenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über einen für das Baugebiet neu zu planenden Regenwasserkanal. Die Ableitung aus dem Baugebiet erfolgt über einen neu zu planenden Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken an der Paartalstraße. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt zum Rederzhauser Graben.

Zu Abwasserbeseitigung - Häusliches Abwasser:

Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Niederschlagswasser:

Durch die geotechnische Ing.-Gesellschaft Prof. Dr- Schuler & Dr.-Ing. Gödecke wurde der anstehende Untergrund im geplanten Baugebiet mittels 5 Rammkernbohrungen mit Endteufen von 5m unter GOK aufgeschlossen und bodenmechanisch untersucht. Nach den Ergebnissen des gutachterlichen Ergebnisberichts mit kf-Wert-Ermittlung (Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwerts) vom 15.09.2019 lassen die Untergrundverhältnisse im Bereich des geplanten Baugebietes eine oberflächennahe Versickerung nicht bzw. nicht flächendeckend zu.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht deshalb vor, Niederschlagswasser aus den privaten Flächen und aus befestigten, öffentlichen Flächen über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in den Rederzhauser Graben abzuleiten.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/ Hochwasserretentionsbecken im Bereich Steinerne Säulweg im Jahre 2023 zu realisieren.

Im Zuge der Planung des Objektes wurden die Niederschlagswässer des noch in Planung befindlichen Baugebietes „Am Lindenkreuz“, bei der Dimensionierung des Beckens berücksichtigt.

Die Reinigung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet soll mittels der bewährten und platzsparenden, technischen Niederschlagswasserklärung (System vom Typ Sedi-pipe® oder gleichwertiges) erfolgen. Diese technische Klärung soll vor dem Zulauf in das Regenrückhaltebecken erfolgen.

Die Ziffer 2.11 des Satzungstextes wird um folgenden Punkt ergänzt:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie



z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

„Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Staatsstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Die allgemeinen Hinweise werden wie folgt ergänzt:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

Zu Oberirdische Gewässer - Hochwasser

Dass das Planungsgebiet bei Hochwasser nicht berührt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Zu Oberirdisches Gewässer - Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Die Tatsache, dass es bei Starkregenereignissen zur Beeinträchtigung durch wild abfließendes Wasser in diesem Gebiet gekommen ist, ist in die Planung bereits eingeflossen. Die Straßenerschließung wird auch daher mäandierend ausgeführt. Dadurch kann das Längsgefälle des Straßenkörpers stark reduziert werden und ein wilder Abfluss weitestgehend verhindert werden.

Für den Lastfall eines Regenereignisses mit hoher Intensität, bei dem der geplante Regenwasserkanal die Regenmenge nicht mehr aufnehmen kann, wird die Oberfläche der Erschließungsstraße derart geplant, dass das anfallende Wasser kontrolliert Richtung Paartalstraße geleitet wird und von dort mittels eines offenen Grabens zum kombinierten Regenrückhaltebecken/ Hochwasserretentionsbecken der Stadt Friedberg, im Bereich Steinerne Säulweg abgeleitet wird.

Der Bereich des geplanten Baugebietes ist topographisch Teil des Einzugsgebietes entlang des Steinernen Säulwegs. Regenereignisse mit hoher Intensität aus privaten und öffentlichen Flächen



des geplanten Baugebietes fließen in Zukunft kontrolliert und zeitlich früher in das Regenrückhaltebecken/ Hochwasserretentionsbecken im Bereich Steinerne Säulweg ab, werden hier retendiert und geordnet dem Rederzhauser Graben zugeführt.

Somit wird das Gesamt-Abflussgeschehen deutlich entschärft und auch die Situation für die Unterlieger östlich der Paartalstraße verbessert.

Die Höhenkoten der einzelnen Gebäude sind aufgrund der Topographie und der städtebaulichen Gestaltung als Maximalmaße festgesetzt. Deshalb werden die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes in angepasster Form in den Satzungstext aufgenommen:

„Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände liegen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden oder aufgrund der Topographie und der städtebaulichen Gestaltung eine Höhenfestsetzung unterhalb der 25 cm über Straßen- oder Geländeoberkante erhalten haben, sind bis 25 cm über Gelände oder Straßenoberfläche konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlag-klappen. Auf die Abwassersatzung der Stadtwerke Friedberg wird hingewiesen.“

Bei der Anordnung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wurde planerisch schon darauf geachtet, dass diese im Straßenraum am jeweiligen Hochpunkt der Straße angeordnet ist.

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse oder Tiefgaragen dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Die sonstigen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes für Stadt, Planer und Bauherren werden in die Begründungsschrift aufgenommen:

„Hinweise für Stadt, Planer und Bauherren:

- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
- Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
<https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuvwasser018.htm>
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:



Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (bayern.de) wird hingewiesen.

- Klimaanpassung vor Ort:
Stadt. Klima. Natur- Arbeitshilfen (bayern.de)

A-12 Bayerischer Bauernverband/10.12.2021

Die Stellungnahme vom 12.12.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu landwirtschaftlichen Immissionen:

Im Bebauungsplan (Satzung Kap. 4 und Begründung Kap. 9) wird bereits auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen. Da auch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung gesetzlichen Regelungen unterliegen, sind diese nur hinzunehmen, solange sie den jeweiligen Regelwerken entsprechen.

Die Hinweise zur Durchführungsplanung (Hinweisschilder und Hundetoiletten) werden zur Kenntnis genommen.

Zum Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche:

Der Bedarf an Wohnflächen und die städtebauliche Erforderlichkeit der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland wird in der Begründung unter Kap. 2 thematisiert. 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. 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 unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Um jedoch den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen umzunutzen.

Zur Bepflanzung der Grünfläche:

Der Grünstreifen im Westen des Plangebiets umfasst eine Breite von 10 m. Im Vorfeld wurde zwischen den Planern, dem Bauträger sowie dem Grundstückseigentümer festgelegt, dass zum westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück bei Pflanzung von Gehölzen ein Abstand von 2 m einzuhalten ist. Dies ist ggf. durch die Stadt mit dem Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln. Zu den vorgesehenen Baugrundstücken wird mit Bäumen ebenfalls ein Abstand von 2 m beachtet. Damit verbleibt ein für die Eingrünung ausreichender zu bepflanzender Streifen von 6 m Breite.

Es sind somit keine Planänderungen veranlasst.



B) Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Beteiligung sind als Anlage 9 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

Die frühzeitigen Stellungnahmen sind als Anlage 10 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung (B-1 bis B-6) sowie alle vorzeitig eingegangenen Stellungnahmen (B-7 bis B-63) behandelt.

B-1 Bürger 1/21.11.2021

Die Stellungnahme vom 21.11.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bürger 1 bringt vor, dass verstärktes Verkehrsaufkommen zu mehr Lärm und Abgasbelastung führen würde. Er fragt nach Lärmschutzmaßnahmen.

Auf der Paartalstraße verkehren nach den Angaben der Verkehrsentwicklung des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zzgl. einer entsprechenden prognostizierten Steigerung zurzeit ca. 5.650 Fahrzeuge täglich (24 Stunden).

Unter Punkt 5 der schalltechnischen Untersuchung von noise.business vom 24.04.2023 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr an den umliegenden bestehenden Wohngebäuden berechnet. Die Berechnung für die Josef-Schwegler-Straße erfolgte beispielhaft für das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 999/5 nördlich der Paartalstraße. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße nicht überschritten.

Der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße an den östlichen bestehenden Wohngebäuden (Am Lindenkreuz 1 bis 5) wurde bei der Prüfung gemäß der 16. BImSchV (Punkt 4.1.3 der schalltechnischen Untersuchung) sowie gemäß der DIN 18005 (Punkt 4.1.4 der schalltechnischen Untersuchung) erbracht. Unter der Annahme von max. 53 Wohneinheiten werden somit durch den planbedingten Fahrverkehr die Orientierungswerte an der bestehenden Wohnbebauung nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.



Eine aktive Lärmschutzmaßnahme ist nicht vorgesehen. Hierdurch sind keine Änderungen in der Planzeichnung und im Satzungstext veranlasst.

Ferner führt Bürger 1 aus, dass hier ein Zuzug von Fremden zu erwarten sei, anstatt dass Wohnraum für Einheimische zur Verfügung gestellt würde. Ein richtiges Einheimischen-Modell würde fehlen. Hier kann aufgrund der herrschenden Gesetzeslage nur bedingt eingegriffen werden. Eine ausschließliche Vergabe an „Einheimische“ ist nicht möglich. Die Grundstücke, die in städtisches Eigentum übergehen werden anschließend im Einheimischen-Modell vergeben. Auf die Vermarktung der Grundstücke in privater Hand hat die Stadt keinen Einfluss.

Weiter äußert Bürger 1 Bedenken gegen die Höhe der Bebauung. Beim städtebaulichen Entwurf wurde sehr auf eine Ausgewogenheit zwischen gewünschter Verdichtung und damit Reduzierung des Flächenbedarfs und Umgebungsbebauung geachtet. Die Geschosswohnungsbauten mit Flachdach und höheren Wandhöhen sind im inneren Bereich angeordnet, nach außen hin sind geringere Wandhöhen mit Satteldächern zulässig. Eine Änderung der Planzeichnung und des Satzungstextes wird nicht veranlasst.

Bürger 1 rügt ferner, es gäbe viel zu wenig Parkmöglichkeiten. Der Nachweis der vorhandenen bzw. zu errichtenden privaten Stellplätzen entspricht den Gepflogenheiten der Stadt Friedberg. Es liegt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg vom 01.01.2008 zu Grunde, es werden maximal ca. 88 Stellplätze erforderlich. Etwa 40 Garagen und Stellplätze und bis zu ca. 40 Tiefgaragenstellplätzen müssen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind im öffentlichen Raum 12 öffentliche Stellplätze und 6 Besucherstellplätze auf privatem Grund angeordnet. Zudem sind 2 Stellplätze für eine mögliche Nutzung als Elektroladestationen eingeplant. Eine Änderung der Planzeichnung und des Satzungstextes ist nicht veranlasst.

B-2 Bürger 2/01.12.2021 (ehrenamtlicher Radverkehrsbeauftragter)

Die Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten vom 01.12.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen des Radverkehrsbeauftragten betreffen nicht das Planungsgebiet, sondern den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs und die teilweise nachrichtlich dargestellten Punkte. Anregungen bzgl. der Herstellung eines Geh- und Radweges südlich der Paartalstraße wurden von der Stadtverwaltung aufgenommen. Ein entsprechender Vorschlag wurde im Bauausschuss diskutiert und wird weiterverfolgt.

Planänderungen im Bebauungsplangebiet ergeben sich nicht.

B-3 Bürger 3/07.12.2021

Die Stellungnahme vom 07.12.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.

Zu § 13b BauGB/Baugebot:

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem



Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben und wurden rechtlich und anwaltlich geprüft. In der Begründung wurden die Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf ergänzt.

Die Integration eines Baugebots in einen Bebauungsplan ist nicht möglich. Eine Baupflicht kann vertraglich gesichert werden. Die von der Stadt Friedberg erworbenen Grundstücke werden im Einheimischen-Modell vergeben. Hier ist auch eine Baupflicht integriert. Mit dem Bauträger und dem Grundstückseigentümer wird der Umfang der Baupflicht im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Eine Veränderung der Planzeichnung und des Satzungstextes ist nicht veranlasst.

Zu Kanal:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu planenden Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu planenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das generell ausreichend dimensionierte bestehende Mischwasserkanalnetz. Der Anschlusspunkt liegt in der Paartalstraße. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Mittlere Paar der Stadtwerke Friedberg. Eine Veränderung der Planzeichnung und des Satzungstextes ist nicht veranlasst.

Zu Straßenführung und Besucherparkplätze:

Straßen und Besucherparkplätzen sind nach einschlägigen Regeln der Technik bemessen und vom planenden Ingenieurbüro Michael Mlaker, Friedberg nachgewiesen, dies gilt auch für die Grundstückseinfahrten. Die Zahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr entspricht den Gepflogenheiten und der Satzung der Stadt Friedberg. Es sind ausreichend Stellplätze für die Wohnungen nachgewiesen.

Eine Veränderung der Planzeichnung und des Satzungstextes ist nicht veranlasst.

Die ordnungsgemäße Durchführung der Baustelle und des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern selbstverständlich entsprechend der anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Grenzwerte der Lärmimmissionen sind einzuhalten. Die Fahrbahnen der angrenzenden Straßen bei eventueller Verschmutzung durch den Baustellenverkehr sind regelmäßig zu reinigen.

Zu Übergangshilfe:

Die erwähnte Übergangshilfe ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern nur nachrichtlich dargestellt. Die Querungshilfe wird unter Beteiligung der zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung sowie der Polizei Friedberg geplant. Die konkrete Lage der Querungshilfe kann sich noch ändern. Querungshilfen dienen auch der Geschwindigkeitsreduzierung.

Zudem ist die Errichtung eines Geh- und Radweges auf der südlichen Seite der Paartalstraße in Prüfung. Damit könnte eine direkte Verbindung zwischen dem Steinernen Säulweg und dem Baugebiet geschaffen werden.

Zu Beteiligung:



Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligungsschritte im Verfahren vorgesehen, in denen sich die Bürger auch im Rahmen der Einsichtnahme im Verwaltungsgebäude entsprechend informieren und zu der Planung Stellung nehmen können. Diese Beteiligungen werden im Amtsblatt „Friedberger Stadtbote“ bekanntgemacht. Diese Schritte wurden entsprechend durchgeführt. Darüberhinausgehende Schritte sind freiwillig und werden von der Stadtverwaltung nach Bedarf initiiert. Zu Beginn des kommenden Schrittes der erneuten formellen Beteiligung wird eine Bürgerinforeveranstaltung zu diesem Bebauungsplan organisiert.

B-4 Bürger 4/07.12.2021

Die Stellungnahme vom 07.12.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1 (keine) Anwendung von § 13b BauGB:

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Eine Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens ist der Anschluss der zu entwickelnden Außenbereichsfläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahre diese Voraussetzung konkretisiert.

Entgegen der Auffassung des Einwendungsführers sieht die Stadt Friedberg den städtebaulichen Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als gegeben an. Eine städtebauliche Anbindung ist sowohl in Richtung Osten und Südosten, als auch in Richtung Norden erfolgt. Das Plangebiet grenzt somit mit etwa der Hälfte seines Umfangs an den bebauten Ortsteil. Aus Sicht der Stadt Friedberg ist dies keine nur schlichte „Berührung“.

Das gerade einmal etwa 1,6 ha große in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Plangebiet grenzt wie oben beschrieben an bestehende Siedlungsbereiche. Mit einer Breite im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser von ca. 60 m und einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung schließt der Bereich an die bestehende Siedlungsstruktur an und rundet diese mit einer Erweiterung in den Außenbereich nach Westen ab. Das geplante Baugebiet ragt nicht schlauchartig in den Außenbereich und zerschneidet keine freie Landschaft. Der bestehende Ortsrand, welcher heute durch die Privatstraße „Am Lindenkreuz“ gekennzeichnet ist, wird durch den Bebauungsplan maßvoll in Richtung Westen verschoben.

Zu 1.2 Angabe zu umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Bekanntmachung der Auslegung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Demnach müssen im Regelverfahren die vorliegenden Umweltthemen in der Bekanntmachung genannt werden.

Da diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren u.a. von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar



sind, abgesehen. Jedoch wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung vom 11.10.2021 darauf hingewiesen, dass die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen. Die umweltbezogenen Informationen lagen während der Auslegungsfrist vom 03.11. bis einschließlich 10.12.2021 öffentlich aus. Dies ist ausreichend.

Ein Verfahrensfehler im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB liegt demnach nicht vor.

Zu 2.1 Verkehrslärbewertung:

In der schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB20-082-SU-02-03 vom 24.04.2023 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen der neuen Stichstraße im Plangebiet an den bestehenden Wohngebäuden östlich der Straße „Am Lindenkeuz“ berechnet und einer Bewertung nach der 16. BImSchV unterzogen. Die 16. BImSchV ist bei einem Neubau einer Straße heranzuziehen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Lärmimmissionen durch bestehende Straßen (hier: Paartalstraße) innerhalb des Plangebietes zu berechnen und einer Bewertung nach der DIN 18005 durchzuführen.

In der Einwendung wird nun gefordert, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die geplante Stichstraße auch an den bestehenden Wohngebäuden östlich der Straße „Am Lindenkeuz“ nach der DIN 18005 berechnet und einer Bewertung unterzogen werden.

Diese Forderung wurde unter Punkt 4.1.4 der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB20-082-SU-02-03 mit dem Datum vom 24.04.2023 eingearbeitet. Der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße an den östlich bestehenden Wohngebäuden (Am Lindenkeuz) wurde bei der Prüfung gem. der DIN 18005 erbracht.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes betrachtet. Diese sind nach der DIN 18005 zu bewerten.

Um die zukünftig steigende Verkehrsbelastung zu berücksichtigen, wurden die derzeitigen Verkehrszahlen der Paartalstraße um 20 % bis zum Prognosejahr 2030 erhöht.

Durch den Prognosezuschlag von 20% wird somit jegliche Verkehrserhöhung auf der Paartalstraße bis zum Jahr 2030, die z.B. durch das Plangebiet oder weitere umliegende Bauvorhaben hervorgerufen werden, berücksichtigt. Durch den Prognosezuschlag wurde somit der geforderte Summenwert (derzeitige Verkehrsbelastung + Prognosezuschlag von 20%) bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt.



Da der derzeitige Bestandsverkehr (status quo) in der Regel niedriger liegt, wie der zukünftig zu erwartende Verkehr (Prognoseverkehr), erfolgt die Berechnung für den schalltechnisch ungünstigsten Fall, d.h. für den Fall mit der höheren Verkehrsbelastung. Dies stellt bei der Paartalstraße das herangezogene Prognosejahr mit dem Prognosezuschlag dar. Diese Betrachtung erfolgte unter Punkt 3.2 der schalltechnischen Untersuchung. Somit liegt kein Ermittlungsdefizit vor.

Für bestehende Wohngebäude außerhalb des Plangebietes erfolgte eine Berechnung des planbedingten Fahrverkehrs unter Punkt 5 der schalltechnischen Untersuchung.

Das Wohngebäude des Einwenders ([REDACTED]) liegt auf der Höhe zwischen den Bauräumen 04.1 und 04.2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bauraum 04.1 mindestens tagsüber um 1,5 dB(A) sowie nachts um 1,9 dB(A) unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht werden somit am Wohngebäude des Einwenders die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso unterschritten.

Ergänzend wurden die Lärmimmissionen des planbedingten Fahrverkehrs unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Paartalstraße unter Punkt 5.2 berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Wohngebäude des Einwenders eingehalten.

Es erfolgt keine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung für den planbedingten Fahrverkehr.

Unter Punkt 5 der schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB20-082-SU-02-03 vom 24.04.2023 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr an den umliegenden bestehenden Wohngebäuden berechnet.

Die Berechnung erfolgte für das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 999/5 nördlich der Paartalstraße. Das Wohngebäude befindet sich in einer Entfernung von ca. 23 m von der Paartalstraße. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße eingehalten.

Das Wohngebäude des Einwenders ([REDACTED]) befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m von der Paartalstraße.

Somit wurde in der schalltechnischen Untersuchung die schalltechnisch ungünstigste Situation betrachtet. Die Bewertung der Lärmimmissionen ergab hier eine Einhaltung der Orientierungswerte für den planbedingten Fahrverkehr. Aus schalltechnischer Sicht werden somit auch die Orientierungswerte beim Einwender eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand für das Plangebiet entlang der Paartalstraße werden zusätzlich aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen im Bereich der Einfahrt in den Stadtteil nicht gesehen.



Die schalltechnische Untersuchung wurde durch Berechnungen zum planbedingten Fahrverkehr und zur Paartalstraße ergänzt.

Zu 2.2 Vorrang der Innenentwicklung:

Ziel der vorrangigen Entwicklung der Innenbereiche nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) ist neben der Verringerung der Flächeninanspruchnahme der Erhalt einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung soll durch das Ziel der Innenentwicklung vermieden werden. Obgleich unangefochten der Bebauungsplan eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt, widerspricht die Planung aus Sicht der Stadt nicht der Zielrichtung des LEP. Das geplante Baugebiet integriert sich in den bestehenden kompakten Siedlungskörper und rundet diesen nach Westen ab. Eine schlauchartige, die Landschaft zerschneidende Erweiterung, welches eine Zersiedelung des Außenbereichs zur Folge hätte, erfolgt durch diese Planung gerade nicht. Gerade für solch eine Erweiterung zur Baulandmobilisierung ist der § 13 b BauGB geschaffen und verlängert worden. Das Neubaugebiet befindet sich unweit des Ortskerns von Rederzhausen. Auf ein Aussterben des Ortskerns oder eine Unterauslastung bestehender Infrastrukturen gibt es allein aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum keinen Anhaltspunkt.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berechnet. Hieraus ergibt sich ein immenser Bedarf, welcher allein durch die Reserveflächen nicht gedeckt werden kann. Weder nutzbare Reserveflächen, noch Nachverdichtungspotenziale wie Baulücken sind im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

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. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz.

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. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.

Die Stadt hat sich bezüglich der Baulandreserven in Privatbesitz auch mit der Möglichkeit eines Baugebots für den Wohnungsbau auseinandergesetzt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, ausschließlich eine Verpflichtung durch Bescheid im Nachgang zum Satzungsbeschluss. Die Stadt hält diese Möglichkeit a l l e i n e allerdings nicht für ausreichend, um dem dringenden Wohnraumbedarf zu begegnen. Trotz der Vereinfachung dieses Instruments durch das Baulandmobilisierungsgesetz handelte es sich um einen erheblichen Eingriff in die Dispositionsfreiheit der betroffenen Eigentümer. Zudem lassen mangelnde Erfahrungen in der praktischen Umsetzung und mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende rechtliche Auseinandersetzungen um die Umsetzung von Baugeboten dieses Instrument ebenfalls nicht geeignet erscheinen, den dringend benötigten Wohnraum zumindest kurzfristig zu schaffen.



Gleichwohl hat sich die Stadt als Alternative zum Bescheidserlass mit den Grundstückseigentümern darauf verständigt, auf dem Vertragsweg Baugebote zu vereinbaren, die Fristen befinden sich derzeit in Verhandlung.

Auch die aktive Nutzung von Vorkaufsrechten für unbebaute mit Wohnbebauung bebaubare Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist ein denkbares Instrumentarium, mit dem alternativ gearbeitet werden kann, für das angesichts der vorstehenden Vereinbarungen aber jedenfalls aktuell kein Bedarf besteht. Dabei wird insbesondere der Aspekt berücksichtigt, dass gem. § 24 Abs. 3 BauGB gerade die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine Vorkaufsausübung rechtfertigt. Auch eine Vorkaufsausübung zugunsten bauwilliger Dritter kommt gemäß § 27a BauGB grds. in Betracht. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts muss – sofern erforderlich - im Einzelfall und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden werden.

Die Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen im Flächennutzungsplan, Baulücken und zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ergänzt.

Zu 2.3 Oberflächenentwässerung:

Gemäß dem aktuellen Bbauungsplanentwurf wird das Baugebiet entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen. Die Niederschlagswässer, welche auf den Erschließungsstraßen anfallen, sowie auf den Dach- und Mischverkehrsflächen der Baugrundstücke, werden durch ein Regenwasserkanalnetz gefasst und über einen Regenwassersammler DN 300/400, dessen Leitungsführung sich an der Erschließungsstraße orientiert, entsprechend des natürlichen Gefälles aus den Baugebiet abgeleitet.

Die gemäß des derzeitigen Planungsstandes maßgeblichen Flächen der Niederschlagsentwässerung sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 BG „Am Lindenkreuz“: maßgebliche Flächen Niederschlagsentwässerung

| Fläche- typ | Gesamtfläche, kanalisiert | mittlerer Abfluss- beiwert | Abfluss- wirksame Fläche |
|----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| [-] | $A_{E,K}$ [m ²] | Ψ_m [%] | A_u [m ²] |
| Dachflächen | 5.540 | 95 | 5.263 |
| Straßenflächen | 2362 | 90 | 2.126 |
| gesamt | 7902 | - | 7.389 |

Erste (vorläufige) numerische Niederschlags-Abflusssimulationen zeigten, dass für den maßgeblichen Bemessungsregen (n = 3 a-1, D = 15 min, Kostra-DWD 2010, Spalte 44, Zeile 90) der Scheitelabfluss am Gebietsauslass des Baugebietes ca. 100 l/s beträgt. (s.a. nachfolgenden Abbildung 1).

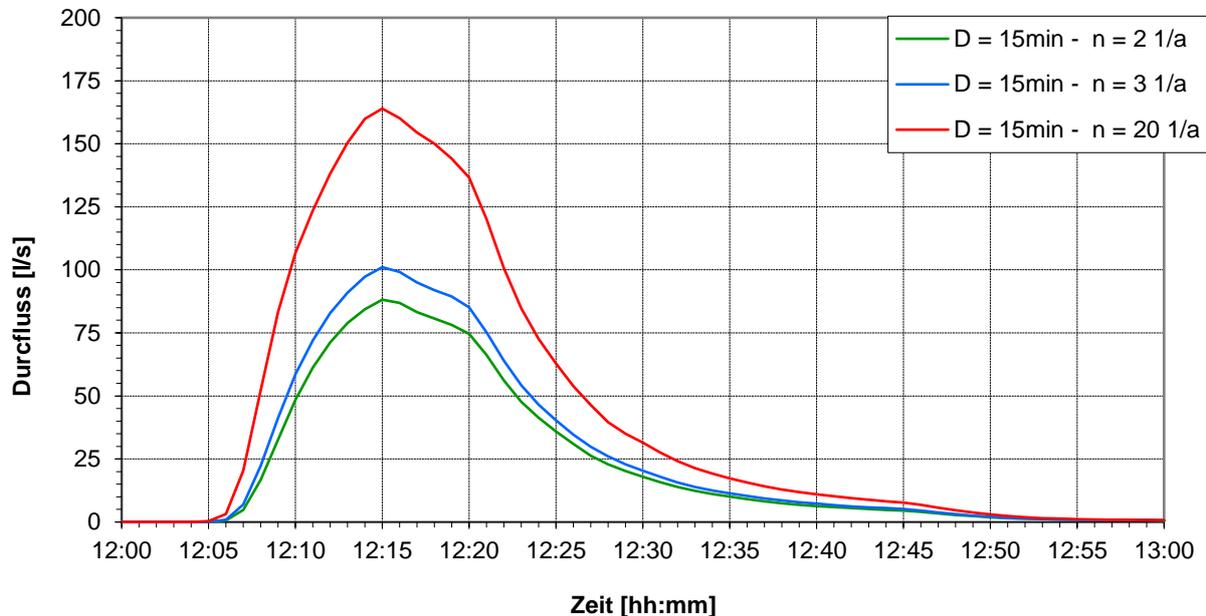


Abbildung 1 Abfluss Baugebiet (Haltung 2.12)

Konzeptionell soll der vorgesehene Regenwasserkanal das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Flächen gemäß den Randbedingungen nach Vorgabe der Stadtwerke Friedberg dem geplanten Regenrückhaltebecken am „Steinernen Säulweg“ zugeführt werden.

Es ist geplant, das vorgereinigte Niederschlagswasser der Straßen- und Dachwässer dotiert in den Rederzhauser Graben zu entwässern. Aufgrund der v.g. Einleitungslimitierung ist es notwendig, das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebauwerk zu puffern, um es dotiert in den Rederzhauser Graben abzuschlagen. In einer Entfernung von ca. 120 m nordwestlich des geplanten Baugebietes ist das Regenrückhaltebauwerk „Am Steinernen Säulweg“ geplant. Es befindet sich südlich des Einmündungsbereiches des Steinernen Säulweges in die Paartalstraße, auf den Flurstücken Fl.-Nr. 1008/10, 1110/12, 1008 sowie (teilweise) 1082/4 und hat bei einer Flächengröße von ca. 2.200 m² ein aktivierbares Retentionsvolumen von max. 3.450 m³. Das Regenrückhaltebauwerk hat den folgenden drei Aufgaben zu genügen:

- (1) Hochwasserrückhaltebecken für die westlich der Paartalstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten und i.W. über den Steinernen Säulweg entwässernden Flächen. Aus Kapazitätsgründen kann kein HQ100-Schutz erreicht werden, noch wird dieser aus förderungstechnischer Aspekte angestrebt, da der wegebegleitende Seitengraben des Steinernen Säulweg kein ständig wasserführendes Gewässer ist,
- (2) Entwässerung von ca. 5.500 m² Paartalstraße/Staatstraße St. 2379,
- (3) Regenrückhaltebecken für das geplante Baugebiet „Am Lindenkreuz“.

Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Bereich des Beckens, aber auch aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten wurde von einem Absetzbecken in Form eines vor dem Regenrückhaltebauwerk „Am Steinernen Säulweg“ vorgeschalteten Absetzbeckens zur Vorreinigung der Niederschlagswässer abgesehen. Stattdessen ist die Vorreinigung mittels einer



technischen Klärung auf der Basis von SediPipe® Anlagen (FRÄNKISCHE oder gleichwertig) geplant.

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung aller übrigen Flächen haben jeweils die Bauwerber auf ihren Grundstücken in Eigenregie Rechnung zu tragen. Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Niederschlagswasser, das auf Grund der Topographie des Geländes aus den nordwestlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen dem geplanten Baugebiet zufließt, soll über einen Graben am westlichen Rand des Baugebietes (Hangentwässerung) gefasst werden und über die geplante Mulde entlang der Paartalstraße dem Steinernen Säulweg zugeführt werden.

Die Satzung wurde zu dem Thema Entwässerung ergänzt. Ebenso wurden Ergänzungen in der Begründung zu den Themen Entwässerung und Überflutungsschutz aufgenommen. Die Satzung und die Begründung wurden zu den Themen Entwässerung und Überflutungsschutz ergänzt.

Zu 2.4 abwägungserhebliche private Belange

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Baufenster geben lediglich einen Rahmen für eine mögliche Bebauung vor. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschoßigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise (offene Bauweise) sowie zu den Abstandsflächen (Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg) müssen trotz der größeren Baufenster eingehalten werden.

Die bisher vorhandene freie Aussicht wird eingeschränkt. Es wurde aber auf Blickachsen und vor allem auf Belüftungsschneisen geachtet. Auch wurde die Bebauung weitestgehend von der Bebauung im Osten durch den mäandernden Straßenverlauf abgerückt.

Zu 2.5 städtebauliches Konzept:

Bzgl. des städtebaulichen Konzepts ist anzumerken, dass in Zukunft vermehrt auch in den Stadtteilen Flächen für Geschosswohnungsbau nachzuweisen sind. Aufgrund der Preisentwicklung und der allgemeinen Bestrebungen zur flächensparenden Bodennutzung wird es notwendig sein, dass auch hier Geschosswohnungsbau errichtet wird. Insbesondere junge Familien können sich anderes Eigentum in Form von Einfamilienhäusern oder Reihen- und Doppelhäusern nicht mehr leisten. Es handelt sich nicht um ein negatives Beispiel des Baubooms der 2020er Jahre, sondern wird allgemein Grundlage nachhaltigen und gesunden Städtebaus sein.

B-5 Bürger 5/08.12.2021

Die Stellungnahme vom 08.12.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.



Zu A) stadtpolitische Aspekte:

Das Bauleitplanverfahren sieht Beteiligungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen mit der Möglichkeit der Stellungnahme vor. Die vorzeitig eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 11.03.2021 zur Kenntnisnahme und zur Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bei diesem Bebauungsplan vorgelegt. Die vorgelegten Stellungnahmen wurden vom Gremium zur Kenntnis genommen. Mehrheitlich wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs weiterzuführen. Die vorzeitigen Stellungnahmen werden im Rahmen des formellen Verfahrensschrittes der Beteiligung mitbehandelt. Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen kann erst nach Beschlussfassung des Gremiums erfolgen.

Der Antrag, in diesem Verfahren auf das Regelverfahren umzustellen wurde dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 30.09.2021 zur Entscheidung vorgelegt. Hier wurden neben der rechtlichen Einschätzung auch die wesentlichen Unterschiede der Verfahren vorgestellt. Nach Ansicht der Stadt kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Ausschuss hat sich durch Beschluss für die Weiterführung in diesem Verfahren entschieden. Ein Verfahrensfehler ist nicht zu erkennen.

In der Begründung werden die Ausführungen zu Wohnraumbedarf und Bestandsflächen beschrieben. Diese wurden ergänzt.

Die in der Stellungnahme erwähnte und gewünschte Nachverdichtung ist nicht immer konfliktfrei durchzusetzen. Ein großer Nachteil der Nachverdichtung innerhalb bestehender Strukturen ist, dass nur schwer notwendige Flächen für Kinderspielplätze, Durchgrünung und Parkraum geschaffen werden können. Zur Aktivierung der Nachverdichtung hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

Die kritisierte 3- geschossige Wohnbebauung ist weit genug von der bestehenden Nachbarbebauung abgerückt und fügt sich aufgrund der gewählten Straßenstruktur auch in die Topographie ein. Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, ragen diese Häuser nicht wesentlich über die bestehende Satteldachbebauung hinaus.

Die Integration eines Baugebots in einen Bebauungsplan ist nicht möglich. Eine Baupflicht kann vertraglich gesichert werden. Die von der Stadt Friedberg erworbenen Grundstücke werden im Einheimischen-Modell vergeben. Hier ist auch eine Baupflicht integriert. Mit dem Bauträger und dem Grundstückseigentümer wird der Umfang der Baupflicht im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Zu B) Aspekte zu dem vorliegenden Stand der Planungsunterlagen/Begründung/Satzung:

1. Verkehrsanbindung:



Die Erweiterung und Ertüchtigung des Rad- und Fußwegenetzes im Bereich des Stadtteils Rederzhausen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hier sind Betrachtungen nachrichtlich aufgenommen. Derzeit wird ein Entwurf für die Umsetzung eines Geh- und Radweges südlich der Paartalstraße erarbeitet. Dies könnte eine direkte Verbindung zwischen dem Steinernen Säulweg und dem Baugebiet schaffen. Zuständig hierfür ist die Tiefbauabteilung.

Sowohl der Radverkehrsbeauftragte als auch die Polizei Friedberg haben zu dem Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben. Die Polizei hatte keine Einwände.

Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs wurde bewusst in Richtung Paartalstraße gewählt, um die weiter südlichen angeordneten Wohngebiete nicht durchfahren zu müssen. Darüber hinaus wurde durch die planerische Lösung ein Schleichverkehr aufgrund einer sich möglicherweise ergebenden Abkürzung unterbunden. Alternative Lösungsansätze wurden im Laufe der Planung untersucht und als negativ verworfen.

2. Trinkwasserversorgung für das angedachte Bau- später Wohngebiet:

Für die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes ist der Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen zuständig, nicht die Stadt Friedberg bzw. deren Stadtwerke. Die Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes ist positiv.

3. Schutz der Anwohner „Am Lindenkreuz“

Eine Fremdnutzung der privaten Straße „Am Lindenkreuz“ ist durch das Baugebiet und dessen Erschließung nicht vorgesehen. Es wurde bewusst ein Grünstreifen als Trennung eingefügt. Hier wird die neue Straße in einem anderen Höhenniveau als der erwähnte Privatweg „Am Lindenkreuz“ ausgeführt, so dass ein Überfahren unmöglich ist. Die dort geplanten öffentlichen Stellplätze werden verschoben, sodass die Grünfläche zwischen den Straßen vergrößert wird. Darüber hinaus wird die vorgesehene Bepflanzung dies auch zusätzlich verhindern.

Das gleiche gilt für Vorkehrungen gegen Überschwemmung und Verschmutzung der Anwohnergrundstücke. Dies ist auch in den städtebaulichen Vertrag entsprechend aufzunehmen. Es darf keinerlei Oberflächenwasser auf dem privaten Weg abgeleitet werden. Entsprechende Vorkehrungen sind während der Baumaßnahme zu treffen.

B-6 Bürger 6/09.12.2021

Die Stellungnahme vom 09.12.2021 wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Überquerungshilfe für Fußgänger und Radler ist ausschließlich nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet. Zuständig für die weitere Planung ist die Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg.

Eine Querungshilfe auch zur Geschwindigkeitsreduzierung wird als sinnvoll erachtet. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Die Ausbildung der mäandernden um 90° abgewinkelten Erschließungsstraße ist bewusst gewählt, um die Topographie und Hangneigung aufzunehmen. So wird erreicht, dass das



Baugebiet barrierefrei (Längsneigung der Straße) erschlossen ist. Bei einem geraden Straßenverlauf wären Straßenlängsneigungen im Bereich von 10% entstanden. Außerdem dient diese Gestaltung der Reduzierung der Geschwindigkeit und der Verkehrsberuhigung. Sie ermöglichen auch die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs, schreibt diesen aber nicht zwingend vor.

Eine Erweiterung des Baugebiets bis zum Steinernen Säulweg kommt derzeit nicht in Betracht und wurde deshalb auch planerisch nicht diskutiert und behandelt. Die Grundstückflächen stehen weder zur Verfügung noch wäre eine so große Erweiterung derzeit sinnvoll.

Die Integration eines Baugebots in einen Bebauungsplan ist nicht möglich. Eine Baupflicht kann aber vertraglich gesichert werden. Die von der Stadt Friedberg erworbenen Grundstücke werden im Einheimischen-Modell vergeben. Hier ist auch eine Baupflicht integriert. Mit dem Bauträger und dem Grundstückseigentümer wird der Umfang der Baupflicht im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Die Zustimmung zur Pollerlösung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planzeichnung oder des Satzungstextes ergibt sich nicht.

B-07 Bürger 7/24.03.2020

Die Stellungnahme vom 24.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass der Flächennutzungsplan die Flächen des geplanten Baugebiets momentan nicht als Wohnbaufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung der langfristig beabsichtigten Art der Bodennutzung. Durch Änderung oder Berichtigung kann der Flächennutzungsplan angepasst werden. Im hier angewandten Verfahren nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Wohnraums in diesem Bereich. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und der hohe Bedarf an Wohnraum zeigt, dass auch in den Stadtteilen Wohnungsbau notwendig ist. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zur Deckung des ruhenden Verkehrs notwendig. Daher wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage zugelassen. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Planung wurde einerseits auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, andererseits auf eine Abrundung und landschaftsplanerische Gestaltung des Ortsrandes geachtet. Im Anschluss an den 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen schließen Baukörper mit max. zwei Vollgeschossen und Satteldächern



an. Die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen sind vom Ortsrand abgesetzt. Eine Eingrünung ist beim derzeitigen Ortsrand dagegen nicht zu erkennen.

Die einseitige Zufahrt in das Gebiet soll für die Anwohner die Lärmbelästigung mindern, da hierdurch sog. Schleichverkehr aus dem südlich angrenzenden Gebiet (Mitterweg, Gladiolenstraße, Fliederstraße) verhindert wird.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Baufenster geben lediglich einen Rahmen für eine mögliche Bebauung vor. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschoßigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise (offene Bauweise) sowie zu den Abstandsflächen (Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg) müssen trotz der größeren Baufenster eingehalten werden.

Die bisher vorhandene freie Aussicht wird eingeschränkt. Es wurde aber auf Blickachsen und vor allem auf Belüftungsschneisen geachtet. Auch wurde die Bebauung weitestgehend von der Bebauung im Osten durch den mäandernden Straßenverlauf abgerückt.

Die Geräuschkulisse während der Bauphase ist zeitlich beschränkt und nicht dauerhaft. Grundlage der Regelungen zu Baulärm sind das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm). Die zukünftigen Bewohner sind natürlich an die gesetzlichen Regelungen (Ruhezeiten, etc.) gebunden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zeichnungen wurden selbstverständlich um Schnitte und Ansichten in der Weiterführung des städtebaulichen Entwurfs und der Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt. Diese Unterlagen lagen der öffentlichen Auslegung bei.

Ein Erörterungstermin mit den direkten Anliegern der privaten Straße „Am Lindenkreuz“ (anwesend waren die Grundstückseigentümer der Flurnummern 1112/2, 1112/4, 1112/9, 1112/10 und 1112/11 der Gemarkung Rederzhausen), einem Mieter, dem Pächter des Flurstücks 1112/4 hat am 06.07.2020 stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Besprechung wurden in der weiteren Planung beachtet.

Die Anregungen sind teilweise (z.B. Verbesserung Anbindung Rad- und Fußverkehr durch derzeitige Prüfung der Verlängerung des Rad- und Fußweges südlich der Paartalstraße, Verbreiterung des Grünstreifens zwischen privaten Straße „Am Lindenkreuz“ und Straße im Plangebiet) im weiteren Verfahren eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-08 Bürger 8/18.07.2020

Die Stellungnahme vom 18.07.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Eingangs dieser Stellungnahme wird auf den Einspruch vom 24.03.2020 verwiesen. Hierzu verweisen wir auf die dazugehörige Abwägung des Bürgers 7:

„Die Stellungnahme vom 24.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.“



Es ist richtig, dass der Flächennutzungsplan die Flächen des geplanten Baugebiets momentan nicht als Wohnbaufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung der langfristig beabsichtigten Art der Bodennutzung. Durch Änderung oder Berichtigung kann der Flächennutzungsplan angepasst werden. Im hier angewandten Verfahren nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Wohnraums in diesem Bereich. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und der hohe Bedarf an Wohnraum zeigt, dass auch in den Stadtteilen Wohnungsbau notwendig ist. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zur Deckung des ruhenden Verkehrs notwendig. Daher wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage zugelassen. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Planung wurde einerseits auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, andererseits auf eine Abrundung und landschaftsplanerische Gestaltung des Ortsrandes geachtet. Im Anschluss an den 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen schließen Baukörper mit max. zwei Vollgeschossen und Satteldächern an. Die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen sind vom Ortsrand abgesetzt. Eine Eingrünung ist beim derzeitigen Ortsrand dagegen nicht zu erkennen.

Die einseitige Zufahrt in das Gebiet soll für die Anwohner die Lärmbelästigung mindern, da hierdurch sog. Schleichverkehr aus dem südlich angrenzenden Gebiet (Mitterweg, Gladiolenstraße, Fliederstraße) verhindert wird.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Baufenster geben lediglich einen Rahmen für eine mögliche Bebauung vor. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschoßigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise (offene Bauweise) sowie zu den Abstandsflächen (Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg) müssen trotz der größeren Baufenster eingehalten werden.

Die bisher vorhandene freie Aussicht wird eingeschränkt. Es wurde aber auf Blickachsen und vor allem auf Belüftungsschneisen geachtet. Auch wurde die Bebauung weitestgehend von der Bebauung im Osten durch den mäandernden Straßenverlauf abgerückt.

Die Geräuschkulisse während der Bauphase ist zeitlich beschränkt und nicht dauerhaft. Grundlage der Regelungen zu Baulärm sind das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm). Die zukünftigen Bewohner sind natürlich an die gesetzlichen Regelungen (Ruhezeiten, etc.) gebunden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



Die Zeichnungen wurden selbstverständlich um Schnitte und Ansichten in der Weiterführung des städtebaulichen Entwurfs und der Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt. Diese Unterlagen lagen der öffentlichen Auslegung bei.

Ein Erörterungstermin mit den direkten Anliegern der privaten Straße „Am Lindenkreuz“ (anwesend waren die Grundstückseigentümer der Flurnummern 1112/2, 1112/4, 1112/9, 1112/10 und 1112/11 der Gemarkung Rederzhausen), einem Mieter, dem Pächter des Flurstücks 1112/4 hat am 06.07.2020 stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Besprechung wurden in der weiteren Planung beachtet.

Die Anregungen sind teilweise (z.B. Verbesserung Anbindung Rad- und Fußverkehr durch derzeitige Prüfung der Verlängerung des Rad- und Fußweges südlich der Paartalstraße, Verbreiterung des Grünstreifens zwischen privaten Straße „Am Lindenkreuz“ und Straße im Plangebiet) im weiteren Verfahren eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.“

Der oben erwähnte stattgefundene Ortstermin mit den Anliegern der privaten Straße „Am Lindenkreuz“ am 06.07.2020 diente der Vorstellung und Erörterung des ersten städtebaulichen Konzeptes und wie vom Einwendungsführer erwähnt der Frage, ob eine verkehrliche Anbindung der Privatgrundstücke an die neu geplante öffentliche Straße im neuen Baugebiet berücksichtigt werden soll. Dies wurde von den Anwohnern abgelehnt. Die im Termin angeregten Bedenken und Äußerungen zum Thema Niederschlagsentwässerung, Parkplätze sowie Ausschluss der Nutzung der Privatstraße wurden im weiteren Planungsverlauf beachtet. Die Niederschlagentwässerung wurde vom Fachplaner geplant. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken am „Steinernen Säulweg“ zugeführt. Die privaten Baugrundstücke müssen entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung die notwendigen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachweisen. Für die Mehrfamilienhäuser und die Reihenhäuser in Bauraum 3 und 4 ist eine Tiefgarage geplant. Zudem sind im Straßenraum zusätzliche öffentlich benutzbare Parkplätze vorhanden. Eine Planung unter Miteinbeziehung der privaten Straße „Am Lindenkreuz“ wird auf Wunsch der Anlieger nicht weiterverfolgt. Als Trennung wird ein 2,5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der auch bepflanzt werden kann. Aufgrund der starken Wohnraumnachfrage und dem Ziel des flächensparenden Bauens kann auf den Wunsch der Reduzierung der Geschossigkeit speziell des geplanten Geschößwohnungsbaus nicht eingegangen werden. Zur Reduzierung der Gesamthöhe darf dieser jedoch nur mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die weiterhin ablehnende Haltung zu dem Planungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde wie vom Einwendungsführer erwähnt vom Baureferat darauf hingewiesen, dass für eine Antwort der Stadt zunächst eine politische Stellungnahme/Befassung erforderlich ist. Hierzu werden dem zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.05.2023 sämtliche Stellungnahmen vorgelegt.

Der Bedarf nach Wohnraum ist im ganzen Stadtgebiet und auch in den Stadtteilen sehr hoch. Der steigende Siedlungsruck im Verdichtungsraum Augsburg wird durch die enorme Nachfrage nach Bauplätzen bestätigt. Daher ist es aus Sicht der Stadt unerlässlich, neben der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen neue Baugebiete auch zur Abrundung von Ortsrändern zu erschließen. Bei der Planung wurde eine 10 m breite Eingrünung zur Neugestaltung des



Ortsrandes berücksichtigt. Momentan ist keinerlei landschaftsplanerische Gestaltung und Grünordnung zu erkennen.

Die geplante dreigeschossige Wohnbebauung dient als Geschößwohnungsbau der Versorgung des Stadtteils mit Wohnungen, um dem Bedarf von Bürgerinnen und Bürgern mit unterschiedlichen Einkommen und verschiedenen Haushaltsgrößen nachkommen zu können. Bewusst wurde dies vom direkten Ortsrand abgesetzt. Zum Ortsrand sind Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Einwände der Einwendungsführenden wurden in der weiteren Bebauungsplanung teilweise berücksichtigt.

B-09 Bürger 9/11.09.2020

Die Stellungnahme vom 11.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die dreigeschossigen, mit Flachdach geplanten Wohngebäude fügen sich in den neuen Bauraum und in die weitere Bebauung ein. Dies wurde durch 3D- Simulationen und Schnitte dargestellt. Dass eine Bebauung die Sicht auf die Landschaft einschränken kann, ist richtig. Das Neubaugebiet liegt jedoch getrennt durch die Paartalstraße in einem ausreichenden Abstand zu dem Grundstück des Einwendungsführers. Die Höhen der Gebäude des Neubaugebiets sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Neubaugebiet nur unwesentlich erhöhen. Die Erschließung durch eine Zufahrtsstraße wurde bewusst gewählt, um jeglichen Durchgangs- und Schleichverkehr durch das Baugebiet zu vermeiden. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände wurde nicht vorgebracht.

Es entstehen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes max. 53 Wohneinheiten. Dies floss in die Berechnung der schalltechnischen Untersuchung mit ein.

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass die jetzt vorhandene Situation mit der einseitig bebauten Straße „Am Lindenkreuz“ eben gerade keinen abgerundeten Ortsrand darstellt. Durch die Eingrünung im Westen wird eine landschaftsplanerische Ortsabrundung hergestellt werden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen Wohnraumschaffung, einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockereren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen.

Die in der Stellungnahme von dem Einwendungsführer vorgebrachten Lösungsvorschläge zwei Zufahrten zur Entlastung der Paartalstraße sowie die maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen wurden nicht in die weitere Planung aufgenommen. Die Erschließung über eine



Zufahrt wurde bewusst gewählt, um jeglichen Durchgangs- und Schleichverkehr durch das Baugebiet zu vermeiden. Die Geschossigkeit wurde bei den geplanten Mehrfamilienhäusern aufgrund der Wohnraumnachfrage nach Wohnungen und des Ziels einer flächensparenden Bauweise nicht verändert (max. drei Vollgeschosse). In allen weiteren Bauräumen sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die flacheren Dachkonstruktionen bei den Geschosswohnungsbauten wurde berücksichtigt.

Laut schalltechnischer Untersuchung vom 24.04.2023 werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße u n d den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Anregungen sind also teilweise eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-10 Bürger 10/02.10.2020

Die Stellungnahme vom 02.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Höhe der Bebauung und die Verdichtung viel zu enorm sei, kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher



eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Der Mitterweg und die angrenzenden Straßen werden durch das Baugebiet nicht bedeutend beeinflusst. Die alleinige Zufahrt erfolgt über die Paartalstraße. Es gibt eine dauerhaft und bestehende Abgrenzung durch einen Poller. Aus- und Einfahrt vom und zum Baugebiet sind von Süden nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.

Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg müssen auf den privaten Grundstücken die Stellplätze in entsprechender Zahl hergestellt werden. Zudem sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze für Besucher geplant.

Die Dichte der Bebauung stellt einen Kompromiss zwischen der Deckung des Bedarfs an Wohnraum, einer flächen- und bodensparenden Umsetzung und der gewünschten lockeren Struktur des Ortsteiles dar.

Im dreigeschossigen Geschosswohnungsbau wurde auf das Satteldach verzichtet, um die Gesamthöhe zu minimieren. So gleicht sich die Gesamthöhe an andere Gebäude in Rederzhausen an.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Information der Anwohner und der Öffentlichkeit wurde im üblichen Maß, sowohl im Vorfeld, als auch während der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer bedeutenden Mehrbelastung des Mitterweges, die im Schreiben nochmals wiederholt wird, ist nicht auszugehen, da es aufgrund der Planungen keine An- und Abfahrten zum Mitterweg geben soll.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.



Die Stellungnahme vom 02.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es wird von keiner bedeutsamen Zunahme des Verkehrs im Bereich des Mitterweges und der angrenzenden Straßen ausgegangen. Die alleinige Zufahrt erfolgt über die Paartalstraße. Es gibt eine dauerhaft und bestehende Abgrenzung durch einen Poller. Aus- und Einfahrt vom und zum Baugebiet sind von Süden her nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.

Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg müssen auf den privaten Grundstücken die Stellplätze in entsprechender Zahl hergestellt werden. Zudem sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze für Besucher geplant.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung stellt einen Kompromiss zwischen dem verständlichen Wunsch einer lockeren und großzügigen Bebauung und der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Flächen und Boden dar. Beim Geschosswohnungsbau wurde bei der weiteren Planung auf das aufgesetzte Dach verzichtet. Damit entspricht die Höhenentwicklung in etwa den Nachbarbebauungen einschließlich deren Dachneigungen (Firsthöhen).

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet. Rederzhausen liegt im Grundschulsprengel von Ottmaring. Die Stadt nimmt den Hinweis auf den potenziellen Bedarf zur Kenntnis und wird diesen bei der zukünftigen Prognoseberechnung und Bedarfsplanung beachten.



Ein Erörterungstermin mit den unmittelbaren Nachbarn hat stattgefunden. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligungsschritte im Verfahren vorgesehen, in denen sich die Bürger entsprechend informieren und zu der Planung Stellung nehmen können. Diese Beteiligungen werden im Amtsblatt „Friedberger Stadtbote“ bekanntgemacht. Diese Schritte wurden entsprechend durchgeführt.

Wie bereits erwähnt, wird von keiner bedeutsamen Zunahme des Verkehrs im Bereich des Mitterweges und der angrenzenden Straßen ausgegangen. Die alleinige Zufahrt erfolgt über die Paartalstraße. Es gibt eine dauerhaft und bestehende Abgrenzung durch einen Poller. Aus- und Einfahrt vom und zum Baugebiet sind von Süden nicht vorgesehen. Die Fachbehörden wurden hierzu beteiligt.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Eine bedeutsame Zunahme des Verkehrs auf dem Mitterweg wird durch das neue Baugebiet nicht befürchtet. Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht. Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant. Gerade die „Straßenpollerlösung“ stellt einen sinnvollen Kompromiss dar. Fußgänger und Radfahrer sollen nicht von den südlichen Gemeindeteilen und von den Wegen in die freie Landschaft ausgesperrt werden. Auch ist es sinnvoll im Einsatzfall den Rettungskräften die Durchfahrt zu ermöglichen. Allen anderen Verkehrsteilnehmern ist dieser Verbindungsweg versperrt.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-12 Bürger 12/03.10.2020

Die Stellungnahme vom 03.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3-D Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung zum Ortsrand und einem vernünftigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Die verkehrliche Situation wurde von einem Fachbüro geplant und mit den Fachbehörden abgestimmt. Bei der Beteiligung bestanden diesbezüglich von den Fachbehörden keine Bedenken. Außerhalb des Plangebiets ist dargestellt, dass eine Querungshilfe für die Paartalstraße geplant wird. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt.

Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant.

Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht.

Die Anregung keine Zufahrt über den Mitterweg zu planen ist in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-13 Bürger 13/04.10.2020

Die Stellungnahme vom 04.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.



Rederzhausen liegt im Grundschulsprengel von Ottmaring. Die Stadt Friedberg nimmt auch hier den Hinweis auf den potentiellen Bedarf zur Kenntnis und wird diesen bei der zukünftigen Prognoseberechnung und Bedarfsplanung beachten.

Eine Zufahrt über den Mitterweg ist nicht vorgesehen. Damit kein Durchgangsverkehr durch das Baugebiet entsteht, soll die Zufahrt zum bzw. vom Mitterweg mit einer Pollerlösung verhindert werden.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer gestaltet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Der hohe Bedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen. Bestehende Baulücken liegen nicht im Eigentum der Stadt, daher hat die Stadt auf deren Bebauung keinen direkten Einfluss.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-14 Bürger 14/05.10.2020

Die Stellungnahme vom 05.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante



Neubaugelbiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet. Aufgrund des derzeitigen bundesweiten Mangels an ausgebildeten Erziehern und Erzieherinnen zur Betreuung der Kinder kann nicht gewährleistet werden, dass stets ausreichend Personal für die Kindertagesstätten zur Verfügung steht. Die Stadt ist sich dieses Problems bewusst, kann aber selbst hier nicht gegensteuern.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-15 Bürger 15/06.10.2020

Die Stellungnahme vom 06.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Befahrbarkeit durch LKW's, insbesondere Feuerwehr und Müllfahrzeuge ist ohne Probleme möglich und durch das Ingenieurbüro (Straßenplanung) nachgewiesen. Die Wasser-, & Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert. Die zuständigen Fachstellen wurden beteiligt: Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Die Stellplätze sind ausreichend und sind entsprechend den Vorschriften der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg einzuhalten. Darüber hinaus sind öffentliche Stellplätze im Straßenbereich in ausreichender Zahl eingeplant worden.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken im Bereich des Steinernen Säulweges. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für den Fall eines Regenereignisses mit sehr hoher Intensität wird über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen Graben an der Paartalstraße geleitet. Der Überflutungsschutz ist vom Fachplaner geplant. Die Situation wird sich durch die geplanten und kombinierten Maßnahmen verbessern.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung.

Ein Kindergarten ist in Rederzhausen vorhanden. Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt.



Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Rederzhausen liegt im Grundschulsprengel von Ottmaring. Die Stadt nimmt den Hinweis auf den potenziellen Bedarf zur Kenntnis und wird diesen bei der zukünftigen Prognoseberechnung und Bedarfsplanung beachten.

Alle Erschließungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und umgelegt.

Die Anregungen sind also teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-16 Bürger 16/04.10.2020

Die Stellungnahme vom 06.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-17 Bürger 17/06.10.2020

Die Stellungnahme vom 06.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren



Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Für die Fußgänger und Radfahrer ist eine Querungshilfe bei der Paartalstraße bei der weiteren Planung vorgesehen. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt.

Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg müssen auf den privaten Grundstücken die Stellplätze in entsprechender Zahl hergestellt werden. Zudem sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze für Besucher geplant. Der Durchgangsverkehr durch das Baugebiet soll mittels Poller verhindert werden, sodass keine Zufahrt vom Mitterweg möglich ist. Dies ist beabsichtigt um Durchgangs- und Schleichverkehr zu verhindern.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung.

Ein Kindergarten ist in Rederzhausen vorhanden Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-18 Bürger 18/07.10.2020

Die Stellungnahme vom 07.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die



Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind max. 53 Wohneinheiten zulässig. Wie oben erwähnt sollen auch in den Stadtteilen Mehrfamilienhäuser zur Deckung des Wohnraumbedarfs entstehen. In der aktuellen Planung müssen die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Flachdach gebaut werden.

Eine bedeutsame Zunahme des Verkehrs auf dem Mitterweg wird durch das neue Baugebiet nicht befürchtet. Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht. Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant. Gerade die „Straßenpollerlösung“ stellt einen sinnvollen Kompromiss dar. Fußgänger und Radfahrer sollen nicht von den südlichen Gemeindeteilen und von den Wegen in die freie Landschaft ausgesperrt werden. Auch ist es sinnvoll im Einsatzfall den Rettungskräften die Durchfahrt zu ermöglichen. Allen anderen Verkehrsteilnehmern ist dieser Verbindungsweg versperrt.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-19 Bürger 19/07.10.2020

Die Stellungnahme vom 07.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.



Die geplanten Mehrfamilienhäuser dürfen im aktuellen Entwurf max. drei Vollgeschosse haben und müssen mit einem Flachdach hergestellt werden.

Die Anregungen des Bürgers sind in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-20 Bürger 20/07.10.2020

Die Stellungnahme vom 07.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Im Baugebiet sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan max. 53 Wohneinheiten zulässig. Dies stellt ein ausgewogenes Maß und eine Abwägung zwischen gewünschter Verdichtung und Rücksicht auf die Umgebung dar.

Die Zahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr entspricht den Gepflogenheiten und der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg. Es sind ausreichend Stellplätze u.a. in einer Tiefgarage für die Wohnungen nachgewiesen. Zudem werden zahlreiche öffentliche Parkplätze für Besucher im Straßenraum zur Verfügung gestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation wurden nicht vorgebracht. Ausreichende Straßenbreiten und Kurvenradien für Müll-, Feuerwehrfahrzeuge, aber auch für alle anderen Rettungsfahrzeuge und für den Lieferverkehr sind vom Fachplaner nachgewiesen.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-21 Bürger 21/07.10.2020



Die Erläuterungen vom 07.10.2020 werden zur Kenntnis genommen.

Im Laufe der weiteren Planung wurden weitere geringfügige Änderungen vorgenommen. Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten beträgt 53. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser dürfen mit einer Wandhöhe von 9,2 m, jedoch nur mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Die Wohngebäude am westlichen Ortsrand dürfen mit max. zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet werden. Die Dachneigung der Satteldächer kann zwischen 26° und 30° betragen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Informationen und Erläuterungen wurden zur Kenntnis genommen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-22 Bürger 22/08.10.2020

Die Stellungnahme vom 08.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer gestaltet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.

Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg müssen auf den privaten Grundstücken die Stellplätze in entsprechender Zahl hergestellt werden. Zudem sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen.



Die Anregungen des Bürgers sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-23 Bürger 23/21.09.2020

Die Stellungnahme vom 21.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Laut Angaben der Verkehrsentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, liegen die Verkehrszahlen an der Zählstelle Rederzhausen seit 20 Jahren etwa zwischen 5.000 und 5.800 Kfz/24h. Im Jahr 2020 gab es einen starken Rückgang. Hintergrund ist vermutlich der Beginn der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen und deren Folgen.

Laut schalltechnischer Untersuchung vom 24.04.2023 (Punkt 5) werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Zur sichereren Überquerung der Paartalstraße ist eine Querungshilfe geplant, deren Lage im Detail noch mit den Fachbehörden u.a. der Polizei abgestimmt werden muss. Da diese außerhalb des Plangebiets liegt, wurde diese hinweislich in die Planzeichnung übernommen.

Klarzustellen ist, dass die geplante Bebauung nicht exakt die Details der angrenzenden Bauteile aufnimmt. Unbestritten sind die Wohngebäude in der Straße „Am Lindenkreuz“ in der Höhe geringer als die geplante Bebauung. Jedoch gibt es sowohl nördlich der Paartalstraße wie auch in weiteren Gebieten in Rederzhausen Wohngebäude mit einer ähnlichen Höhenentwicklung. Die Höherentwicklung der Gebäude im Plangebiet passt sich dem Gelände an. Bei den geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Baugebiet wird auf geneigte Dächer verzichtet, um die Gesamthöhe der Mehrfamilienhäuser zu reduzieren.

Die Frage, ob weitere Häuser entlang der Paartalstraße entstehen werden, ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Nach den momentanen Erkenntnissen ist dies nicht beabsichtigt.



Es ist richtig, dass in den letzten Jahren weitere Baugebiete in Rederzhausen erschlossen wurden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Der Zusammenhang mit den „Afragärten“ kann nicht nachvollzogen werden.

Jedes neue Baugebiet bedeutet für die betroffene Nachbarschaft eine Veränderung. Die Entwicklung einer Stadt ist ein steter dynamischer Prozess. Mit dem Baugebiet will die Stadt dem akuten Wohnraummangel entgegenwirken. Im Rahmen der Baumaßnahmen muss nach den anerkannten Regeln und Vorschriften versucht werden, die Belästigungen für die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-24 Bürger 24/09.10.2020

Die Stellungnahme vom 09.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Das als landwirtschaftlicher Fahrweg bezeichnete Grundstück Flurnummer 1113 liegt nicht im Plangebiet. Es wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vorzusehen sein, dass die gesamte Baustellenerschließung über die zukünftige Erschließungsstraße abgewickelt wird.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Paartalstraße. Der Anschluss der Erschließungsstraße zum Mitterweg dient ausschließlich als Stich zur Erschließung der anliegenden Grundstücke, als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Der Poller ist, wie inzwischen aus den Planzeichnungen zu ersehen, am Ende dieses Stiches unmittelbar am Anschluss zum Mitterweg vorgesehen. Der geplante Poller verhindert einen Durchgangsverkehr durch das Baugebiet.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.



B-25 Bürger 25/10.10.2020

Die Stellungnahme vom 10.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine Fußgängerüberquerung an der Paartalstraße ist in die Planung eingeflossen, es wird eine Querungshilfe entstehen. Die genaue Lage der Querungshilfe muss in den weiteren Planungen mit dem Fachplaner und den Fachbehörden noch festgelegt werden. Daher ist sie außerhalb des Plangebiets im Bebauungsplanentwurf hinweislich aufgenommen.

Eine Staugefahr wird nicht gesehen. Im Rahmen der Beteiligung wurden hierzu die Fachabteilungen und Fachbehörden beteiligt. Grundsätzliche Einwände zu der Zufahrtssituation wurden nicht vorgebracht.

Dass der Charakter des Dorfes verloren geht, ist nicht zu sehen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen Wohnraumschaffung, einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet für die Versorgung mit Wohnraum konzipiert und dient vorwiegend dem Wohnen. Mit den getroffenen Festsetzungen sind in diesem Gebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vom geplanten Wohngebiet aus sind die in Rederzhausen vorhandenen Ladengeschäfte und Filialen in Richtung Osten leicht und jederzeit fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rederzhausen, Hachingerring“ liegt in etwa 200 m Entfernung. Derzeit kommen die Busse mindestens im Einstundentakt. An Schultagen werden zu den Stoßzeiten am Morgen in Richtung Friedberger Zentrum und am Mittag zusätzliche Busse eingesetzt.



Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-26 Bürger 26/10.10.2020

Die Stellungnahme vom 10.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Am westlichen Ortsrand von Rederzhausen südlich der Paartalstraße ist momentan eine einseitige Einfamilienhausbebauung an der Privatstraße „Am Lindenkreuz“ vorhanden. Diese Bebauung weist keinerlei landschaftsplanerische Gestaltung und Eingrünung auf. Die aktuell vorliegende Planung sieht dagegen eine 10 m breite Ortsrandeingrünung in Richtung Westen vor. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sollen ein Flachdach erhalten. Der Bebauungsplanentwurf lässt entgegen der Annahme von 70 Wohneinheiten max. 53 Wohneinheiten im kompletten Baugebiet zu. Der Nordhang wurde bei der Planung beachtet.

Die alten Linden sowie der Gedenkstein für die Gefallenen der Weltkriege bleiben unberührt.

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Kanal wurde in der weiterführenden Planung konzeptionell erarbeitet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu planenden Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu planenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das generell ausreichend dimensionierte bestehende Mischwasserkanalnetz. Der Anschlusspunkt liegt in der Paartalstraße. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Mittlere Paar der Stadtwerke Friedberg. Die Entwässerung wurde vom Fachplaner geplant. Die Fachbehörden sowie die Stadtwerke Friedberg wurden im Verfahren beteiligt. Bezüglich der Wasserversorgung wurde der Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen, bzgl. der Erschließung mit Strom die



LEW Verteilnetz GmbH beteiligt. Einwände wurden keine vorgebracht bzw. wurden in die Planung eingearbeitet.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Neubaugebiet nur unwesentlich erhöhen. Die Erschließung durch eine Zufahrtsstraße wurde bewusst gewählt, um jeglichen Durchgangs- und Schleichverkehr durch das Baugebiet zu vermeiden. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Die Stellungnahme erwähnt gerade positiv die vorhandenen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Metzgerei und Bankfiliale sind zum Baugebiet fußläufig erreichbar.

Das Gewerbegebiet zwischen der Engelschalkstraße und der Münchner Straße mit einem Supermarkt und einem Discounter liegt in ca. 1 km Entfernung vom Baugebiet entfernt. Hier besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Durch die geplante Querungshilfe und den derzeit in Prüfung und Planung befindlichen Ausbau des Fuß- und Radweges südlich der Paartalstraße zwischen dem Baugebiet und dem Steinernen Säulweg soll so auch eine direkte Wegeverbindung zwischen Rederzhausen und Friedberg-Süd geschaffen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung vom Baugebiet.

Die Anregungen sind also teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-27 Bürger 27/10.10.2020

Die Stellungnahme vom 10.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt.



Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-28 Bürger 28/10.10.2020

Die Stellungnahme vom 11.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Den Vorwurf, dass die Stadt Friedberg durch Unvermögen Handlanger einer Bodenspekulation würde, muss widersprochen werden. Die Stadt Friedberg geht sehr gewissenhaft mit dem Vollzug des Flächennutzungsplanes, einer Weiterentwicklung und der Erschließung zusätzlicher Flächen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten um. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in der Begründung nachgewiesen und unbestritten.

Auf eine Flächenschonung ist sehr wohl Rücksicht genommen. Es wurde bei der Entwurfsplanung und in den Beschlüssen abgewogen zwischen gewünschter Verdichtung, um die Landschaft zu schonen und Flächen zu sparen, und dem Charakter des Ortsbildes. Es wurde gerade auf die Ortsrandgestaltung dieses Bereiches geachtet. Eine entsprechende Eingrünung ist vorgesehen. Diese ist momentan nicht vorhanden. Auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe der landesplanerischen Überprüfung“ wurde in der Begründung eingegangen. Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde wurde und wird im Rahmen der Beteiligung gehört.

Grundsätzlich kann ein Stadtrat in seiner Eigenschaft als Architekt und Planer die Planungen begleiten. Eine Teilnahme an diesbezüglichen Abstimmungen im Stadtrat oder Ausschüssen bleibt ihm jedoch untersagt. Die Stadträte bzw. die Mitglieder des Ausschusses können und müssen sich eigenständig mit der Sachlage auseinandersetzen.

Es ist richtig, dass der geplante Eingriff eine Reduzierung der Flächen darstellt, die möglicherweise von Feldhasen als Lebensraum benutzt werden. Feldhasen können auf die umgebenden Flächen ausweichen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) ist nicht zu erwarten. Die Untere Naturschutzbehörde wurde und wird weiterhin im Rahmen der Beteiligung gehört.

Durch diese Stellungnahme sind keine Änderungen der Planzeichnung und des Satzungstextes veranlasst.

B-29 Bürger 29/11.10.2020

Die Stellungnahme vom 11.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Dass es begrüßt wird, dass Wohnraum geschaffen wird, wird zur Kenntnis genommen. Auf die ortsüblichen Gegebenheiten bei der Gestaltung wurde sehr wohl Rücksicht genommen. Dabei ist



aber auch zu bedenken, dass der maßvolle Umgang mit Flächen und Landschaft es erfordert, eine gewisse Verdichtung einzuplanen. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

In einem möglichen zukünftigen Ortsentwicklungskonzept können Themen wie die weitere Ortsentwicklung und Verkehr behandelt werden. Grundlage für eine Bauleitplanung muss jedoch kein abgeschlossenes Ortsentwicklungskonzept sein.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Dieser Paragraph ermöglicht durch Verfahrenserleichterungen ein schnelleres Verfahren zur Ausweisung neuen Wohnbaulands. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens in diesem Fall sind gegeben. Der Stadtrat hat beschlossen, diesen Bebauungsplan in besagtem Verfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Kriststraße/Gernbreite wird im Regelverfahren durchgeführt, ist nachrangig priorisiert und wird auch nachrangig weiterverfolgt. Wann dieser Bebauungsplan fortgeführt und bis wann dieser abgeschlossen wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Bevölkerungsprognose und der dort errechnete Wohnbauflächenbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau festgelegten Stadt Friedberg erwarten. Hieraus ergibt sich ein immenser Wohnraumbedarf, welcher auch die Aufplanung neuer Baugebiete zur Folge hat. Spezielle Fragen bzgl. der Anbindung dieses Bebauungsplanes können nicht im Rahmen des vorliegenden Verfahrens diskutiert werden.

Durch die Stellungnahme sind keine Änderung der Planzeichnung und des Satzungstextes veranlasst.

B-30 Bürger 30/11.10.2020

Die Stellungnahme vom 11.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Bedarfsprüfung:



Der Stadt Friedberg ist die „Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ der Bayerischen Staatsregierung bekannt. Das Thema Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Der Wohnbauflächenbedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berechnet. Hieraus ergibt sich ein immenser Bedarf, welcher allein durch die Reserveflächen nicht gedeckt werden kann. Weder nutzbare Reserveflächen, noch Nachverdichtungspotenziale wie Baulücken sind im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

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. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz.

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. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Eine Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens ist der Anschluss der zu entwickelnden Außenbereichsfläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahre diese Voraussetzung konkretisiert. Die Stadt Friedberg sieht den städtebaulichen Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als gegeben. Eine städtebauliche Anbindung ist sowohl in Richtung Osten und Südosten, als auch Richtung Norden erfolgt. Das Plangebiet grenzt somit mit etwa der Hälfte seines Umfangs an den bebauten Ortsteil. Aus Sicht der Stadt Friedberg ist dies keine nur schlichte „Berührung“. Das gerade einmal etwa 1,6 ha große in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Plangebiet grenzt wie oben beschrieben an bestehende Siedlungsbereiche. Mit einer Breite im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser von ca. 60 m und einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung schließt der Bereich an die bestehende Siedlungsstruktur an und rundet diese mit einer Erweiterung in den Außenbereich nach Westen ab. Das geplante Baugebiet ragt nicht schlauchartig in den Außenbereich und zerschneidet keine freie Landschaft, ein neuer Siedlungsansatz. Der bestehende Ortsrand, welcher heute durch die Privatstraße „Am Lindenkreuz“ gekennzeichnet ist, wird durch den Bebauungsplan maßvoll in Richtung Westen verschoben.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird



auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Wohnraums in diesem Bereich. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und der hohe Bedarf an Wohnraum zeigt, dass auch in den Stadtteilen Wohnungsbau notwendig ist. Die gerügte Verdichtung des Baugebiets wird gerade von der Regierung von Schwaben in Bezug auf das Flächensparen positiv beurteilt und ist beabsichtigt, um das Planungsziel der Durchmischung von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern zu erreichen. Die Aufteilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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.

Die Historie und die Gründe des Grundstücksverkaufs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In seiner Sitzung am 09.05.2019 hat der Stadtrat beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Der Bedarf an Wohnflächen und die städtebauliche Erforderlichkeit der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland wird in der Begründung unter Kap. 2 thematisiert. 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. 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 unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Um jedoch den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen umzunutzen.

Die Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Oberflächenwasser:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu planenden Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu planenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das generell ausreichend dimensionierte bestehende Mischwasserkanalnetz. Der Anschlusspunkt liegt in der Paartalstraße. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Mittlere Paar der Stadtwerke Friedberg. Die Entwässerung wurde vom Fachplaner geplant. Die Fachbehörden sowie die Stadtwerke Friedberg wurden im Verfahren beteiligt.

Zu 3. Städtebauliches Konzept:

Der dieser Stellungnahme zugrundeliegende Plan war lediglich ein städtebaulicher Entwurf, in dem detaillierte Festsetzungen nicht getroffen werden. Diese wurden im weiteren Verfahren erarbeitet und festgelegt. Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs, welcher öffentlich auslag. Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für die geplanten Mehrfamilienhäuser max. drei Vollgeschoße mit Flachdach vor. In allen anderen Bauräumen sind



max. zwei Vollgeschoße mit Satteldach vorgesehen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Diese entsprechen den Werten der Baunutzungsverordnung. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Baufenster geben lediglich einen Rahmen für eine mögliche Bebauung vor. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschosigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise (offene Bauweise) sowie zu den Abstandsflächen (Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg) müssen trotz der größeren Baufenster eingehalten werden. Die bisher vorhandene freie Aussicht der angrenzenden Bebauung wird eingeschränkt, das ist richtig. Es wurde aber auf Blickachsen und vor allem auf Belüftungsschneisen geachtet. Auch wurde die Bebauung weitestgehend von der Bebauung im Osten durch den mäandernden Straßenverlauf abgerückt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gegeben.

Die Maßgaben der Baunutzungsverordnung werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Planung wurde eine 10 m breite Eingrünung zur Neugestaltung des Ortsrandes berücksichtigt. Momentan ist keinerlei landschaftsplanerische Gestaltung und Grünordnung zu erkennen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind detaillierte Angaben zur Bepflanzung der Ortsrandeingrünung vorgegeben. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser/Hangentwässerung ist eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Zum Ortsrand sind Einfamilien-, Doppel-, sowie Reihenhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Ausbildung der mäandernden um 90° abgewinkelten Erschließungsstraße ist bewusst gewählt, um die Topographie und Hangneigung aufzunehmen. So wird erreicht, dass das Baugebiet barrierefrei (Längsneigung der Straße) erschlossen ist. Bei einem geraden Straßenverlauf wären Straßenlängsneigungen im Bereich von 10% entstanden. Außerdem dient diese Gestaltung der Reduzierung der Geschwindigkeit und der Verkehrsberuhigung. Sie ermöglichen auch die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs, schreibt diesen aber nicht zwingend vor. Zudem wird dadurch das Längsgefälle des Straßenkörpers stark reduziert werden und ein wilder Abfluss bei Starkregenereignissen weitestgehend verhindert werden. Zusätzlich wird die Bebauung durch den Straßenverlauf von der bestehenden Nachbarbebauung im Osten abgerückt.

Die Verwaltung nimmt an, dass im weiteren Verlauf der Stellungnahme auf die Sitzung des Stadtrates vom 16.07.2020 eingegangen wurde. Die Überlegungen einer geringeren Dachneigung bei den Gebäuden mit einer höheren Geschosigkeit würden die Gesamthöhe der Gebäude verringern. Dies wurde in der weiteren Planung weiter realisiert. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser müssen nach dem aktuellen Stand mit einem begrünten Flachdach



hergestellt werden. Mit der Festsetzung von maximalen Wohneinheiten kann eine zu hohe Anzahl von Wohneinheiten im Baugebiet und der damit einhergehende vermehrte Verkehr begrenzt werden. Die Konzeptvorstellung vom 16.07.2020 wurde vom Stadtrat beschlossen.

Die Darstellungen und Befürchtungen zum ruhenden Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant. Gerade die „Straßenpollerlösung“ stellt einen sinnvollen Kompromiss dar. Fußgänger und Radfahrer sollen nicht von den südlichen Gemeindeteilen und von den Wegen in die freie Landschaft ausgesperrt werden. Auch ist es sinnvoll im Einsatzfall den Rettungskräften die Durchfahrt zu ermöglichen. Allen anderen Verkehrsteilnehmern ist dieser Verbindungsweg gesperrt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind max. 53 Wohneinheiten zulässig.

Zu 4. Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebiets an die Paartalstraße wurden von den Fachbehörden begutachtet und nicht gerügt. Änderungswünsche sind eingeflossen. Laut Angaben der Verkehrsentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, liegen die Verkehrszahlen an der Zählstelle Rederzhausen seit 20 Jahren etwa zwischen 5.000 und 5.800 Kfz/24h. Lediglich im Jahr 2020 gab es einen starken Rückgang. Hintergrund ist vermutlich der Beginn der Corona-Pandemie.

Zur einfacheren Überquerung der Paartalstraße ist eine Querungshilfe geplant, deren Lage im Detail noch mit den Fachbehörden u.a. der Polizei abgestimmt werden muss.

Die Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen mit Einfamilien-, Doppelhaus-, Reihenhaus-, und Mehrfamilienhausbebauung entspricht den Zielen der Stadt, auch in den Stadtteilen kleinere und bezahlbare Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen und dem Ziel, flächensparend mit Grund und Boden umzugehen. Trotzdem werden auch Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen.

Wie bei der Stadt Friedberg üblich wurden die grundstückspolitischen Ziele der Stadt erfüllt. Die Stadt bekommt gemäß dem Baulandmodell 1/3 des Baulands und verkauft diese im Einheimischen-Modell. Die Kosten zur Herstellung der Erschließung werden in einen städtebaulichen Vertrag geregelt und auf die Eigentümer umgelegt.

Das Hinterfragen des Friedberger Baulandmodells und der Hinweis auf andere Modelle wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die weiteren Anregungen und Gedanken werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen bzw. wurden beachtet. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-31 Bürger 31/11.10.2020

Die Stellungnahme vom 11.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Im Baugebiet sind grundsätzlich ausreichend Stellplätze, sowohl auf den privaten Grundstücken als auch in der geplanten Tiefgarage entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg vorhanden. Zudem werden zahlreiche öffentliche Parkplätze im Straßenraum geplant.

Die zur Verfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Ortsansässige kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Friedberg tut ihren Teil, in dem sie ein Drittel der Baulandflächen erwirbt und im Rahmen des Friedberger Einheimischen-Modells weitergibt.

Die Anregungen der Bürgerin sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-32 Bürger 32/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Unausweichlich führt das Baugebiet zu einer Flächenversiegelung. In der weiteren Bebauungsplanung wurde jedoch darauf geachtet, die versiegelten Flächen gering zu halten bzw. die Abflussmengen von Niederschlagswasser zu reduzieren. So wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, Befestigungen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sickerfähig ausgebildet werden müssen und nicht überbaute Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über ein Trennsystem. Lediglich die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Bei Starkregenereignissen, bei dem der geplante Regenwasserkanal die Regenmenge nicht mehr aufnehmen kann, wird das anfallende Wasser durch planerische Gestaltung der Straße kontrolliert in Richtung Paartalstraße geleitet und von dort mittels eines offenen Grabens zum geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg geleitet. Dies wurde von Fachplanern geplant. Stellungnahmen von Fachbehörden wurden hierzu eingeholt. Bezüglich der erwähnten Überflutungen im Bereich der Josef-Schwegler-Straße wird sich die Situation durch die verbundenen Maßnahmen mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens und dem Fassen des Oberflächenwassers des Hangs der landwirtschaftlichen Fläche verbessern. In der Stellungnahme wird erwähnt, dass das Wasser damals von den Feldern kam. Dies hat mit dem Abwasserkonzept der Stadtwerke Friedberg nichts zu tun, denn der Schmutzwasserkanal ist nicht für die Ableitung dieser Starkregenereignisse vorgesehen. Hier muss zwischen Oberflächenwasser und Schmutzwasser unterschieden werden. Die Beschwerde über die Stadtwerke bei Telefonanrufen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken im Bereich des Steinernen Säulweges. Dieses soll als Hochwasserrückhaltebecken für die westlich der Paartalstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen. Außerdem dient dieses zur Entwässerung einer Teilfläche der Paartalstraße und als Regenrückhaltebecken für das geplante Baugebiet. Das Regenwasser wird vom Baugebiet über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für den Fall eines Regenereignisses mit sehr hoher Intensität wird im Baugebiet zusätzlich über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen Graben an der Paartalstraße geleitet.

Die Anregungen des Bürgers sind also teilweise in die weiterführende Bebauungsplanung eingeflossen. Durch die vorliegende Stellungnahme sind keine Änderungen der Planzeichnung und des Satzungstextes veranlasst.

B-33 Bürger 33/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3-D Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der



Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung zum Ortsrand und einem vernünftigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bürger nimmt Bezug auf die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser. Diese sind nach aktueller Festsetzung im Bebauungsplan mit einem Flachdach auszuführen, die Wandhöhe wird auf 9,2 m beschränkt.

Die Höhe der Bauten wurde wie bereits oben erwähnt in entsprechenden 3D-Simulationen und Schnittzeichnungen dargestellt. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation wurden nicht vorgebracht. Eine zweite Zufahrt über den südlich angrenzenden Mitterweg wurde ausgeschlossen, um Schleichverkehr durch das neue Wohngebiet zu verhindern. Als Hinweis außerhalb des Plangebiets wurde aufgenommen, dass zur besseren Querung der Paartalstraße eine Querungshilfe vorgesehen ist. Die genaue Lage der Querungshilfe wird in der weiteren Planung mit den zuständigen Fachplanern und Fachbehörden detailliert besprochen.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken im Bereich des Steinernen Säulweges. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für den Fall eines Regenereignisses mit sehr hoher Intensität wird über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen Graben an der Paartalstraße geleitet. Der Überflutungsschutz ist vom Fachplaner geplant. Die Situation wird sich durch die geplanten und kombinierten Maßnahmen verbessern.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zu den Themen Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale eingegangen. Die vorhandenen Baulücken speziell in Rederzhausen sind in Privatbesitz. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen

Die Stadt Friedberg wird bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens von einer Fachanwaltskanzlei unterstützt.

Der Stadtrat hat am 09.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der zuständige Ausschuss hat mehrmals über die Planungen und das städtebauliche Konzept beraten und entsprechend beschlossen. Dem Verdacht der Profitgier wird widersprochen.

Ein Erörterungstermin mit den unmittelbaren Nachbarn hat stattgefunden. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligungsschritte im Verfahren vorgesehen, in denen sich die Bürger entsprechend informieren und zu der Planung Stellung nehmen können. Diese



Beteiligungen werden im Amtsblatt „Friedberger Stadtbote“ bekanntgemacht. Diese Schritte wurden entsprechend durchgeführt.

Die Anregungen sind teilweise in die Planungen eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-34 Bürger 34/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bürger nimmt Bezug auf die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser. Diese sind nach aktueller Festsetzung im Bebauungsplan mit einem Flachdach auszuführen, die Wandhöhe wird auf 9,2 m beschränkt.

Die Höhe der Bauten wurde wie bereits oben erwähnt in entsprechenden 3D-Simulationen und Schnittzeichnungen dargestellt. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation wurden nicht vorgebracht.

Gerade für Kinder und Erwachsene wurde in der nachrichtlichen Darstellung außerhalb des Plangebiets bei der weiteren Planung eine Überquerungshilfe vorgesehen. Die genaue Lage der Querungshilfe wird in der weiteren Planung mit den zuständigen Fachplanern und Fachbehörden besprochen.

Ein Erörterungstermin mit den unmittelbaren Nachbarn hat stattgefunden. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligungsschritte im Verfahren vorgesehen, in denen sich die Bürger entsprechend informieren und zu der Planung Stellung nehmen können. Diese Beteiligungen werden im Amtsblatt „Friedberger Stadtbote“ bekanntgemacht. Diese Schritte wurden entsprechend durchgeführt.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken im Bereich des Steinernen Säulweges. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für den Fall eines Regenereignisses mit sehr hoher Intensität wird über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen



Graben an der Paartalstraße geleitet. Der Überflutungsschutz ist vom Fachplaner geplant. Die Situation wird sich durch die geplanten und kombinierten Maßnahmen verbessern.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zu den Themen Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale eingegangen. Die vorhandenen Baulücken speziell in Rederzhausen sind in Privatbesitz. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen. Zur rechtlichen Überprüfung wurde von der Stadt Friedberg eine Fachanwaltskanzlei hinzugezogen.

Die Anregungen des Bürgers sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-35 Bürger 35/12.10.2020

Die Stellungnahme und die Ausführungen vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Überflutung im Bereich der Josef-Schwegler-Straße ist bekannt und wurde beachtet.

Zu 1. Wasserkonzept:

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über ein Trennsystem. Lediglich die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Bei Starkregenereignissen, bei dem der geplante Regenwasserkanal die Regenmenge nicht mehr aufnehmen kann, wird das anfallende Wasser durch planerische Gestaltung der Straße kontrolliert in Richtung Paartalstraße geleitet und von dort mittels eines offenen Grabens zum geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg geleitet. Das geplante kombinierte Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken dient als Hochwasserrückhaltebecken für die westlich der Paartalstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur Entwässerung der Paartalstraße und als Regenrückhaltebecken des Neubaugebiets. Mit den genannten Maßnahmen wird versucht weitere Überflutungen zu verhindern. Zudem wurde in der weiteren Bebauungsplanung darauf geachtet, die versiegelten Flächen gering zu halten bzw. die Abflussmengen von Niederschlagswasser zu reduzieren. So wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, Befestigungen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sickerfähig ausgebildet werden müssen und nicht überbaute Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind. Ein Entwässerungskonzept ist somit vorhanden. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist in diesem Verfahren nicht notwendig.

Der Wasserbeschaffungsverband Rederzhausen-Ottmaring wurde im Rahmen der Beteiligung gehört. Einwände zu der Planung wurden nicht vorgebracht.



Zu 2. Verkehrskonzept:

Die Abmessung und die Gestaltung der Wendeanlage wurde vom Ingenieurbüro für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nachgewiesen. Entsprechende Wenderadien und Schleppkurven sind eingehalten. Die alleinige Zufahrt erfolgt über die Paartalstraße. Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht. Im Rahmen der Beteiligung hatten die Fachbehörden, u.a. die Polizei oder das Landratsamt Aichach-Friedberg keine Einwände gegen die geplante Zufahrtssituation.

Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Bevölkerungszuwachs/Wohnraumbedarf

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Wohnraums in diesem Bereich. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und der hohe Bedarf an Wohnraum zeigt, dass auch in den Stadtteilen Wohnungsbau notwendig ist. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung stellt einen Kompromiss zwischen einer lockeren Bebauung und dem allgemeinen Bestreben, Flächen zu sparen, dar. Im Laufe des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept angepasst und überarbeitet. Der zuständige Ausschuss hat mehrmals über die Planungen und das städtebauliche Konzept beraten und entsprechend beschlossen.

Der Bedarf an Wohnflächen und die städtebauliche Erforderlichkeit der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland wird in der Begründung unter Kap. 2 thematisiert. 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. 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 unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Um jedoch den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen umzunutzen.

In der weiteren Bebauungsplanung wurde darauf geachtet, die versiegelten Flächen gering zu halten bzw. die Abflussmengen von Niederschlagswasser zu reduzieren. So wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, Befestigungen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sickertfähig ausgebildet werden müssen und nicht überbaute Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind. Der Überflutungsschutz ist vom Fachplaner geplant. Für den Fall eines



Regenereignissens mit sehr hoher Intensität wird über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen Graben an der Paartalstraße geleitet.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf lässt im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach zu. In allen anderen Bauräumen dürfen die Gebäude laut den Festsetzungen mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Satteldach hergestellt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant. Die Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge wurden durch das Ingenieurbüro nachgewiesen.

Die weiteren Anregungen und Denkansätze werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-36 Bürger 36/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben.

Der Bebauungsplan kann keine grundstückspolitischen Fragestellungen regeln. Die Grundstücke der Stadt Friedberg werden entsprechend dem Einheimischen-Modell vergeben. Eine Einheimischenbindung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auf die Vermarktung der Grundstücke in privater Hand hat die Stadt keinen Einfluss.

Sicherlich wird durch das Neubaugebiet der Verkehr (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, Individualverkehr) zunehmen. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Im Rahmen der Beteiligung wurden von den Fachbehörden keine Einwände zur Zufahrtssituation vorgebracht. Wie in der Stellungnahme



erwähnt ist in Rederzhausen eine Metzgerei, eine Gärtnerei und ein Kindergarten vorhanden. Diese sind vom Baugebiet nah und fußläufig erreichbar. Die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Metzgerei ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Auflagen und die Stellplatzsatzung für die erwähnte Nutzung erfüllt sind und Stellplätze entsprechend ausreichend vorhanden sind.

Das Gewerbegebiet zwischen der Engelschalkstraße und der Münchner Straße mit einem Supermarkt und einem Discounter liegt in ca. 1 km Entfernung vom Baugebiet entfernt. Hier besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Durch die geplante Querungshilfe und den derzeit in Prüfung und Planung befindlichen Ausbau des Fuß- und Radweges südlich der Paartalstraße zwischen dem Baugebiet und dem Steinernen Säulweg soll so auch eine direkte Wegeverbindung zwischen Rederzhausen und Friedberg-Süd geschaffen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung vom Baugebiet.

Der Annahme des Einwendungsführers, nach der nur eine Garage pro Haus geplant wäre, wird widersprochen. Der Bebauungsplan legt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg zugrunde. Darüber hinaus sind zahlreiche öffentliche Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angeordnet. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation und zu der Parkplatzsituation wurden nicht vorgebracht.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände wurde nicht vorgebracht. Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer gestaltet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört.

Es wurde bei der Planung gerade darauf geachtet, dass es keine Schleich- und Durchfahrtsmöglichkeit zum Mitterweg geben wird. Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher im Straßenraum eingeplant.

Der Mitterweg und die angrenzenden Straßen werden durch das Baugebiet nicht bedeutend beeinflusst. Die alleinige Zufahrt erfolgt über die Paartalstraße. Es gibt eine dauerhaft und bestehende Abgrenzung durch einen Poller. Aus- und Einfahrt vom und zum Baugebiet sind von Süden nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht. Dass der Straßenpoller unberechtigterweise entfernt werden könnte, ist eine Annahme, die nicht begründet ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde von einem Fachbüro eine Versickerungsbeurteilung erstellt. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über ein Trennsystem. Lediglich die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende



Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Bei Starkregenereignissen, bei dem der geplante Regenwasserkanal die Regenmenge nicht mehr aufnehmen kann, wird das anfallende Wasser durch planerische Gestaltung der Straße kontrolliert in Richtung Paartalstraße geleitet und von dort mittels eines offenen Grabens zum geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg geleitet. Dies wurde von Fachplanern geplant. Stellungnahmen von Fachbehörden wurden hierzu eingeholt. Bezüglich der erwähnten Überflutungen im Bereich der Josef-Schwegler-Straße wird sich die Situation durch die verbundenen Maßnahmen mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens und dem Fassen des Oberflächenwassers des Hangs der landwirtschaftlichen Fläche verbessern.

Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bei der Planung wurde einerseits auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, andererseits auf eine Abrundung und landschaftsplanerische Gestaltung des Ortsrandes geachtet. Im Anschluss an den 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen schließen Baukörper mit max. zwei Vollgeschossen und Satteldächern an. Die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen sind vom Ortsrand abgesetzt. Eine Eingrünung ist beim derzeitigen Ortsrand nicht zu erkennen.

Die Anregungen sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-37 Bürger 37/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die



Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu planenden Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg.

Die Zahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr entspricht den Gepflogenheiten und der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg. Es sind ausreichend Stellplätze für die Wohnungen nachgewiesen. Zudem werden zahlreiche öffentliche Parkplätze für Besucher im Straßenraum zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind grundsätzlich Beteiligungsschritte im Verfahren vorgesehen, bei denen sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren und Stellung hierzu nehmen kann. Diese Beteiligungsschritte werden im „Friedberger Stadtboten“ bekanntgemacht.

Die Anregungen des Bürgers sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-38 Bürger 38/12.10.2020

Die Stellungnahme vom 12.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur nachhaltigen Bauweise werden begrüßt. Dies kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Verwendung von Baustoffen ist nicht im Bebauungsplan zu regeln. Auf ökologische Gesichtspunkte sowie die Bodenversiegelung wurde eingegangen. So wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, Befestigungen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sickerfähig ausgebildet werden müssen und nicht überbaute Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind. Die Stadt Friedberg gibt die Anregungen an den Bauträger weiter.

Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3-D Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung zum Ortsrand und einem vernünftigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-39 Bürger 39/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich von Bank und Metzgerei ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Auflagen und die Stellplatzsatzung für die erwähnten Nutzungen erfüllt sind und Stellplätze entsprechend ausreichend vorhanden sind. Dass sich die Situation durch das neue Baugebiet in diesem Bereich bedeutsam verschlechtert, ist nicht anzunehmen, da diese Bereiche fußläufig vom Baugebiet aus zu erreichen sind.

Die Verkehrsanbindung ist ausreichend in der Planung berücksichtigt. Derzeit wird die Errichtung eines Rad- und Fußweges auf der südlichen Seite der Paartalstraße geprüft. Zudem ist geplant eine Querungshilfe zu errichten. Diese Maßnahmen würden die bestehende Situation verbessern.

Laut schalltechnischer Untersuchung vom 24.04.2023 (Punkt 5) werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante



Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Anregungen sind also teilweise in die weiterführende Bebauungsplanung eingeflossen. Weitere Änderungen von Planzeichnung und Satzungstext sind nicht veranlasst.

B-40 Bürger 40/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Verkehrsanbindung wurde so geplant, dass eine Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Einmündung gewahrt ist. Die Überquerungsmöglichkeit der „Hauptstraße“ (Paartalstraße) wird sich durch den geplanten Fußgängerüberweg sehr verbessern.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Lediglich die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Bei Starkregenereignissen wird das anfallende Wasser kontrolliert in Richtung Paartalstraße geleitet und von dort mittels eines offenen Grabens zum Regenrückhaltebecken geleitet. Dies wurde von Fachplanern geplant. Stellungnahmen von Fachbehörden wurden hierzu eingeholt.

Durch die vorliegende Stellungnahme sind keine Änderungen der Planzeichnung und des Satzungstextes veranlasst.

B-41 Bürger 41/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Berechnung der Lärmimmissionen durch die Staatstraße St 2379 wurde in der schalltechnischen Untersuchung als Verkehrsbelastung die Verkehrszählung von 2015 an der Zählstelle in Rederzhausen mit einer Zunahme von 20 % herangezogen. Der Anteil der zusätzlichen Belastung durch das neue Baugebiet wird aber sehr gering sein und ist zu vernachlässigen. Die Erschließung des Baugebietes als „Sackgasse“ ist bewusst gewählt, um hier keinen Schleichverkehr zuzulassen. Dass dadurch die Anwohner der Josef-Schwegler-Straße



zusätzlich belastet würden, kann nicht nachvollzogen werden, denn auch bei einer Durchgangsstraße würde sich das Verkehrsaufkommen für die Paartalstraße nicht oder, wenn dann nur unwesentlich verändern. Die Verkehrsanbindung des Neubaugebiets an die Paartalstraße wurden von den Fachbehörden begutachtet und nicht wesentlich gerügt. Änderungswünsche sind eingeflossen. Zur einfacheren Überquerung der Paartalstraße ist eine Querungshilfe geplant, deren Lage im Detail noch mit den Fachbehörden u.a. der Polizei abgestimmt werden muss. Dass hier Unfälle und Staus vorprogrammiert wären, kann nicht nachvollzogen werden.

Der Annahme des Einwendungsführers, nachdem nur eine Garage pro Haus geplant wäre, wird widersprochen. Der Bebauungsplan legt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg zugrunde. Darüber hinaus sind zahlreiche öffentliche Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angeordnet. Eine bedeutsame Beeinträchtigung der umliegenden Straße durch ruhenden Verkehr wird nicht befürchtet.

Die Höhe der Mehrfamilienhäuser ist nach Meinung des Bürgers zu hoch. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3-D Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung zum Ortsrand und einem vernünftigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei der weiteren Planung wurde auf die Topographie, die Gestaltung, Höhenlage und Anordnung der Mehrfamilienhäuser, auf die Hangsituation Rücksicht genommen. Die Befürchtung, dass nach Beendigung dieser Erschließungsmaßnahme weitere Häuser entlang der Paartalstraße gebaut werden sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Bei der jetzt vorliegenden und entwickelten Planung wurde ein Ortsrand mit entsprechender Eingrünung und Entwässerungsmulde festgesetzt. Eine Erweiterung in Richtung Westen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Für den Bauzustand wird selbstverständlich schon die geplante, neue Erschließungsstraße hergestellt und dient als Baustellenzufahrt. Die private Straße „Am Lindenkreuz“ wird nicht benutzt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist es gerade wichtig, dass auch in den Stadtteilen Wohnraum in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen geschaffen wird. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist daher auch in den Stadtteilen nötig und nicht auf die Kernstadt beschränkt.

Es ist richtig, dass in Rederzhausen weitere Baugebiete entwickelt werden bzw. in Planung sind. Diese sind nachrangig priorisiert und werden auch nachrangig weiterverfolgt. Wann die weiteren Planungen fortgeführt und bis wann diese abgeschlossen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Bevölkerungsprognose und der dort errechnete Wohnbauflächenbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der als Gebiet mit



angespanntem Wohnungsmarkt gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau festgelegten Stadt Friedberg erwarten. Hieraus ergibt sich ein immenser Wohnraumbedarf, welcher auch die Aufplanung neuer Baugebiete zur Folge hat.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Der Hinweis auf die vorhandene Metzgerei, die Gärtnerei und den Kindergarten wird zur Kenntnis genommen. Der erwähnte Bedarf für Einheimische wird, soweit wie möglich, durch die Modelle der Stadt Friedberg berücksichtigt.

Die Anregungen sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-42 Bürger 42/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird



auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung stellt einen Kompromiss zwischen einer lockeren Bebauung und dem allgemeinen Bestreben, Flächen zu sparen, dar.

Die als unangemessen bezeichnete Höhe am Ortsrand wurde bei der Planung bearbeitet. Auf die aufgesetzten Dächer wurde bei den dreigeschossigen Häusern verzichtet. Durch Schnitte und 3D-Simulationen wurde dargestellt, dass sich die bauliche Entwicklung ins Ortsbild einfügt.

Der dieser Stellungnahme zugrundeliegende Plan war lediglich ein städtebaulicher Entwurf, in dem detaillierte Festsetzungen nicht getroffen werden. Diese wurden im weiteren Verfahren erarbeitet und festgelegt. Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs, welcher öffentlich auslag.

Die Historie des Erwerbes der Grundstücke ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Klarzustellen ist, dass für jeden Bebauungsplan ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren durchzuführen ist.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-43 Bürger 43/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 13.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Weiter wird von dem Bürger als Anwohner des Mitterwegs und Betreiber einer Nebenerwerbslandwirtschaft vorgetragen, dass der Mitterweg mittlerweile eine sehr viel befahrene Straße sei. Eine bedeutsame Zunahme des Verkehrs auf dem Mitterweg wird durch das neue Baugebiet jedoch nicht befürchtet! Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht. Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant. Gerade die „Straßenpollerlösung“ stellt einen sinnvollen Kompromiss dar. Fußgänger und Radfahrer sollen nicht von den südlichen Gemeindeteilen und von den Wegen in die freie Landschaft ausgesperrt werden. Auch ist es



sinnvoll im Einsatzfall den Rettungskräften die Durchfahrt zu ermöglichen. Allen anderen Verkehrsteilnehmern ist dieser Verbindungsweg versperrt. Die geforderte „vernünftige und eigenständige Straßenführung“ ist daher verwirklicht. Es ist ausreichend Platz zum Fahren und für den ruhenden Verkehr vorhanden. Bei der Anbindung an die Paartalstraße ist auf die Sicherheit des Verkehrs geachtet. Außerhalb des Plangebiets ist dargestellt, dass eine Verkehrsinsel mit Querungshilfe für die Paartalstraße geplant wird. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zu den Erschließungsleistungen geregelt. Ausreichende Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen. Zurzeit laufen weiterführende Überlegungen der Stadt Friedberg den Fuß- und Radweg auf der Südseite der Paartalstraße nach Norden in Richtung Friedberg zu verlängern.

Ausreichende Straßenbreiten und Kurvenradien für Müll-, Feuerwehrfahrzeuge, aber auch für alle anderen Rettungsfahrzeuge und für den Lieferverkehr sind vom Fachplaner nachgewiesen.

Dass der Straßenpoller unberechtigt entfernt werden könnte, ist eine Annahme, die nicht begründet ist.

Der Einwand, dass Spaziergänger, Jogger und Radler das effektive Arbeiten der Landwirte behindern, betrifft nicht den Bebauungsplan. Grundsätzlich muss ein Nebeneinander zwischen den Nutzungen Naherholung und Landwirtschaft erreicht werden.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind maximal 53 Wohneinheiten möglich. Dies stellt ein ausgewogenes Maß und eine Abwägung zwischen gewünschter Verdichtung und Rücksicht auf die Umgebung dar. Dies ist aufgrund des in der Begründung dargestellten immensen Wohnraumbedarfs und des Ziels eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden erwünscht. Die umliegenden Feldwege stehen natürlich für Jedermann zur Freizeitznutzung zur Verfügung.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Anregungen des Bürgers sind also teilweise in die weiterführende Bebauungsplanung eingeflossen. Weitere Änderung von Planzeichnung und Satzungstext sind nicht veranlasst.

B-44 Bürger 44/14.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Straßenführung wurde im Laufe der Planung eingehend diskutiert und abgewogen. Eine einseitige Zu- und Ausfahrt zur Paartalstraße ist gewünscht, um jeglichen Durchgangsverkehr und Schleichverkehr zu vermeiden. Eine beidseitige Erschließung würde zudem zu einer Mehrbelastung und erhöhtem Gefahrenpotenzial in der ohne Fußweg hergestellten Straße Mitterweg führen. Es ist nicht zu ersehen, dass eine durchgehende Straße hier Vorteile für die Bevölkerung geschaffen hätte.

Die geplante Querungshilfe in der Paartalstraße dient nicht nur der sichereren Überquerung der Straße, sondern auch zur Geschwindigkeitsreduzierung. So wird das Gefahrenpotenzial für alle Verkehrsteilnehmer und auch für die Kinder reduziert. Die genaue Lage der Querungshilfe muss in den weiteren Planungen mit dem Fachplaner und den Fachbehörden noch festgelegt werden. Daher ist sie außerhalb des Plangebiets im Bebauungsplanentwurf hinweislich aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die zuständigen Fachbehörden gehört, bedeutsame Einwände wurden nicht vorgebracht. Eine Ampelregelung ist nicht vorgesehen.

Die Anregungen sind teilweise in die Planungen eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-45 Bürger 45/14.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über die Weiterverfolgung des städtebaulichen Konzeptes und die darauffolgende Möglichkeit zur Unterrichtung diente der Informationsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Zudem konnte sich die Öffentlichkeit zu den bis dahin bestehenden Planungen frühzeitig äußern. Eine exakte Planung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Ein detaillierter Bebauungsplanentwurf war Bestandteil der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel-



und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen Wohnraumschaffung, einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockereren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschosigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und zur Bauweise (offene Bauweise) begrenzen die zulässige Bebauung. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen.

Es wird die Ausführung zu Kenntnis genommen, dass der alleinige Bau von Einfamilienhäusern, das Planungsziel nicht erreichen würde und deshalb auch Mehrfamilienhäuser eingefügt werden sollten.

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs wurde bei der weiteren Planung von der Stadt Friedberg erarbeitet. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Themen Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale im Stadtgebiet eingegangen. Hieraus wird ersichtlich, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum notwendig ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellten noch unbebauten Wohnbauflächen, sog. Reserveflächen, können den Bedarf nicht decken. Zudem ist die Aufplanung dieser sehr stark von deren Verfügbarkeit abhängig. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz. Auch die vorhandenen Baulücken, speziell in Rederzhausen sind nicht im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben. Obgleich unangefochten der Bebauungsplan eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt, widerspricht die Planung aus Sicht der Stadt nicht der Zielrichtung des § 13b BauGB sowie des Landesentwicklungsprogramms. Das geplante Baugebiet integriert sich in den bestehenden kompakten Siedlungskörper und rundet diesen durch eine Ortsrandeingrünung nach Westen ab. Eine schlauchartige, die Landschaft zerschneidende Erweiterung, welches eine Zersiedelung des Außenbereichs zur Folge hätte, erfolgt durch diese Planung gerade nicht. Gerade für solch eine Erweiterung zur Baulandmobilisierung ist der § 13 b BauGB geschaffen und verlängert worden.



Weitere Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Rederzhausen sind nicht vorgesehen und aufgrund der temporären Anwendung des Verfahrens nicht möglich.

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Zusätzlich soll ein gestalteter Ortsrand unter Berücksichtigung des Schutzes bei Starkregenereignissen geschaffen werden. Das in der Stadt Friedberg übliche Modell, Wohnraum für Einheimische zu schaffen, ist berücksichtigt. Es stehen hier 1/3 der Baulandflächen im Einheimischen-Modell zur Verfügung. Die Grundsätze der Bayerischen Verfassung sind im Allgemeinen erfüllt.

Das von der Bürgerin gewünschte, mögliche zukünftige Ortsteilentwicklungskonzept kann sich mit unterschiedlichen Themen wie z.B. weitere Ortsentwicklung befassen. Ein abgeschlossenes Ortsentwicklungskonzept ist jedoch nicht Voraussetzung für eine Bauleitplanung.

Die Anregungen der Bürgerin sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-46 Bürger 46/13.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die maximale Bauhöhe entspricht den ortsüblichen Bauwerken. Der Vorschlag zur Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. bei drei Vollgeschossen nur mit Flachdach) wurde bei der Planung umgesetzt.

Die Anregungen sind teilweise in die Planungen eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-47 Bürger 47/14.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss der Erschließungsstraße zum Mitterweg dient ausschließlich als Stich zur Erschließung der anliegenden Grundstücke, als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Der Poller ist, wie inzwischen aus den



Planzeichnungen zu ersehen, am Ende dieses Stiches unmittelbar am Anschluss zum Mitterweg vorgesehen. Der geplante Poller verhindert einen Durchgangsverkehr durch das Baugebiet.

Die Lindener Straße südöstlich des Plangebiets wird durch das Baugebiet keine nennenswerten Beeinträchtigungen erhalten. Die Ausfahrt des Baugebietes ist ausschließlich auf die Paartalstraße vorgesehen. Damit sind die Anregungen berücksichtigt.

Die zweite Zugangsstraße würde genau diese Planungsabsicht widerlegen. Es würden dann Teile des Gebiets auf dem Mitterweg geführt und so die dortigen Anlieger belastet. Eine Ringstraße lässt sich aufgrund der vorhandenen Maße des Baugebiets und dessen relativ schmalen Zuschnitts nicht sinnvoll verwirklichen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen Wohnraumschaffung, einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockereren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen

Die Vergabe von Bauplätzen kann in der Bauleitplanung nur geringfügig beeinflusst werden. Die Stadt Friedberg hat ihren Teil dazu beigetragen, in dem sie ein Drittel der Baulandflächen erwirbt und nach dem sogenannten Einheimischen-Modell weiter vergibt.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-48 Bürger 48/14.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Zu den weiteren Einwendungen:



Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg müssen auf den privaten Grundstücken die Stellplätze in entsprechender Zahl hergestellt werden. Zudem sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze für Besucher geplant.

Die zur Verfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Ortsansässige kann im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt nachgewiesen werden. Die Stadt Friedberg tut ihren Teil, in dem sie ein Drittel der Baulandflächen erwirbt und im Rahmen eines „sogenannten Einheimischen-Modells“ weitergibt.

Die Stadt Friedberg verfolgt natürlich die Schließung von Baulücken und begünstigt die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Trotzdem lässt sich aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfs eine maßvolle Neuerschließung bzw. eine Ortsrandabrundung mit planerischer Gestaltung nicht vermeiden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren, sondern muss auch in den ländlicher geprägten Stadtteilen umgesetzt werden. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Dem wurde bei der weiteren Planung Rechnung getragen.

Der fehlende Fußweg zum Baugebiet soll verlängert werden. Eine Weiterführung eines Geh- und Radweges südlich der Paartalstraße bis zum Steinernen Säulweg wird inzwischen von der Stadt Friedberg geprüft.

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Zusätzlich soll ein gestalteter Ortsrand unter Berücksichtigung des Schutzes bei Starkregenereignissen geschaffen werden.

Dass der Charakter des Dorfes verloren geht, ist nicht zu sehen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen Wohnraumschaffung, einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockereren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen. Der Ortsrand wird durch einen 10 m breiten Streifen eingegrünt.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-49 Bürger 49/14.10.2020

Die Stellungnahme vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs wurde bei der weiteren Planung von der Stadt Friedberg erarbeitet. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zu den Themen Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale im Stadtgebiet eingegangen. Hieraus wird ersichtlich, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum notwendig ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellten noch unbebauten Wohnbauflächen, sog. Reserveflächen, können den Bedarf nicht decken. Zudem ist die Aufplanung dieser sehr stark von deren Verfügbarkeit abhängig. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz. Auch die vorhandenen Baulücken, speziell in Rederzhausen sind nicht im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Lediglich die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen neuen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken am Steinernen Säulweg. Bei Starkregenereignissen wird das anfallende Wasser kontrolliert in Richtung Paartalstraße geleitet und von dort mittels eines offenen Grabens zum Regenrückhaltebecken geleitet. Dies wurde von Fachplanern geplant. Stellungnahmen von Fachbehörden wurden hierzu eingeholt.

Die geplante Querungshilfe in der Paartalstraße dient nicht nur der sichereren Überquerung der Straße, sondern auch zur Geschwindigkeitsreduzierung. So wird das Gefahrenpotenzial für alle Verkehrsteilnehmer und auch für die Kinder reduziert. Die genaue Lage der Querungshilfe muss in den weiteren Planungen mit dem Fachplaner und den Fachbehörden noch festgelegt werden. Daher ist sie außerhalb des Plangebiets im Bebauungsplanentwurf hinweislich aufgenommen. Der Fußweg soll bis zum Baugebiet verlängert werden. Inzwischen prüft bzw. plant die Stadt einen Fuß- und Radweg südlich der Paartalstraße bis zum Steinernen Säulweg.



Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Zusätzlich soll ein gestalteter Ortsrand unter Berücksichtigung des Schutzes bei Starkregenereignissen geschaffen werden. Die Untere Naturschutzbehörde, der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. sowie der BUND Naturschutz wurden beteiligt. Einwände bezüglich Feldhasen wurden von den Fachbehörden und Vereinen nicht vorgebracht.

Feldhasen können auf die umgebenden Flächen ausweichen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) ist nicht zu erwarten.

Bei der weiterführenden Planung wurde bewusst an nur einer Aus- und Einfahrt zur Paartalstraße festgehalten, so dass ein Durchgangsverkehr und damit verbundener Schleichverkehr vermieden wird.

Im Baugebiet sind grundsätzlich ausreichend Stellplätze, sowohl auf den privaten Grundstücken als auch in der geplanten Tiefgarage entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg vorhanden. Zudem werden zahlreiche öffentliche Parkplätze im Straßenraum geplant.

Der momentane Westrand des Ortsteils Friedberg-Rederzhausen ist unbeplant entwickelt. Die vorhandenen Einfamilienhäuser werden über einen nur einhüftig genutzten privaten Erschließungsweg erschlossen. Eine Eingrünung ist derzeit nicht vorhanden. Wesentliche Teile der neu erschlossenen Flächen dienen dieser landschaftsgestaltenden Eingrünung und durch eine muldenartige Ausbildung dieses Grünsaums auch dem Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. Die Dichte der Bebauung stellt einen Kompromiss zwischen der Deckung des Bedarfs an Wohnraum, einer flächen- und bodensparenden Umsetzung und der gewünschten lockeren Struktur des Ortsteiles dar.

Die Verkehrserschließung und Einmündung an der Paartalstraße wurde von den Fachbehörden begutachtet und nicht kritisiert.

Die Anregungen sind also teilweise in die weitere Bebauungsplanung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-50 Bürger 50/15.10.2020

Die Stellungnahme vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit



Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für die geplanten Mehrfamilienhäuser max. drei Vollgeschoße mit Flachdach vor. In allen anderen Bauräumen sind max. zwei Vollgeschoße mit Satteldach vorgesehen. In der Gesamthöhe gleicht sich die zulässige Bebauung an.

Die Straßenführung wurde im Laufe der Planung eingehend diskutiert und abgewogen. Eine einseitige Zu- und Ausfahrt zur Paartalstraße ist gewünscht, um jeglichen Durchgangsverkehr und Schleichverkehr zu vermeiden. Eine beidseitige Erschließung würde zudem zu einer Mehrbelastung in der ohne Fußweg hergestellten Straße Mitterweg führen. Es ist nicht zu ersehen, dass eine durchgehende Straße hier Vorteile für die Bevölkerung geschaffen hätte.

Laut schalltechnischer Untersuchung vom 24.04.2023 (Punkt 5) werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-51 Bürger 51/15.10.2020

Die Stellungnahme vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die Dichte der geplanten Bebauung ist nach Meinung des Bürgers zu hoch, dadurch verstärkte sich das Verkehrsaufkommen und der Lärm. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Mit der Planung wird einer Lösung zwischen einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer lockereren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschoßigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und zur Bauweise (offene Bauweise) begrenzen die zulässige Bebauung. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände wurden nicht vorgebracht. Der Verkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Der angenommene planbedingte Verkehrslärm durch den neu geplanten Straßenabschnitt hält die Immissionsgrenzwerte an der nächstgelegenen Nachbarbebauung ein.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Durch jegliche Bebauung und Neuerschließung von Bauland wird Ackerboden versiegelt. Es wird versucht auch bei dieser Planung den Verbrauch an Boden und Landschaft dahingehend in Grenzen zu halten, so dass für eine erträgliche Nachverdichtung gesorgt wird und neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau vorgesehen wird.

Die Untere Naturschutzbehörde, der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. sowie der BUND Naturschutz wurden beteiligt. Einwände bezüglich Feldhasen oder Rotmilane wurden von den Fachbehörden und Vereinen nicht vorgebracht.

Feldhase und Rotmilan können auf die umgebenden Flächen ausweichen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) ist nicht zu erwarten.



In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zu den Themen Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale eingegangen. Die vorhandenen Baulücken speziell in Rederzhausen sind in Privatbesitz. Zur Aktivierung der Nachverdichtung, zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und Barrierefreiheit im Bestand hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete als Ortsrandabrundung oder Lückenschlüsse auszuweisen

Für einen Managementplan wird kein Bedarf gesehen. Für die weitere Umsetzung wird es selbstverständlich weitere Planungen, einen städtebaulichen Vertrag und auch Ablaufpläne geben.

Der Bebauungsplan wird im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach sind für diesen Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierdurch erübrigt sich auch die Frage nach dem Ort.

Die Erschließung eines Baugebiets in diesem Bereich hat neben der Deckung des Bedarfs an Wohnraum noch weitere positive Aspekte. Dies ist die erwähnte Hochwasserfreilegung und der Schutz der unterliegenden Nachbarn bei Starkregenereignissen und die Ausbildung eines gestalteten und eingegrünten Ortsrandes. Die Bebauung ist eben gerade dieser Ortsrandlage angepasst.

Die Anregungen des Bürgers sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-52 Bürger 52/15.10.2020

Die Stellungnahme vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Ziel der vorrangigen Entwicklung der Innenbereiche nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) ist neben der Verringerung der Flächeninanspruchnahme der Erhalt einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung soll durch das Ziel der Innenentwicklung vermieden werden. Obgleich unangefochten der Bebauungsplan eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nimmt, widerspricht die Planung aus Sicht der Stadt nicht der Zielrichtung des LEP. Das geplante Baugebiet integriert



sich in den bestehenden kompakten Siedlungskörper und rundet diesen nach Westen ab. Eine schlauchartige, die Landschaft zerschneidende Erweiterung, welches eine Zersiedelung des Außenbereichs zur Folge hätte, erfolgt durch diese Planung gerade nicht. Gerade für solch eine Erweiterung zur Baulandmobilisierung ist der § 13 b BauGB geschaffen und verlängert worden. Das Neubaugebiet befindet sich unweit des Ortskerns von Rederzhausen. Auf ein Aussterben des Ortskerns oder eine Unterauslastung bestehender Infrastrukturen gibt es allein aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum keinen Anhaltspunkt.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berechnet. Hieraus ergibt sich ein immenser Bedarf, welcher allein durch die Reserveflächen nicht gedeckt werden kann. Weder nutzbare Reserveflächen, noch Nachverdichtungspotenziale wie Baulücken sind im Eigentum der Stadt. Zur Aktivierung der Nachverdichtung hat die Stadt ein Förderprogramm initiiert. Mit diesen Planungsgutscheinen unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung sind u.a. die Schaffung mindestens einer Wohneinheit im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Das Planungsgrundstück muss außerdem im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Trotzdem ist es zur Schaffung von Wohnraum notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

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. Die Reserveflächen sind fast komplett in Privatbesitz.

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. Die große Nachfrage nach Wohnraum hat zur Folge, dass vermehrt Grundstücke nachverdichtet werden. Hierbei ist auf eine gebietsspezifische und sinnvolle Nachverdichtung zu achten.

Die Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen im Flächennutzungsplan, Baulücken und zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ergänzt.

Sowohl die Ziele des § 1 Abs. 5 BauGB, nachdem Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll, als auch die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wurden in die Abwägung zu dem Bebauungsplan eingestellt.

B-53 Bürger 53/15.10.2020

Die Stellungnahme vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Höhe der Bebauung und die Verdichtung viel zu enorm sei, kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem



allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Auf die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung wurde reagiert und das Dach weggelassen. Die Häuser passen sich jetzt mit Flachdach an die umliegenden Höhenentwicklungen an.

Das im Jahr 2020 zur Einsichtnahme ausgelegene städtebauliche Konzept diente zur ersten Information und zur ersten Möglichkeit einer frühzeitigen Äußerung durch die Bürger. Entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanverfahrens wurde die Öffentlichkeit auch im weiteren Verfahren beteiligt.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-54 Bürger 54/15.10.2020

Die Stellungnahme vom 15.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrssituation wurde ausreichend überdacht. Die Fachbehörden, u.a. die Polizei, das Landratsamt-Aichach-Friedberg wurden im Rahmen der Beteiligung gehört und hatten hierzu keine Einwände vorzubringen. Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs wurde bewusst in Richtung Paartalstraße gewählt, um die weiter südlichen angeordneten Wohngebiete nicht durchfahren zu müssen. Darüber hinaus wurde durch die planerische Lösung ein Schleichverkehr aufgrund einer sich möglicherweise ergebenden Abkürzung unterbunden. Derzeit wird ein Entwurf für die Umsetzung eines Geh- und Radweges südlich der Paartalstraße erarbeitet. Dies könnte eine direkte Verbindung zwischen dem Steinernen Säulweg und dem Baugebiet schaffen. Zuständig hierfür ist die Tiefbauabteilung. Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Die Anregungen sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-55 Bürger 55/16.10.2020

Die Stellungnahme vom 16.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die Dichte der Bebauung stellt einen Kompromiss zwischen der Deckung des Bedarfs an Wohnraum, einer flächen- und bodensparenden Umsetzung und der gewünschten lockeren Struktur des Ortsteiles dar.

Ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe wurde in die Planung aufgenommen.

Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken richten sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg. Im Straßenraum sind zahlreiche öffentliche Stellplätze eingeplant.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Anregungen sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-56 Bürger 56/16.10.2020

Die Stellungnahme vom 16.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Dem Vorwurf, dass das Baugebiet unter Zuhilfenahme des beschleunigten Verfahrens des § 13b BauGB an den Anwohnern und Bürgern vorbei entstehen soll, wird widersprochen. Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte der öffentlichen Beteiligung durchzuführen, sodass kein Bebauungsplan ohne formelle Beteiligung der Öffentlichkeit entstehen kann. Diese formellen Beteiligungen werden durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Friedberger Stadtbote“ sowie auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Zudem werden die dazugehörigen Beschlüsse in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates bzw. des zuständigen Gremiums behandelt. Außerdem wird auf den Erörterungstermin mit den direkten Nachbarn hingewiesen.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt. Die Dichte der Bebauung stellt einen Kompromiss zwischen der Deckung des Bedarfs an Wohnraum, einer flächen- und bodensparenden Umsetzung und der gewünschten lockeren Struktur des Ortsteiles dar.

Bei den im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung im Jahr 2020 ausgelegenen Unterlagen handelte es sich lediglich um einen städtebaulichen Entwurf. Eine detaillierte Abarbeitung aller Belange ist zu diesem frühen Planungsstand nicht zielführend. Natürlich wurden die eingegangenen Anregungen sowie die Belange entsprechend beachtet. Zudem wurden im Rahmen der formellen Beteiligung die Fachbehörden gehört.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine optische Verschandelung der Landschaft dar. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die gewählte Lösung der mäandrierenden Straße bietet Vorteile bei der Ableitung des Oberflächenwassers und bei der Gefälleausbildung der Schmutzwasserkanalisation. Die Längsneigung einer geraden Erschließungsstraße hätte ein Gefälle aufgewiesen, das nicht barrierefrei gewesen wäre. Die Überlegungen, die Grundstücke der Straße „Am Lindenkreuz“ in die Planung der Erschließungsstraße miteinzubeziehen wurde von den Eigentümern abgelehnt. Der Bedarf an Wohnflächen wird in der Begründung unter Kap. 2 thematisiert. 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. 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 unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Um jedoch den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch neue Baugebiete am Ortsrand zu erschließen.

Der Bebauungsplan kann keine grundstückspolitischen Fragstellungen regeln. Das angesprochene Drittel des Baulandes bezieht sich wohl nicht auf den Verkäufer des Grundstücks, sondern auf das Baulandmodell der Stadt Friedberg. Demnach erwirbt die Stadt 1/3 des Baulandes. Die Grundstücke der Stadt Friedberg werden entsprechend dem Einheimischen-Modell vergeben.

Weitere Planungen sind auch in Rederzhausen vorhanden. Diese Verfahren sind nachrangig priorisiert und werden auch nachrangig weiterverfolgt. Wann die weiteren Planungen fortgeführt und bis wann diese abgeschlossen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Bevölkerungsprognose und der dort errechnete Wohnbauflächenbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau festgelegten Stadt Friedberg erwarten. Hieraus ergibt sich ein immenser Wohnraumbedarf, welcher auch die Aufplanung neuer Baugebiete zur Folge hat.

Der Stadt Friedberg ist die „Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ der Bayerischen Staatsregierung bekannt. Das Thema Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Diese Informationen sind in die Abwägung miteinzustellen.

Die Anregungen sind also teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-57 Bürger 57/16.10.2020

Die Stellungnahme vom 16.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung stellt nach Meinung des Bürgers eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die



Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Durch die Eingrünung der Ortsrandlage und die der Topographie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude wird die Ortsrandlage planerisch gestaltet.

Der Bebauungsplan kann keine grundstückspolitischen Fragestellungen regeln. Die Grundstücke der Stadt Friedberg werden entsprechend dem Einheimischen-Modell vergeben. Eine Einheimischenbindung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auf die Vermarktung der Grundstücke in privater Hand hat die Stadt keinen Einfluss.

Derzeit kommen die Busse mindestens im Einstundentakt. An Schultagen werden zu den Stoßzeiten am Morgen in Richtung Friedberger Zentrum und am Mittag zusätzliche Busse eingesetzt.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-58 Bürger 58/16.10.2020

Die Stellungnahme vom 16.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ortsrandbebauung passt nach Meinung der Bürgerin nicht in das Landschafts- und Ortsbild. Sie nimmt Bezug auf die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser. Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im zentralen Bereich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Wandhöhe 9,2 m) mit einem begrünten Flachdach zulässig. Durch die mäandrierende Straßenführung ist dieser ausreichend weit von der östlichen Nachbarbebauung abgesetzt. Westlich der Mehrfamilienhäuser können Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen entstehen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Baufenster geben lediglich einen Rahmen für eine mögliche Bebauung vor. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschoßigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise



(offene Bauweise) sowie zu den Abstandsflächen (Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg) müssen trotz der größeren Baufenster eingehalten werden. Die bisher vorhandene freie Aussicht wird eingeschränkt, das ist richtig. Es wurde aber auf Blickachsen und vor allem auf Belüftungsschneisen geachtet. Auch wurde die Bebauung weitestgehend von der Bebauung im Osten durch den mäandernden Straßenverlauf abgerückt.

Die Höhe der Bauten wurde im weiteren Planungsverlauf in entsprechenden 3D-Simulationen und Schnittzeichnungen dargestellt. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich in die weitere Umgebung ein.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Baugebiet unwesentlich erhöhen. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation wurden nicht vorgebracht. Ausreichende Straßenbreiten und Kurvenradien für Müll-, Feuerwehrfahrzeuge, aber auch für alle anderen Rettungsfahrzeuge und für den Lieferverkehr sind vom Fachplaner nachgewiesen. Die Überquerung der Paartalstraße für Fußgänger und Radfahrer soll mit Hilfe einer Querungshilfe sicherer werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Zudem wird derzeit der Herstellung eines Fuß- und Radweges auch südlich der Paartalstraße geprüft und erarbeitet.

Der Verkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Der angenommene Verkehrslärm durch den neu geplanten Straßenabschnitt hält die Immissionsgrenzwerte an der nächstgelegenen Nachbarbebauung ein. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Stadt Friedberg plant ein kombiniertes Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken im Bereich des Steinernen Säulweges. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für den Fall eines Regenereignisses mit sehr hoher Intensität wird über die planerische Gestaltung der Straßenoberkante das Wasser in den offenen Graben an der Paartalstraße geleitet. Der Überflutungsschutz ist vom Fachplaner geplant.

Der Bedarf an Wohnflächen wird in der Begründung unter Kap. 2 thematisiert. 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. 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 unterstützt die Stadt die planerische Erstberatung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand oder durch Neubau in einer Baulücke. Um jedoch den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch neue Baugebiete am Ortsrand zu erschließen.

Die Anregungen sind teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-59 Bürger 59/19.10.2020

Die Stellungnahme vom 19.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben.

Die verkehrliche Situation wurde von einem Fachbüro geplant. Bei der Beteiligung bestanden diesbezüglich von den Fachbehörden keine Bedenken. Außerhalb des Plangebiets ist dargestellt, dass eine Querungshilfe für die Paartalstraße geplant wird. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zu den Erschließungsleistungen geregelt. Ausreichende Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen. Zurzeit laufen weiterführende Überlegungen der Stadt Friedberg den Fuß- und Radweg auf der Südseite der Paartalstraße nach Norden in Richtung Friedberg zu verlängern.

Die vorhandene Metzgerei sowie der Kindergarten sind vom Baugebiet nah und fußläufig erreichbar. Die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich von Metzgerei ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Auflagen und die Stellplatzsatzung für die erwähnte Nutzung erfüllt sind und Stellplätze entsprechend ausreichend vorhanden sind.

Das Gewerbegebiet zwischen der Engelschalkstraße und der Münchner Straße mit einem Supermarkt und einem Discounter liegt in ca. 1 km Entfernung vom Baugebiet entfernt. Hier besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung. Durch die geplante Querungshilfe und den derzeit in Prüfung und Planung befindlichen Ausbau des Fuß- und Radweges südlich der Paartalstraße zwischen dem Baugebiet und dem Steinernen Säulweg soll so auch eine direkte Wegeverbindung zwischen Rederzhausen und Friedberg-Süd geschaffen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung vom Baugebiet.



Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung zur Kenntnis. Die städtebauliche Entwicklung wird natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (BayKiBiG) berücksichtigt. Diese Bedarfsplanung sowie die Bereitstellung von Kindertagesstättenplätzen erfolgt durch eine gesamtstädtische Betrachtung. Das geplante Neubaugebiet wird in die Prognoseberechnung für erforderliche Kindertagesstättenplätze eingepflegt und bei der zukünftigen gesamtstädtischen Planung beachtet.

Eine bedeutsame Zunahme des Verkehrs auf dem Mitterweg wird durch das neue Baugebiet nicht befürchtet. Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht.

Der ruhende Verkehr muss auf den Wohngrundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachgewiesen werden. Zudem wurden zahlreiche öffentliche Stellplätze für Besucher eingeplant.

Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung sei viel zu enorm. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden. Die Höhen der Gebäude entsprechen in etwa den Gesamthöhen (Firsthöhen) der weiteren Bebauung in Rederzhausen. Die Höhen sind der Topographie des Geländes angepasst. Die geplanten und festgesetzten Gebäude fügen sich somit in die weitere Umgebung ein. Dies wurde durch Schnitte und 3D-Simulationen in der weiteren Bebauungsplanung nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und dem allgemeinen Bemühen zwischen einer lockeren Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und einem ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet sehr hoch. Die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern kann sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren. In den neueren Bebauungsplänen ist daher eine Durchmischung von Wohnformen ein Ziel der Stadt. Daher wird auch in diesem Bebauungsplan eine Mischung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Anregungen sind teilweise in die weitere Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.

B-60 Bürger 60/11.12.2020

Der Antrag und die Stellungnahme vom 11.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die durch eine Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 eingeführte Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB. Mit dem Gesetz und den damit einhergehenden Erleichterungen will der Gesetzgeber der akuten Wohnungsnot besonders in Ballungsgebieten wie im Verdichtungsraum Augsburg entgegenwirken. Gezielt geht es hierbei um eine Außenentwicklung und nicht um Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg gegeben.

In seiner Sitzung am 09.05.2019 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zusätzlich wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. In der Sitzung am 30.09.2021 wurde der Antrag auf Aufhebung des beschleunigten Verfahrens und die Umstellung auf das Regelverfahren dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Hierbei wurde dem Gremium zur Entscheidung die wesentlichen Unterschiede des beschleunigten Verfahrens zum Regelverfahren beigefügt. Auch wurde klargestellt, dass auch im beschleunigten Verfahren die materielle Pflicht besteht, die Umweltbelange gem. § 1a BauGB in der Abwägung in gleichem Maße zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch der flächenschonende Umgang mit Boden oder artenschutzrechtliche Belange. Neben den naturschutzrechtlichen Belangen werden hier auch die Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landes- und Regionalplanung) beachtet.

Das Gremium hat mit Beschluss vom 30.09.2021 festgelegt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB weitergeführt wird. Der Antrag wurde damit abgelehnt.

Die Anwendung des § 13 b BauGB beschreibt die Verfahrensart, in welcher der Bebauungsplan aufgestellt wird, unabhängig von Grundstückseigentum. Die Stadt hat mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum die Aufstellung beschlossen.

Die Ausführungen und die Kritik zur politischen Entscheidung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei diesem Bebauungsplan mit den gegebenen Rahmenbedingungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind nach Ansicht der Stadt Friedberg und deren rechtlicher Berater gegeben.

Klarstellend wird auf die Einhaltung der grundstückspolitischen Ziele der Stadt Friedberg und damit auf die Sicherstellung des Friedberger Baulandmodells verwiesen. Ein Drittel der Baufläche wird von der Stadt nach dem Einheimischen-Modell verkauft.

Korrekt ist, dass im November 2020 eine Verkehrszählung stattgefunden hat. Diese wurde jedoch aufgrund der Corona-Pandemie und dem damit einhergehenden Einbruch der Verkehrszahlen nicht Grundlage der weiteren Untersuchungen. Hier wurde auf die Verkehrsstatistiken des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zurückgegriffen. Dem Vorwurf mit nicht repräsentativen Zahlen Einwände zu entkräften wird von Seiten der Verwaltung daher widersprochen.

Auch wird dem Vorwurf des „Vorgaukelns“ falscher Tatsachen vehement widersprochen. Bei den dieser Stellungnahme/diesem Antrag zugrunde gelegenen Unterlagen handelte es sich um einen städtebaulichen Entwurf, welcher in seiner damaligen Form vom zuständigen Gremium vom Grundsatz her beschlossen wurde. Dieser Entwurf war Ausgangspunkt für die weiteren und detaillierteren Planungen, die Erstellung der Gutachten und die Erarbeitung eines



Bebauungsplanentwurfes. Erst hier wurden detaillierte Festsetzungen getroffen, teilweise wurden ursprüngliche Planungen angepasst.

Grundsätzlich wird klargestellt, dass es bei einem Bebauungsplanverfahren um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt.

Ob bzw. inwieweit der Bauträger bereits in eine Vermarktung geht, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, in alleiniger Verantwortung des Bauträgers und für das Ergebnis des Verfahrens nicht von Einfluss.

Nach den aktuellen Festsetzungen sind im Plangebiet max. 53 Wohneinheiten zulässig.

Die Hanglage des Baugebiets wurde u.a. im Rahmen der Höhenfestsetzungen in den Planungen beachtet.

B-61 Bürger 61/14.12.2020

Das Schreiben vom 14.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich werden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beratung der Stellungnahmen mit einem konkreten Abwägungsvorschlag, welcher von der Verwaltung und der Planung auch in Rücksprache mit möglichen Maßnahmen-/Vorhabenträgern, den Mitgliedern des zuständigen Gremiums vorgelegt. Aufgrund der Vielzahl der Stellungnahmen wurde entschieden, diese gesammelt im Rahmen einer Vorberatung am 11.03.2021 dem zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.

Mit diesem Schritt der Beratung der Stellungnahmen erhalten auch die Rätinnen und Räte nochmals alle vorzeitigen Stellungnahmen und Schreiben sowie alle Stellungnahmen im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vollumfänglich.

Eine Änderung von Planzeichnung, Satzungstext oder Begründung ist nicht geboten.

B-62 Bürger 62/14.12.2020

Das Schreiben vom 14.10.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich werden die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beratung der Stellungnahmen mit einem konkreten Abwägungsvorschlag, welcher von der Verwaltung und der Planung auch in Rücksprache mit möglichen Maßnahmen-/Vorhabenträgern, den Mitgliedern des zuständigen Gremiums vorgelegt. Aufgrund der Vielzahl der Stellungnahmen wurde entschieden, diese gesammelt im Rahmen einer Vorberatung am 11.03.2021 dem zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.

Mit diesem Schritt der Beratung der Stellungnahmen erhalten auch die Rätinnen und Räte nochmals alle vorzeitigen Stellungnahmen und Schreiben sowie alle Stellungnahmen im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.



Der Stadt Friedberg ist die „Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ der Bayerischen Staatsregierung bekannt. Die Themen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine Änderung von Planzeichnung, Satzungstext oder Begründung ist nicht geboten.

B-63 Bürger 63/22.03.2021

Die Stellungnahme vom 22.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf lässt im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach zu. In allen anderen Bauräumen dürfen die Gebäude laut den Festsetzungen mit zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss mit Satteldach hergestellt werden.

Die Mehrfamilienhäuser sind im zentralen Bereich des Plangebiets geplant und passen sich damit der Topographie des Geländes an. Die Mehrfamilienhäuser wurden gerade nicht am höchsten Punkt des Hangs im Süden angeordnet. Eine Situierung der Mehrfamilienhäuser direkt an der Paartalstraße wurde aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Auch sollten die Mehrfamilienhäuser nicht direkt den Übergang zur freien Landschaft abschließen. In Verbindung mit der Verschwenkung der Straße entsteht im zentralen Bereich ein größerer Abstand zu der benachbarten Bebauung „Am Lindenkreuz“.

Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im Übrigen in der Mitte des Baugebietes und beeinträchtigt so am Wenigsten die Nachbarn.

Zur Kritik am Straßenverlauf ist anzumerken, dass hier im Rahmen der Planung mehrere Alternativen abgearbeitet wurden. Grundsätzlich war zu berücksichtigen, dass eine Einbeziehung des Privatweges „Am Lindenkreuz“ für die Eigentümer nicht in Frage kam. Eine Verschwenkung des Straßenverlaufs ist aus Gründen der Oberflächenentwässerung und dem Schutz vor Starkregenereignissen geschuldet. Eine Verschwenkung nach Westen hätte eine einhüftige Erschließung und eine freie Straßenseite zur offenen Landschaft hin bedeutet. Nach eingehender Abwägung war dies nicht gewünscht und so wurde die jetzt vorliegende Planung weiterverfolgt. Wie bereits erwähnt wird durch die Verschwenkung in Richtung „Am Lindenkreuz“ zudem ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung erreicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im nördlichen Bereich, so muss ein Großteil der Anwohner nicht in den südlichen Bereich fahren. Der planbedingte Fahrverkehr wurde in der schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Die Orientierungswerte werden eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung wurde in Punkt 5.2 durch die Berechnung der insgesamt auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Paartalstraße und den planbedingten Fahrverkehr ergänzt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an



den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Eine Eingrünung und Bepflanzung von Baugebieten zum freien Rand zur Landschaft hin ist übliche Gepflogenheit. Zudem dient die Ortsrandeingrünung auch der Entwässerung und dem Überflutungsschutz. Der in der aktuellen Planung eingeplante Grünstreifen zwischen der verschwenkten Straße und dem Privatweg beträgt etwa 2,5 m. Dieser soll auch bepflanzte werden. Bei der Entwurfsplanung wurde darauf geachtet, dass keine durchgehende Straßenerschließung erfolgt. Die Wohnerschließungsstraße des gesamten Baugebiets endet im Süden an einem durch Poller verschlossenen Verbindungsweg für Fußgänger, Radfahrer und Rettungskräfte zum Mitterweg. Eine Durchfahrtmöglichkeit für PKWs in beiden Richtungen besteht nicht.

Die Ausfahrt zu „Blumen Held“ würde eine weitere Erschließung und Aufplanung der westlich angrenzenden großen Ackerfläche bedeuten. Dies ist nicht gewünscht. Die Flächen stehen auch nicht zur Verfügung. Dies wurde daher nicht weiterverfolgt. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Zufahrt zur Paartalstraße ist mit allen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt und abgewogen. Die Polizei hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgetragen.

Die Anregungen sind also teilweise in die Planung eingeflossen. Weitere Änderungen der Planzeichnung und Satzung sind nicht veranlasst.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|--|---------------------------|
| Empfehlung zur Beb.Plan-Aufst. | 22.01.2019 PUA (2018/512) |
| Aufstellungsbeschluss | 09.05.2019 STR (2019/038) |
| Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches | 12.12.2019 STR (2019/515) |
| Konzeptvorstellung | 21.07.2020 STR (2020/111) |
| Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerung und Weiterführungsbeschluss | 11.03.2021 PSE (2020/444) |
| Weiterführung im § 13b BauGB-Verfahren & Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 30.09.2021 PSE (2021/207) |
| Bekanntmachung öffentliche Auslegung | 20.10.2021 (Stabo) |
| Öffentliche Auslegung & Beteiligung der Behörden | 03.11. – 10.12.2021 |

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.11.2021
2. Regierung von Schwaben/17.11.2021
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/07.12.2021
4. Landratsamt Aichach-Friedberg – Immissionsschutz/29.11.2021
5. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/26.11.2021
6. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt/25.11.2021
7. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/03.12.2021
8. Landesbund für Vogelschutz/28.11.2021
9. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/01.12.2021
10. Bund Naturschutz Bayern, Ortsgruppe Friedberg/07.12.2021
11. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.12.2021
12. Bayerischer Bauernverband/10.12.2021
13. Staatliches Bauamt Augsburg/02.11.2021



14. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben/09.10.2021
15. Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH/02.11.2021
16. miecom-Netzservice GmbH/03.11.2021
17. Kreisheimatpflege/08.11.2021
18. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/11.11.2021
19. Gemeinde Eurasburg – Verwaltungsgemeinschaft Dasing/15.11.2021
20. Stadt Augsburg/16.11.2021
21. Polizeiinspektion Friedberg/17.11.2021
22. Die Autobahn GmbH des Bundes/30.11.2021

Die unter A-13. bis A-22. aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht angehängt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt, brachten allerdings keine Stellungnahme vor:

- Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- Regionaler Planungsverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach
- Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen
- Deutsche Telekom AG
- Bayernets GmbH
- Gemeinde Kissing
- Gemeinde Ried

Vom Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen wurde ich Nachgang um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben des Wasserbeschaffungsverbandes vom 26.01.2023 wurden keine Einwände vorgebracht.

B) Öffentlichkeit:

Die Stellungnahmen B-1 bis B-6 kommen aus der formellen Beteiligung. Die Stellungnahmen B-7 bis B-63 sind vorzeitige Einwände.

- B-01 Bürger 1/21.11.2021
- B-02 Bürger 2/01.12.2021
- B-03 Bürger 3/07.12.2021
- B-04 Bürger 4/07.12.2021
- B-05 Bürger 5/08.12.2021
- B-06 Bürger 6/09.12.2021

- B-07 Bürger 7/24.03.2020
- B-08 Bürger 8/18.07.2020
- B-09 Bürger 9/11.09.2020
- B-10 Bürger 10/02.10.2020



- B-11 Bürger 11/02.10.2020
- B-12 Bürger 12/03.10.2020
- B-13 Bürger 13/04.10.2020
- B-14 Bürger 14/05.10.2020
- B-15 Bürger 15/06.10.2020
- B-16 Bürger 16/06.10.2020
- B-17 Bürger 17/06.10.2020
- B-18 Bürger 18/07.10.2020
- B-19 Bürger 19/07.10.2020
- B-20 Bürger 20/07.10.2020
- B-21 Bürger 21/07.10.2020
- B-22 Bürger 22/08.10.2020
- B-23 Bürger 23/21.09.2020
- B-24 Bürger 24/09.10.2020
- B-25 Bürger 25/10.10.2020
- B-26 Bürger 26/10.10.2020
- B-27 Bürger 27/10.10.2020
- B-28 Bürger 28/11.10.2020
- B-29 Bürger 29/11.10.2020
- B-30 Bürger 30/11.10.2020
- B-31 Bürger 31/11.10.2020
- B-32 Bürger 32/12.10.2020
- B-33 Bürger 33/12.10.2020
- B-34 Bürger 34/12.10.2020
- B-35 Bürger 35/12.10.2020
- B-36 Bürger 36/12.10.2020
- B-37 Bürger 37/12.10.2020
- B-38 Bürger 38/12.10.2020
- B-39 Bürger 39/13.10.2020
- B-40 Bürger 40/13.10.2020
- B-41 Bürger 41/13.10.2020
- B-42 Bürger 42/13.10.2020
- B-43 Bürger 43/13.10.2020
- B-44 Bürger 44/14.10.2020
- B-45 Bürger 45/14.10.2020
- B-46 Bürger 46/14.10.2020
- B-47 Bürger 47/14.10.2020
- B-48 Bürger 48/14.10.2020
- B-49 Bürger 49/14.10.2020
- B-50 Bürger 50/15.10.2020
- B-51 Bürger 51/15.10.2020
- B-52 Bürger 52/15.10.2020
- B-53 Bürger 53/15.10.2020
- B-54 Bürger 54/15.10.2020
- B-55 Bürger 55/16.10.2020
- B-56 Bürger 56/16.10.2020
- B-57 Bürger 57/16.10.2020
- B-58 Bürger 58/16.10.2020



B-59 Bürger 59/19.10.2020
B-60 Bürger 60/11.12.2020
B-61 Bürger 61/14.12.2020
B-62 Bürger 62/14.12.2020
B-63 Bürger 63/22.03.2021

Nach Beschluss der Abwägungsvorschläge erhalten alle Einwendungsführer wie üblich die entsprechende Ergebnismitteilung postalisch zugeschickt. **Zu Beginn der erneuten formellen Beteiligung ist außerdem eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger geplant.**

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (30.09.2021)
- 2 – Satzung (30.09.2021)
- 3 – Begründung (30.09.2021)
- 4 – Bestandsvermessung vom 27.06.2019 (digital angehängt)
- 5 – Bebauungsvorschlag-Ansichten/Schnitte vom 30.09.2021 (digital angehängt)
- 6 – Versickerungsbeurteilung vom 15.05.2019 (digital angehängt)
- 7 – Schalltechnische Untersuchung vom 25.08.2021 (digital angehängt)
- 8 – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 9 – Stellungnahmen der Bürger aus der formellen Beteiligung
- 10 – vorzeitige Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 11 - Stellungnahmen der Bürger aus der formellen Beteiligung (nö) (nur digital)
- 12 - vorzeitige Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nö) (nur digital)

Die kompletten Unterlagen mit allen Anlagen (Bestandsvermessung, Bebauungsvorschlag-Ansichten/Schnitte, Versickerungsbeurteilung, schalltechnische Untersuchung) können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 04.05.2023 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.