

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Architekturbüro Rockelmann  
Wolfgang Rockelmann  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	29.10.2021	P-2021-5877-1_S2	17.11.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**  
**Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**  
**für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und**  
**nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Hubert Fehr**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-7-7632-0067 „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“. Zudem zeichnet sich das nähere und weitere Umfeld durch eine enorme Dichte an Bodendenkmälern aus, weshalb auch im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten sind. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der im vorliegenden Entwurf

---

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM

enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**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.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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 finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen 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](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](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.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Geschäftszeichen:  
24-4622.8092-30/1

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma  
Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

**Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange  
an der Bauleitplanung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeiter/in: Michael Carle	Telefon: (0821) 327- 2118	Augsburg, 17. November 2021
E-Mail-Adresse: michael.carle@reg-schw.bayern.de	Telefax: (0821) 327- 12118	Zum Schreiben/Anruf vom 29. Oktober 2021

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1  **Flächennutzungsplan**  Änderung  **sonstiges baurechtliches Verfahren**  
 **Bebauungsplan**  Änderung

Nummer / Gebiet

Nr. 11 "Gebiet südlich Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges"

der Stadt

Name

Friedberg

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen



DIENTSGEBÄUDE: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)  
 BESUCHSZEITEN: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr  
 TELEFON (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – TELEFAX (zentral): (08 21) 3 27-22 89  
 E-MAIL: poststelle@reg-schw.bayern.de – INTERNET: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>  
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL: Haltestellen Stadtwerke, Staatstheater

## 2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Gemäß vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Friedberg, im Westen des Stadtteils Rederzhausen ein ca. 1,6 ha großes Wohngebiet neu auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir begründen dies wie folgt:

Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale:

Die Stadt hat sich mit der Ermittlung vorhandener Flächenpotenziale auseinandergesetzt. Sie gibt an, dass die Überplanung von vorhandenen Reserveflächen stark von deren Verfügbarkeit sowie möglicher Konflikte, welche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehbar sind, abhängt. Die Stadt trifft jedoch keine Aussage, mit welcher Strategie vorhandene Flächenpotenziale aktiviert werden sollen.

- Fortsetzung siehe Beiblatt -

## 2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

- siehe Beiblatt -

**Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.**

**Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach [flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de](mailto:flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de) eingerichtet.**

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Mayer

Gz. 24-4622.8092-30/1

Stadt Friedberg - Bebauungsplan Nr. 11 "Gebiet südlich Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges", Stadtteil Rederzhausen

Beiblatt

zu 2.2

Wir bitten Sie, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt - um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich auch die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

zu 2.3:

Das Sachgebiet "Städtebau" (SG 34.1) der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

"Der Umfang der Siedlungsentwicklung soll sich am Erhalt und der nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen orientieren. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) fordern einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Bemühungen um ein baulich verdichtetes Baukonzept sind positiv zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus auf die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Da der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 diese Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht mehr erfüllt, ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan dringend geboten."





## LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

I. Vorab per E-Mail (architekt@rockelmann.de)

Herrn  
Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Janine Haberle  
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-373  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: janine.haberle  
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 07.12.2021

**Baugesetzbuch – BauGB –;  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 der Stadt Friedberg  
für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und  
nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen.  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m.  
§ 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB;**

Anlagen: 4 Plansätze i.R.  
1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 29.11.2021  
1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2021  
1 Stellungnahme des Kreisjugendamtes vom 25.11.2021  
1 Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft vom 03.12.2021

Sehr geehrter Herr Rockelmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.10.2021 haben Sie uns zu dem oben genannten Verfahren der Stadt Friedberg beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, die Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt. Sofern Stellungnahmen dieser Fachstellen abgegeben wurden, erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Beachtung.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere die Regelung in Ziff. 2.1.2 (Ausschluss der Ausnahmen) entspricht nicht der Ermächtigung aus § 13b BauGB. Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sind nach § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden (vgl. VGH München, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382). In der derzeitigen Fassung sind nichtstörende gewerbliche Nutzungen



noch ausnahmsweise zulässig. Damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen, sind diese ebenfalls auszuschließen.

2. Auf der Planzeichnung und im Satzungstext sind die Verfahrensvermerke noch zu ergänzen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Zierer  
Oberregierungsrat

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB; § 13 b Bau GB)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Stadt Friedberg – Stadtteil Rederzhausen

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet	<b>Nr. 11 (Fassung vom 30.09.2021)</b> <b>„südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“</b>
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>02.12.2021</b> (§ 4 BauGB)	

### 2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang	
<b>Immissionsschutz</b>	
Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)	
<b>Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164</b>	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
<b>Konflikt Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten</b> <b>Festsetzungen zur Prüfung der Lärmauswirkungen der Tiefgaragen fehlen.</b> <b>Festsetzungen zur Lage von lärmgeschützten Freibereichen fehlen.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen	
<b>BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); Verkehrslärmschutzverordnung; DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
<b>Missverständliche Festsetzung abändern:</b> <b>unter Nr. 2.12.1 der Satzung:</b>	
- Diese Festsetzungen gelten ausschließlich in den Bauräumen 1 bis 4. Dies sollte vorausgestellt werden.	
- Am Ende von Absatz 1 sollten sich die Belüftungsanlagen ausschließlich auf Schlafräume beziehen.	
<b>Ergänzungen zu Satzungstext 2.12.1 (z.B. als verbindlicher Hinweis)</b>	
- 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 60 dB(A) anzulegen.	
<b>Ergänzung zu Satzungstext 2.12.2 (z.B. als verbindlicher Hinweis in der Satzung)</b>	

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

Aus hiesiger Sicht sollte das Freistellungsverfahren für die Bauräume 1 und 2 sowie Tiefgaragen ausgeschlossen werden, damit die erforderlichen und getroffenen Schallschutzmaßnahmen geprüft werden.

2.5

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**Hinweis zu den Tiefgaragenvorgaben (Klammertext) bei Satzungsnr. 2.12.2:**

- **Auch die Integration der Rampe in ein zugehöriges Wohngebäude stellt den Stand der Lärmschutztechnik dar.**

Aichach, 29.11.2021

  
Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1 Stadt Friedberg

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan BPL Nr. 11

für das Gebiet „Südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“

mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme 02.12.2021 (§ 4 BauGB)

Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2 Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Aichach-Friedberg  
-untere Naturschutzbehörde-  
Münchener Str. 9  
86551 Aichach

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)

Naturschutz und Landschaftspflege

2.  Keine Äußerung

2.  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung  
4 nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. § 13a BauGB entbindet die Gemeinde nicht von der Verpflichtung, planbedingte Eingriffe im Rahmen der Abwägung nach § 1a Absatz 3 zu minimieren.

Nicht kompensierte erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bei der Abwägung entsprechend zu gewichten. Die im Eingriff liegende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wiegt schwerer, wenn Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben (BVerwG, Urteil vom 31.01.1997, Aktenzeichen 4 NB 27.96).

Die unzureichende Ermittlung der Naturschutzbelange kann so zu einem materiellen Fehler in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

### **3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

- 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 40 Abs. 1 BNatSchG):
  - S. 11: „Für die Pflanzmaßnahmen ist – soweit erhältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.“ – Die genannte Herkunftsregion bezieht sich lediglich auf Saatgut. Das Vorkommensgebiet für gebietseigene Gehölze ist das Gebiet „6.1 Alpenvorland“. Durch den Übergang zur offenen Landschaft sollte besonders viel Wert auf die fachgerechte Umsetzung der autochthonen Pflanzungen gelegt werden.

Rechtsgrundlagen

§ 1, 1a und 2 BauGB  
§ 9 BauGB  
§ 13a BauGB  
§ 40 Abs. 1 BNatSchG  
Art. 11a BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

- 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 40 Abs. 1 BNatSchG):
  - S. 11: „Für die Pflanzmaßnahmen ist – soweit erhältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.“ – Das Vorkommensgebiet für gebietseigene Gehölze „6.1 Alpenvorland“ sollte an dieser Stelle mit aufgenommen werden.

- Für Obstbäume bitten wir um die Festschreibung regionaltypischer Obstbaumsorten.

2.  
5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

### **3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

- 3.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen:
  - Unter „(4) Empfehlungen zur Tiefgaragenbegrünung“ finden sich einige Arten aus Kreuzungen und fremden Ursprungs. Wir empfehlen auch für die Tiefgaragenbegrünung die ausschließliche Verwendung heimischer Arten, wie schon teilweise in der gegebenen Liste vorhanden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Sorbus aria* (Mehlbeere) usw.

#### **Dachbegrünung**

Bei der Eingrünung von Flachdächern sollte auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl mit gebietseigenem (bzw. autochthonem) Saatgut geachtet werden. Desweiteren können die Dachflächen durch weitere Strukturelemente zusätzlich aufgewertet werden. Äste und Wurzelstöcke können z.B. als Sitzwarten für Vögel dienen. Elemente wie Baumstämme mit Bohrlöchern können von Wildbienen als Nistplatz genutzt werden oder für die verschiedensten Insekten einen Überwinterungsort darstellen. Auch Sandlinsen mit einer Fläche von 2-6 m<sup>2</sup> werden von Wildbienen gerne genutzt.

#### **Insektenschutz**

##### Beleuchtung Art. 11a BayNatSchG

Grundsätzlich sollten als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur ( $\leq 3000$  Kelvin) verwendet werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform sollte eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) gewählt werden. Insbesondere sollte der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte ebenfalls verzichtet werden.

Wir empfehlen die Angabe der Farbtemperatur unter 3.6 „Freiflächen / Geländegestaltung“ der Satzung (Teil B) auf  $\leq 3000$  Kelvin anzupassen. (Nähere Informationen im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des StMUV)

### Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Mit der Vorbildfunktion der Kommune können wirksame Impulse insbesondere auf öffentlichen Grünflächen initiiert werden. Der natürliche und reizvolle Blühaspekt bietet für Kinder und Erwachsene Möglichkeiten die Vielfalt der heimischen Kräuter und Insekten zu entdecken. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, die hohen Potenziale von Grünflächen auszuschöpfen. Bspw. sind folgende Pflegemaßnahmen leicht integrierbar:

- mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen ausbringen
- Grünflächen mittels Balkenmäher mähen
- abschnittsweise Mähen
- mind. 10 % Altgrasstreifen über den Winter belassen

Aichach, den 26.11.2021  
Ort, Datum

  
Theresa Rappold, Fachkraft für  
Naturschutz und Landschaftspflege  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Stadt Friedberg - Wulfertshausen

 Flächennutzungsplan

 mit Landschaftsplan

 Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mittelwegs“

 mit Grünordnungsplan

 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

 Sonstige Satzung

 Frist für die Stellungnahme \_\_\_\_\_ (§ 4 BauGB)

### 2. Träger öffentlicher Belange des Landratsamtes Aichach-Friedberg

Öffentlicher Belang

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisjugendamt

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit Angaben des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Empfehlung des Kreisjugendamtes

Die Stadt/ weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohnheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Stadt gedeckt werden (vgl. Art. 5 BayKiBiG).

Empfehlenswert ist es daher, die städtebauliche Entwicklung auch in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

25.11.1017  
Ort, Datum

La  
Untersc

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung  
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<b>1. Gemeinde / Stadt Friedberg</b>
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme      (§ 4 BauGB)
<b>2. Träger öffentlicher Belange des Landratsamtes Aichach-Friedberg</b>
Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 61 – Kommunale Abfallwirtschaft Frau Stadelmeyer, Tel. 08251/86 167 - 13 86551 Aichach, Postanschrift: Münchener Straße 9, Haus-Anschrift: St.-Helena-Weg 2
2.1
2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

X Die Wendeanlage ist für das Abfallsammelfahrzeug nicht ausreichend. Alle Grundstücke des Bebauungsplanes 11 „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“ können vom Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Sämtliche Anlieger müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zum Mitterweg bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg). Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, die Hausmüllgefäße zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen, ist in den Textteil der Satzung aufzunehmen. Die Verbringung der Abfallgefäße an die Paartalstraße kommt nur in Frage, wenn durch bauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen gewährleistet ist, dass das Abfallsammelfahrzeug dort ohne Gefährdung des Müllwerkers am Ortseingang zur Leerung der Abfallgefäße stehen kann.

Es sollte für die Abfallgefäße (Restmüll-, Bio- und Papiertonne sowie Gelbe Tonne) und die Sperrmüllabfuhr ein ausreichend dimensionierter Sammelplatz im Mündungsbereich zum Mitterweg bzw. wenn es die Sicherheit gewährleistet werden kann auch an der Paartalstraße angelegt werden. Die Sammelplätze sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um spätere Interessenkonflikte mit künftigen Anwohnern zu vermeiden

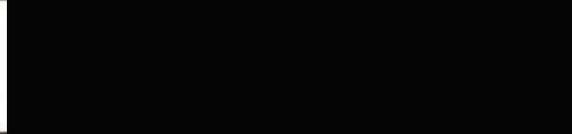
Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bitte berücksichtigen Sie, dass mit wachsender Einwohnerzahl weitere Glascontainerplätze angeboten werden sollen. Derzeit haben die Rederzhausener Bürger keine Möglichkeit, ihr Altglas vor Ort zu entsorgen.

Ort, Datum  
Aichach, 03.12.2021

  
Michaela Stadelmeyer



LBV | Stefan Höpfel | Brahmsstraße 39 | 86179 Augsburg

**Wolfgang Rockelmann**  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

- per Mail - *Paul*

**Landesgeschäftsstelle**

Eisvogelweg 1  
91161 Hilpoltstein  
Telefon: 09174 / 47 75 0  
info@lbv.de | www.lbv.de

**Kreisgruppe Aichach-Friedberg**

Stefan Höpfel  
Vorsitzender KG Aichach-Friedberg  
Brahmsstraße 39  
86179 Augsburg  
Telefon: 0160 / 4022988  
E-Mail: stefan.hoepfel@lbv.de

Augsburg, den 28.11.2021

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartaistraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen**

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Verband für Arten- und Biotopschutz nimmt im Rahmen seines satzungsgemäßen Aufgabenbereiches (Arten- und Biotopschutz) zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Aufgrund des großen Insektenrückgangs der letzten Jahrzehnte soll bezüglich der möglichen Beleuchtung von baulichen Anlagen oder sonstigen Flächen, folgende Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in den textlichen Festsetzungen festgehalten werden:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2700 Kelvin, Amber-LED unter 2700 Kelvin oder Natriumdampf lampen, mit gelblichem Farbspektrum genutzt werden. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtverschmutzung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und damit eine geeignete Abstrahlungsgeometrie vorliegt. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte bestenfalls verzichtet werden. Leuchten zu Dekorationszwecken, wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume oder Fassaden illuminieren sind nicht erlaubt.

Die nachteilige Auswirkung u.a. von Licht auf Insekten ist wissenschaftlich hinreichend belegt und erfordern einen akuten Handlungsbedarf. Zahlreiche Studien belegen den Insektenrückgang der letzten Jahre, wie zum Beispiel Haslberger & Segerer 2016, Habel et al. 2016, Seibold et al. 2019 und Hallmann et al. 2017.

Künstliches Licht kann das komplexe Zusammenspiel zwischen Organismen und ihrer Umwelt aus dem Takt bringen. Es verändern sich dadurch nicht nur das Verhalten und der Tag-Nacht-Rhythmus nacht- und tagaktiver Arten, sondern auch die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen den Arten.<sup>1</sup>

„Insekten spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Fast drei Viertel aller Tierarten in Deutschland sind Insekten. Die kleinen Tiere sind für den Menschen und unsere Ökosysteme unverzichtbar, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen. [...] Außerdem übernehmen Insekten noch weitere wichtige Aufgaben, wie den Abbau organischer Masse, die biologische Schädlingskontrolle, die Gewässerreinigung und den Erhalt fruchtbarer Böden. Doch sowohl die Gesamtmasse als auch die Artenvielfalt von Insekten sind in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark rückläufig.“<sup>2</sup>

In den ASK-Daten des IflUs findet sich ein Fundpunkt (ID-76311477) mit Artnachweisen aus den Jahren 2005, 2006, 2008 und 2009. Dabei handelt es sich um Bluthänfling, Dorngrasmücke, **Feldlerche**, Goldammer, Neuntöter, Rebhuhn und Schafstelze, wovon insbesondere die Feldlerche aufgrund ihrem Abstandverhalten zu Vertikalstrukturen planungsrelevant ist.

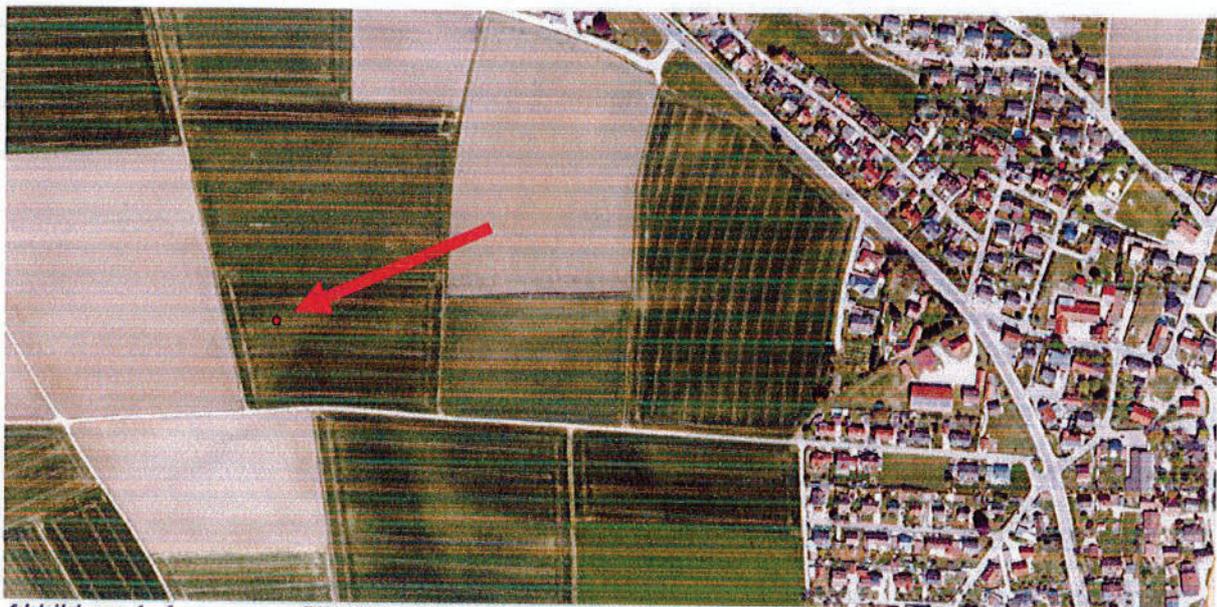


Abbildung 1: Auszug aus FIN-Web-ASK-Daten

Feldlerchen halten Abstände zu Vertikalstrukturen ein. Davon ist bei Gehölzreihen von 120 m auszugehen<sup>3</sup> und zu Siedlungsflächen von mind. 60 bis 120 m<sup>4</sup>. Das neue Baugebiet besitzt

<sup>1</sup> F. Hölker, A. Jechow, S. Schroer, M. Gessner (2018): Nächtliches Licht und Lichtverschmutzung in und um Gewässer. Strukturelle Veränderungen und Belastungen von Gewässern.

<sup>2</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/insekten-schuetzen-1852558>

<sup>3</sup> <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103035>

<sup>4</sup> <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/vollzugshinweise-arten-lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html>

eine Breite von ca. 80 m. Hinzu kommen die Scheuchwirkungen der Geplanten Eingrünung von 120 m. Dadurch nimmt die Habitateignung für die Feldlerche in einer Breite von ca. 120 m ab, wenn die Vorbelastung durch den bestehenden Siedlungskörper berücksichtigt wird.

Da keine avifaunistischen Kartierungen durchgeführt wurden, wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass insgesamt 2 Quartiere/Brutpaare der Feldlerche beeinträchtigt werden und diese vor dem Bau als dauerhafte CEF-Maßnahme auszugleichen sind um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese Flächen sollten sich im Umgriff von ca. 2 km befinden.

Als mögliche Maßnahmen, um den Verlust auszugleichen werden folgende Vorschläge unterbreitet:

### **1. Maßnahme – Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen**

Flächenbedarf: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen pro Brutpaar auf ca. 3 ha.

Lerchenfenster:

- Nur im Wintergetreide und nicht in Fahrgassen
- Anlage nur durch Einsaat-Verzicht – kein Herbizideinsatz
- Abstand vom Feiðrand mindestens 25 m
- Mind. 20 m<sup>2</sup> pro Lerchenfenster
- Abstände untereinander ca. 50 m
- Rotation möglich – spätestens alle 3 Jahre

Blüh- und Brachestreifen:

- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzenden selbstbegrünenden Brachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen)
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren

### **2. Maßnahme - Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache**

- Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar
- Umsetzung in Teilfläche möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt
- Mindestens 10 m breit bei streifiger Umsetzung)
- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

### 3. Maßnahme - Erweiterter Saatreihenabstand

- Flächenbedarf 1 ha
- Anwendung im Getreide (vor allem Wintergetreide)
- Dreifacher Saatreihenabstand mindestens 30 cm
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Umsetzung in Teilflächen
- Rotation möglich

Die aufgeführten Punkte sind mit in die Unterlagen zu integrieren, um die Artenvielfalt auch für zukünftige Generationen zu erhalten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Stefan Höpfel

**Betreff:** AW: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

**Von:** "Mayer, Werner ERSD-P-Z" <W.Mayer@lew-verteilnetz.de>

**Datum:** 01.12.2021, 15:46

**An:** "ab@rockelmann.de" <ab@rockelmann.de>

**Kopie (CC):** "Aigner, Andreas ERSD-P-Z" <Andreas.Aigner@lew-verteilnetz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Für eine gesicherte Stromversorgung beantragen wir einen Standort für eine 20-kV-Transformatorstation im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes. Der von uns gewünschte Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60 m / 1,50 m / 1,70 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen.

Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25,00 m<sup>2</sup> und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die Anlage durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen der Stadt Friedberg in der Fassung vom 30.09.2021 keine Einwände.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Werner Mayer**

LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Netzbetrieb Zentral

Am Stadtbach 2

89312 Günzburg

T intern 88-384

T extern +49-8221-911-384

<mailto:w.mayer@lew-verteilnetz.de>

[www.lew-verteilnetz.de](http://www.lew-verteilnetz.de)

**LEW Verteilnetz GmbH**, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg; Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Markus Litpher; Geschäftsführer: Manfred Lux, Josef Wagner; Sitz der Gesellschaft: Augsburg; Handelsregister HRB 20929, Registergericht: Amtsgericht Augsburg; USt-IdNr. DE 240432124

*Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken prüfen Sie bitte, ob dies wirklich nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an.*

---

**Von:** Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen <[ab@rockelmann.de](mailto:ab@rockelmann.de)>

**Gesendet:** Freitag, 29. Oktober 2021 12:35

**An:** Heidi Peter co LRA AIC FDB <[heidi.peter@lra-aic-fdb.de](mailto:heidi.peter@lra-aic-fdb.de)>; Christian Happach co LRA AIC FDB



**Betreff:** Stellungnahme Bund Naturschutz / Am Lindenkreuz / Rederzhausen

**Von:** Voigt Maria <[REDACTED]>

**Datum:** 07.12.2021, 13:28

**An:** Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen <ab@rockelmann.de>

**Maria Voigt**  
**Bund Naturschutz**  
**Ortsgruppe Friedberg**  
**Am Plattenacker 9**  
**86316 Friedberg**

An das  
Architekturbüro  
Wolfgang Rockelmann  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

**Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern Ortsgruppe Friedberg zum  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 der Stadt Friedberg, für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich  
der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadt Rederzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die Öffentlichkeitsbeteiligung und bedanken uns für die Anfrage.

Aus Sicht des Natur Umweltschutzes bestehen gegenüber dem o. g. Bebauungsplan folgende Bedenken:

Die vorgesehene Bebauung soll sowohl der Ortsabrundung, als auch dem Ziel einer Verdichtung und Durchmischung der Bebauung dienen. Leider widersprechen sich die hier aufgeführten Ziele teilweise. Am gewählten Standort führen sie zusätzlich zu Problemen. Die mit der Verdichtung und Durchmischung gebundenen Erwartungen können nach unserer Einschätzung voraussichtlich nicht erfüllt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand ohne unmittelbare Anbindung an Infrastruktureinrichtungen, die idealerweise fußläufig erreichbar sein sollten. Für die in der Begründung als mögliche Bewohner aufgeführten Senioren dürfte es alleine dadurch kaum infrage kommen. Zusätzlich ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (die einzige verfügbare Buslinie wird zu Hauptverkehrszeiten am Morgen nur mit überfüllten Schulbussen bedient) unzureichend. Deshalb werden die Bewohner gezwungen sein, viele Fahrten mit dem privaten Kraftfahrzeug durchzuführen, was zu erheblichen Umwelt-, und Klimabeeinträchtigungen sowie zur Verschlechterung der Lebensqualität wegen Verkehrslärm führt. Eine verdichtete Bebauung erscheint deshalb an diesem Standort nicht sinnvoll.

Wenn das Ziel der Planung die Ortsabrundung ist, müsste die Bebauung an die bestehende Bebauung angepasst und zum Ortsende hin eher aufgelockert werden. Durch die geplante Verdichtung wird jedoch genau das Gegenteil erreicht, nicht nur durch den Geschosswohnungsbau, sondern auch durch die teilweise massiven Baukörper, auch der Doppelhaushälften und Reihenhäuser unmittelbar an der Bebauungsgrenze entsteht eine optisch scharfe Grenze mit erheblichen, eindeutig negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Häuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach sind im Umfeld des Baugebietes bisher keine vorhanden.

Zusätzlich führt die dichte Bebauung zu erheblich stärkeren Eingriffen in den Naturhaushalt als eine lockere Einfamilienhausbebauung mit Freiflächen, die zumindest theoretisch Raum für naturnahe Bereiche/Gärten lassen. Besonders der Bau der Tiefgarage stellt einen erheblichen Eingriff in die Bodenstruktur dar. Es entsteht eine große versiegelte Fläche, auch wenn Erde aufgeschüttet und Anpflanzungen vorgenommen werden, kann dort kein Wasser mehr versickern.

Da in Anbetracht der massiven Bebauung inklusive Tiefgarage erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden

(besondere großflächige irreversible und massive Eingriffe in die Bodenstruktur = Schutzgut Boden, beim Bau der Tiefgarage über die gesamte Breite des Baugebietes) halten wir die Wahl des gewählte, „beschleunigten Verfahren nach Paragraf 13 § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)“ nicht für zulässig.

Zusätzliche unnötige Versiegelungen entstehen durch die Schleife der Erschließungsstraße nach Osten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und danach zurück in die Mitte. Die Verkehrsberuhigung und der langsame Abfluss des Oberflächenwassers sollte mit anderen Mitteln erreicht werden. Für die bestehende Wohnbebauung führt diese Straßenführung in Verbindung mit den dort geplanten Parkplätzen zu einer erheblichen Lärmbelastung. Einziger Vorteil ist größerer Abstand der Wohnhäuser zur bestehen Bebauung. Dies sollte auf andere Weise erreicht werden, zum Beispiel durch kleinere Baukörper. Die in der Begründung erwähnten „durch Baugrenzen gesichert“en „Sicht- und Frischluftschneisen in den jeweiligen Hausachsen“ der bestehenden Nachbar-bebauung sind nicht nachvollziehbar. In der Begründung heißt es, dass das Baugebiet durch eine „Ortsrandeingrünung in Richtung Westen zur Landwirtschaft“ abgeschlossen werden soll. Die Fläche ist in Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung“ dargestellt gleichzeitig ist sie mit dem Planzeichen für „...das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...“ belegt. (In der Planzeichnung und der Satzung werden hierfür übrigens unterschiedliche Planzeichen verwendet.) Für eine gelungene Ortsrandabrundung und Abgrenzung zur Agrarlandschaft erscheint die Breite zu gering. Für diese Fläche sollte außerdem eine qualifizierte Planung erstellt werden. Flächen sparen bedeutet auch, bestehende öffentliche Flächen so zu gestalten, dass ein Höchstmaß an Lebensraumqualität für verschiedene Arten entsteht und die Fläche im Sinne des Artenschutzes optimal genutzt wird. Vorgeschlagen wird neben Gehölzgruppen (mehr als 15 %) und Magerrasen, auch strukturreiche, alternierend oder nur im Herbst gemähte Säume, Steinhaufen, Holzhaufen etc. einzubringen um einen möglichst strukturreichen Lebensraum zu entwickeln.

Leider enthält der Bebauungsplan keine Aussagen zur verbindlichen Nutzung von alternativen Energiequellen (Fotovoltaik Solar Energie etc.)

Weder im Bebauungsplan noch in der Begründung ist dargelegt, wie sichergestellt werden kann, dass die Häuser und Grundstücke tatsächlich für den regionalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Auch wenn ein Drittel der Grundstücke der Stadt Friedberg zur Verfügung stehen, kommt immer noch der überwiegende Teil Grundstücke/Häuser/Wohnungen auf den freien Markt, der aktuell von extremen Preissteigerungen geprägt ist. Immobilien in Friedberg werden zum Beispiel mit dem Slogan: „Friedberg zwischen Augsburg und München - ...“ insbesondere für Münchner und Augsburger Interessenten beworben.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Voigt

Vorsitzende der Ortsgruppe Friedberg der BUND Naturschutz in Bayern

Gesendet von [Mail](#) für Windows



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-mail  
Architekturbüro Rockelmann und Kollegen  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-AIC-32797/2021

Bearbeitung +49 (906) 7009-333  
Susan Aktas  
Susan.Aktas@wwa-don.bayern.de

Datum  
08.12.2021

## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paar- talstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

### **1 Sachverhalt**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,6 ha.  
Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

### **2 Wasserwirtschaftliche Würdigung**

#### **2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### **2.1.1 *Wasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.



### 2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

### 2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

### 2.1.4 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten (qualifiziertes Baugrundgutachten) erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„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.“**

### 2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„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.“**

2.1.6 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

**„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.“**

### 2.1.7 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 2.2 Abwasserbeseitigung

### 2.2.1 Allgemeines

Das städtische Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG), was nach unserem Informationsstand auch vorgesehen ist.

### 2.2.2 Häusliches Abwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜB 2) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

### 2.2.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.



## 2.3 Oberirdische Gewässer

### 2.3.1 Hochwasser

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

### 2.3.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor, wobei die Beeinträchtigung von wild abfließendem Wasser erst ab der Paartalstraße an der anschließenden tiefer liegenden Bauzeile stattgefunden hat.

Mit der Ausweisung eines Baugebietes im Entstehungsgebiet von wild abfließendem Wasser wird der freie Oberflächenabfluss verringert, sofern keine Wassermengen aus der Versiegelung der Flächen oberflächlich abgeleitet werden und die Unterlieger zusätzlich belasten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung soll das zuströmende Wasser aus den landwirtschaftlich angrenzenden Flächen in das bestehende Abflusssystem an der Paartalstraße abgeleitet werden.

### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“** (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„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 Rückschlagklappen.“**

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen“:**

**Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-  
maßnahmen 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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

## 2.4 Sonstige Hinweise für die Stadt, Planer und Bauherren:

- Neue Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

„grüne & blaue Infrastruktur“

- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:  
[Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung \(bayern.de\)](#)
- Klimaanpassung vor Ort:  
[Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen \(bayern.de\)](#)

### **3 Zusammenfassung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden. Dabei bitten wir insbesondere die Ausführungen zu den Themen Niederschlagswasser (2.2.3) und Starkregen/ wild abfließendes Wasser (2.3.2) zu berücksichtigen.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Susan Aktas  
BR'in

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme





Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg  
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Alina Lange  
Telefon: 0821 50228-100  
Telefax: 0821 50228-149  
E-Mail: Alina.Lange@  
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 10.12.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
al

**Stadt Friedberg Stadtteil Rederzhausen  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11  
Für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des  
Mitterweges**

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Vorhabens, gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände:

Zukünftige Anwohner werden durch den Hinweis unter Punkt 9 Landwirtschaft in der Begründung auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

Als Anmerkung für künftige grundbuchrechtliche Übertragungsgeschäfte regen wir an – um Konflikte schon im Vorfeld weitestgehend auszuschließen – in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach vorher genannte landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass einer Verschmutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit Hundekot und Abfällen vorgebeugt werden muss, um Gefahren für Nutztiere und Menschen, durch kontaminierte Lebens- und Futtermittel abzuwenden. Deshalb empfehlen wir in der Durchführungsplanung Hinweisschilder und Hundetoiletten zu errichten, um auf diese Problematik hinzuweisen.

.../2

Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht im Planungsbereich eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt. So ist z.B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen und andererseits das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, können im engeren und weiteren Umgriff erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen kommen und sind u.U. sogar in Ihrer Existenz bedroht.

Zuletzt müssen bei der Bepflanzung der Grünfläche, welche an der westlichen Seite des Plangebiets mit einer Breite von 10 m errichtet werden soll, die Grenzabstände nach Art. 47, 48 AGBGB eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Alina Lange  
Fachberaterin

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 22. November 2021 08:13  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Am Linderkreuz

-----Ursprüngliche Nachricht-----

[REDACTED]  
Gesendet: Sonntag, 21. November 2021 19:04

[REDACTED]  
Betreff: Am Linderkreuz

[REDACTED]

An die Rederzhausen, 21. November 2021

Stadt Friedberg

z. Hd. dem Bürgermeister und der Stadträte

Marienplatz 5

86316 Friedberg

Betreff: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Josef-Schwegler-Str. in Rederzhausen, reiche ich hiermit meine Bedenken betreffend des geplanten Baugebietes "Am Lindenkreuz" ein.

- Verstärktes Verkehrsaufkommen führt zu noch mehr Lärm- und Abgasbelastung, welche Lärmschutzmaßnahmen hat die Stadt Friedberg für uns Anwohner hier vorgesehen?
- Zuzug von Fremden, da der Bau von einem Bauträger durchgeführt wird, statt Wohnraum für Einheimische, weil ein richtiges Einheimischen-Modell fehlt!
- Die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser steht in keinem Verhältnis zur bisherigen Bebauung und stellt eine massiv negative Änderung des Ortsbilds dar

- Viel zu wenig Parkmöglichkeiten

Diese Bedenken müssen alle nochmals überprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

--

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.  
<https://www.avast.com/antivirus>

# Stellungnahme zu Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

## Am Lindenkreuz südl. Paartalstraße in Rederzhausen

Reiner Teuber B-2  
Radverkehrsbeauftragter  
Stadt Friedberg  
Friedberg, den 01.12.2021

### Beanstandete Punkte Bebauungsplan:

- Querungshilfe am Baugebiet führt auf den ohnehin viel zu schmalen nordseitigen 2-Richtungs R+F-Weg => mehr Verkehr und erhöhte Unfallgefahr
- Geplanter Netzlückenschluß aus dem Landkreis Radwegekonzept nicht berücksichtigt

### Änderungsvorschlag:

- Querungshilfe zum Steinernen Säulweg verlegen
- Entwässerung Baugebiet unterirdisch verrohren / darauf neues R+F-Weg Teilstück errichten => zum Anschluß der bestehenden Bebauung und des neuen Baugebietes an den Steinernen Säulweg und mittels der Querungshilfe auch an alle anderen Richtungen.
- Anschluß dieses neuen R+F-Weg Teilstückes an steinernen Säulweg über den geplanten rückseitigen Wirtschaftsweg (3m Breite) entlang des Regenrückhaltebeckens
- Verbreiterung (min. 0,8m) des bestehenden nordseitigen R+F-Weges durch Verlagerung des Sickergrabens (evtl. radwegseitig steiler + befestigt) – der Weg wird nächstes Jahr ohnehin im Bereich der Bushaltestelle bei der Abzweigung Blattenweg umgebaut

### Vorteile dieser Änderungen:

- Querungshilfe am Steinernen Säulweg schließt Netzlücke und von dort ist dann Friedberg (Süd / Grundschule) auch KFZ-frei über den Steinernen Säulweg zu erreichen
- Wegverbreiterung zusammen mit geänderter Position der Querungshilfe erhöht Sicherheit auf bestehendem nordseitigen Zweirichtungs-R+F-Weg
- Querungshilfe am Steinernen Säulweg wirkt geschwindigkeitsreduzierend auf KFZ-Verkehr
- Radwegführung südseitig Paartalstraße kann ab Steinerner Säulweg weitergeführt werden unter Nutzung ohnehin geplanter Teilwegstrecken (Bei Regenrückhaltebecken und beim neuen Baugebiet)

Entwässerungsgraben verschieben/verschmälern und bestehenden nordseitigen Rad/Fußweg soweit wie möglich (min. 0,8m) verbreitern (siehe Folie 3)

Stellungnahme zu Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 Am Lindenkreuz südl. Paartalstraße in Rederzhausen

Beim Baugebiet geplante Querungshilfe hierher verlegen

Geforderte Querungshilfe aus Landkreis-Fahrradwegekonzept (Punkt 236) (siehe Folie 5)

Neu (zusätzlich) zu errichtendes Teilstück Rad/Fußweg bis zum neuen Baugebiet – am Baugebiet Anschluß an geplanten Weg / Beim Regenrückhaltebecken Anschluß an Wirtschaftsweg

Geplante Querungshilfe Baugebiet am Lindenkreuz => schlecht, da gegenüberliegender Zweirichtungs R/F-Weg viel zu schmal => verlegen zum Steinernen Säulweg

Geplantes Regen-Rückhaltebecken

Geplanter Netzlückenschluß über Steinernen Säulweg (soll auch Fahrradstraße werden) nach FDB Süd aus Landkreis-Fahrradwegekonzept (Punkte 635+636) (siehe Folie 6)

Geplanter Wirtschaftsweg entlang Regenrückhaltebecken

Geplante Entwässerung des Baugebietes am Lindenkreuz hin zum Regenrückhaltebecken => statt Graben => unterirdisch verrohren und Rad/Fußweg darauf errichten

Baugebiet am Lindenkreuz (siehe Folie 7+8)



Verbreiterung des nordseitigen bestehenden Radweges durch teilweises entfernen des Grünstreifens – **zumindest bis zum Entwässerungsgraben möglich.**

Evtl. Entwässerungsgraben etwas verlegen oder auf Radwegseite steiler und evtl. befestigt.

Wäre dann wesentlich sicherer bei Begegnungsverkehr und im Bereich Querungshilfe.



Stellungnahme zu Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 11 Am Lindenkreuz südl. Paartalstraße in  
Rederzhausen

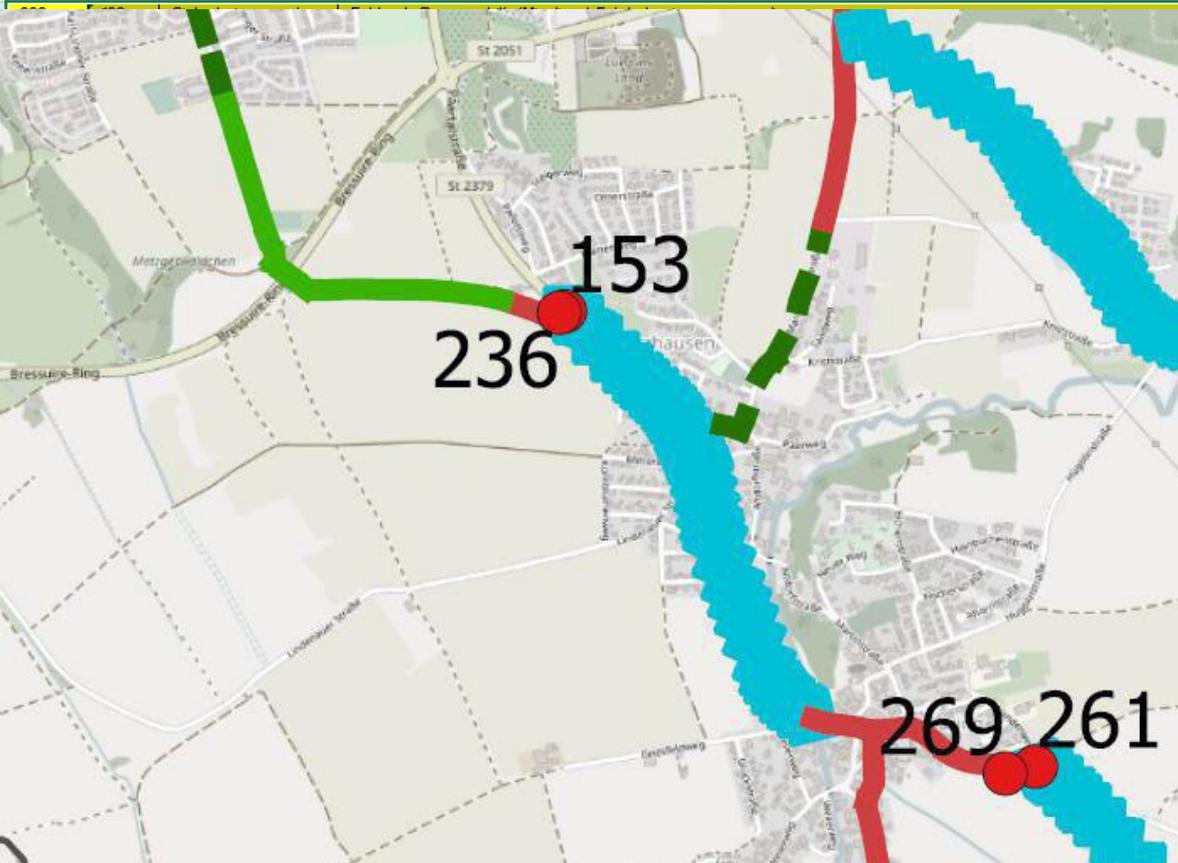


Über und für das neue Baugebiet ist sogar über den Mitterweg eine KFZ-arme Fahrradbindung Richtung Ortsmitte und Ottmaring gegeben

# Mängelpunkte aus Landkreiskonzept

# Stellungnahme zu Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 Am Lindenkreuz südl. Paartalstraße in Rederzhausen

e Nummer	Mangelcode	Mangeltyp	Mangelart	Bemerkung Erheber	Gemarkung
58	103	Sicherheitsmangel	Fehlende Querungshilfe (Mittelinsel, Fahrbahneinengung, etc.)		Stadt FDB - Derching
59	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)		Stadt FDB - Derching
110	144	Beschilderungsmangel	Unklare Beschilderung		Stadt FDB - Derching
147	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)		Stadt FDB - Rohrbach
148	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)		Stadt FDB - Bachern
150	106	Markierungsmangel	Fehlende / erneuerungsbedürftige Furtmarkierung	Fehlende Furt am Knotenpunkt	Stadt FDB
151	108	Sicherheitsmangel	Festes Hindernis im Lichtraumprofil der Radverkehrsanlage (Poller, Laterne, Masten, etc.)	Festes Hindernis	Stadt FDB
152	153	Beschilderungsmangel	Schild Z21000-32 Radfahrer von links und rechts fehlt	Rad kreuzt Schild fehlt	Stadt FDB
153	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)	Keine Querungshilfe, keine Überleitung	Stadt FDB - Rederzhausen
156	108	Sicherheitsmangel	Festes Hindernis im Lichtraumprofil der Radverkehrsanlage (Poller, Laterne, Masten, etc.)	Poller Zufahrt Brücke	Stadt FDB
157	108	Sicherheitsmangel	Festes Hindernis im Lichtraumprofil der Radverkehrsanlage (Poller, Laterne, Masten, etc.)	Poller Zufahrt Brücke	Stadt FDB
158	106	Markierungsmangel	Fehlende / erneuerungsbedürftige Furtmarkierung	Poller	Stadt FDB - Wulfertshausen
159	153	Beschilderungsmangel	Schild Z21000-32 Radfahrer von links und rechts fehlt	Furt fehlt, Schild Achtung Rad kreuzt fehlt	Stadt FDB - West
160	153	Beschilderungsmangel	Schild Z21000-32 Radfahrer von links und rechts fehlt	Furt und Schild achtung rad kreuzt fehlt	Stadt FDB - West
195	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)		Stadt FDB - Derching
214	104	Sicherheitsmangel	Schlechte oder fehlende Überleitung zwischen der Radverkehrsanlage und der Fahrbahn (baulicher Rueckenschutz, Absenkung, Markierung, etc.)		Stadt FDB - Derching
233	103	Sicherheitsmangel	Fehlende Querungshilfe (Mittelinsel, Fahrbahneinengung, etc.)		Stadt FDB - Rohrbach
234	103	Sicherheitsmangel	Fehlende Querungshilfe (Mittelinsel, Fahrbahneinengung, etc.)		Stadt FDB - Bachern



Keine Querungshilfe

## Legende

### Führungsformen

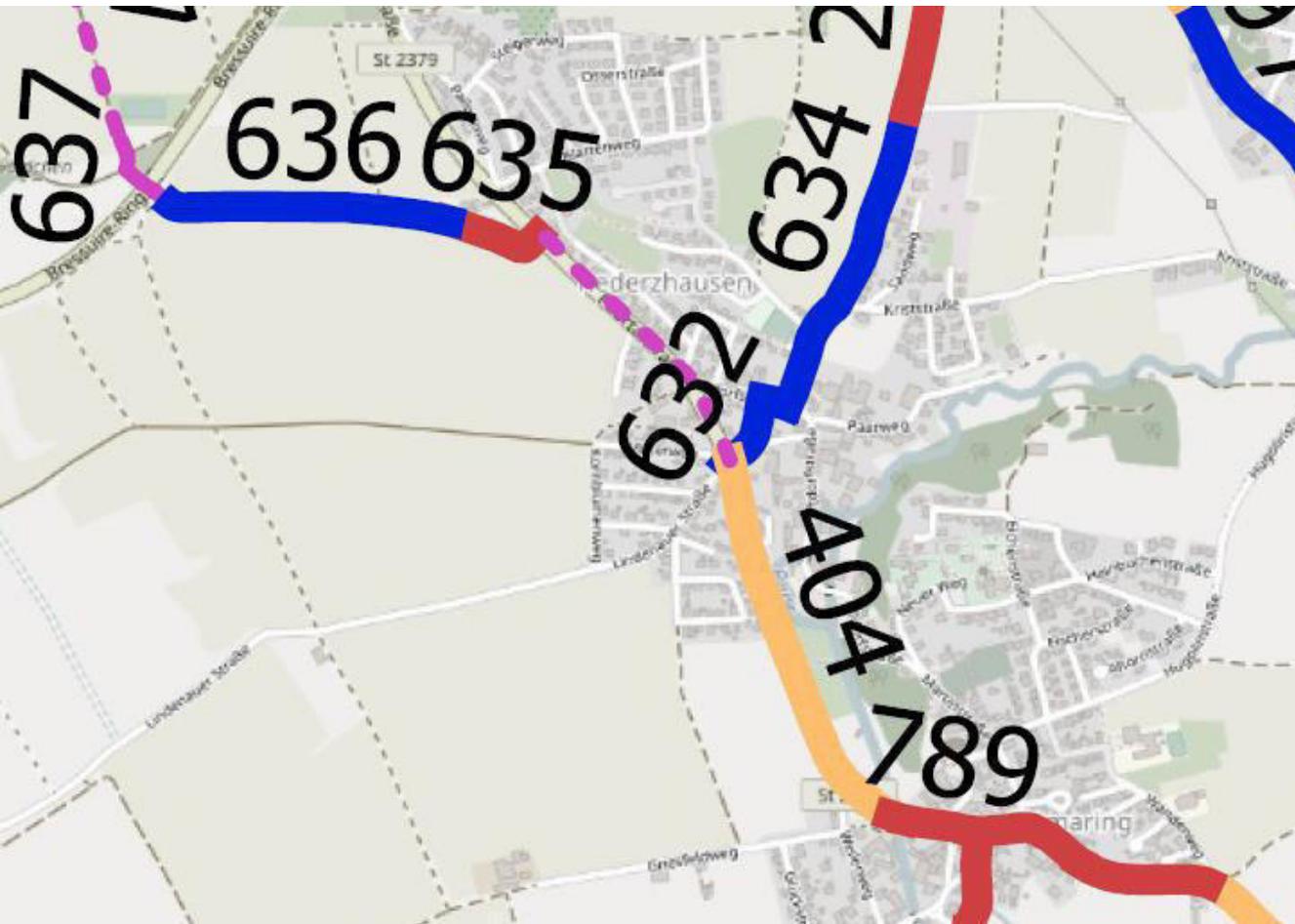
- Mischverkehr bei T30 oder weniger
- Kfz-freie Wege
- Gemeinsamer Geh- und Radweg
- Gemeinsamer Geh- und Radweg 2-Richtungsverkehr
- Radweg
- Radweg 2-Richtungsverkehr
- Schutzstreifen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Netzlücke / ungesicherter Abschnitt
- Prüfstrecken (z.B. Baustellen)

### Punktuelle Mängel

- Sicherheit
- Beschilderung
- Markierung
- Komfort

123 Nummer Mangel

632	Stadt Friedberg	Eckstrasse	Stadt Friedberg	30 zone	innerorts	132	2					misch30	bedingt	???	eingehalten	Beschilderung	Fahrradstrasse	9.000I	langfristig
633	Stadt Friedberg	Mandelbergstrasse	Stadt Friedberg	30 zone	innerorts	196	2					misch30	bedingt	???	eingehalten	Beschilderung	Fahrradstrasse	13.000I	langfristig
633	Stadt Friedberg	Altdorfstrasse	Stadt Friedberg	30 zone	innerorts	44	2					misch30	bedingt	???	eingehalten	Beschilderung	Fahrradstrasse	3.000I	langfristig
634	Stadt Friedberg	Mandelbergstrasse	Stadt Friedberg	30	innerorts	364	2	6,1				misch30	bedingt	eingehalten	eingehalten	Beschilderung	Netzkategorie pruefen (Zone 30)	400I	kurzfristig
635	Stadt Friedberg	Steinerner Saeulweg	Stadt Friedberg	50	innerorts	170	2	5,8				ungesichert	-	-	-	Netzluueckenschluss	Netzkategorie pruefen	200I	kurzfristig
636	Stadt Friedberg		Stadt Friedberg	0	ausserorts	476	2	5,8				kfz-frei	bedingt	eingehalten	eingehalten	Beschilderung	Fahrradstrasse	31.000I	langfristig



## Maßnahmen Kategorie

- Keine Notwendig
- Netzlückenschluss
- Ausbaumaßnahme
- Beschilderung
- Beschilderung + Ausbau
- - - - - Markierung
- - - - - Netzverlegung
- . . . . . Prüfen / Baustelle

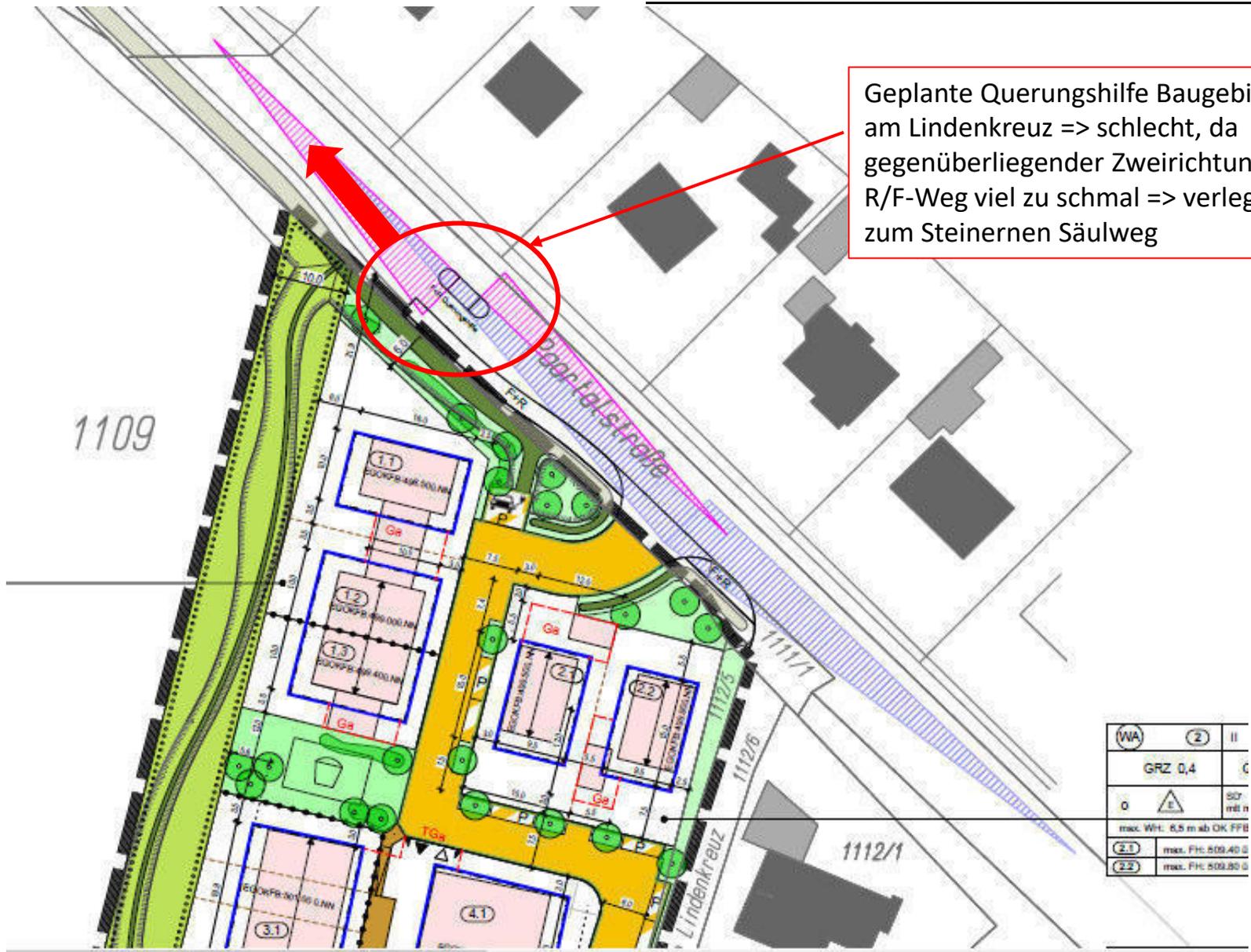
123 Maßnahmennummer



Neues geplantes Baugebiet – mit Querungshilfe auf den schmalen Zweirichtungs-Rad+Fußweg auf der gegenüberliegenden Seite - Detail:

Stellungnahme zu Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11  
Am Lindenkreuz südl. Paartalstraße in Rederzhausen

Geplante Querungshilfe Baugebiet am Lindenkreuz => schlecht, da gegenüberliegender Zweirichtungs R/F-Weg viel zu schmal => verlegen zum Steinernen Säulweg



(WA)	(2)	II
GRZ 0,4		C
0	△	SC7 mit n
max. WtH: 6,5 m ab OK FFB		
(E1)	max. FH: 509,40 G	
(E2)	max. FH: 509,80 G	

30

86316 Friedberg

Stadt Friedberg

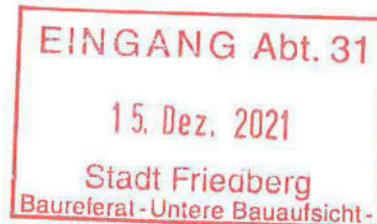
z.Hd. der Stadträte / Fraktionsvorsitzender

z.Hd. Herrn Bürgermeister Roland Eichmann

Marienplatz 5

86316 Friedberg

Friedberg, 07.12.2021



## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 „Am Lindenkreuz“ Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauBG.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

Sehr geehrte Stadträte,

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „ Am Lindenkreuz“ , der vom 03.11.2021 bis zum 10.12.2021 ausgelegt und in Augenschein von mir genommen wurde, habe ich noch einige Punkte die mir aufgefallen sind.

### §13b BauBG/Baugebot:

Zum einen möchte ich sagen, dass das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauBG an dieser Stelle immer noch nicht rechtens ist und hier der Grundsatz Innen vor Außen aufgrund von Einzelinteressen komplett außen vorgelassen wird. Die Möglichkeit eine Nachverdichtung im Innenbereich durchzuführen, besteht durchaus. Bei einigen Grundstücken oder sogar schon ausgewiesenen Bauplätzen die nur aufgrund der Tatsache, dass hier kein Baugebot besteht, seit Jahren leer stehen, gehortet werden oder noch kein Baubeginn zu erkennen ist. Des Weiteren schließen sie an dieser Stelle nicht an die eigentlich Dorfbebauung an, da hier nur 4 kleine Bungalows stehen und es keine bestehende Siedlung gibt oder sonstiges. Es geht hier schlichtweg nur um die schnelle Umsetzung von Wohnraumschaffung, die auf Biegen und Brechen aufgrund Interessen Beteiligter durchgesetzt werden soll. Beantworten Sie an mir an dieser Stelle bitte eine Frage, wenn die Stadt Friedberg unter so einen enormen Druck ist, Wohnraum zu schaffen, egal in welcher Preisklasse, warum wird dann ein Baugebiet erschlossen ohne Baugebot? Nur die Einheimischen Modelle werden mit dem Baugebot belegt der Rest nicht. Wo ist dann hier die Logik? Ich denke die ehrliche Antwort wäre, dass die Stadt Friedberg froh ist mit dem Drittelmodell an städtischen Baugrund zu kommen und dann keine Einschränkungen ausgeben möchte, für die Beteiligten, die das Bauland beschafft oder

gekauft haben. Eine Gleichstellung von einem Baugebot gibt es dann wohl nicht aber die Aussage in jeder Sitzung und jeder Versammlung, dass wir Wohnraum benötigen. Wenn dann Wohnraum da ist wird dieser aber nicht verbaut, so wie vielen Stellen in Rederzhausen. Schauen Sie sich mal im Katasteramt die ausgewiesenen Bauplätze an, die aber nicht verbaut werden. Diese Tatsache, dass Wohnraum geschaffen werden muss, war dem Stadtrat auch schon im Jahre 2016-2018 durchaus bekannt und trotzdem wurden von dem damaligen Stadtrat Genehmigungen erteilt ohne Baugebot. Jetzt wo die Not am größten ist, wird wieder nichts getan, weil man sich in einer Zwickmühle befindet, Bauland ohne Baugebot auszuweisen, um städtischen Baugrund zu erhalten und nicht zu gefährden. Ein Widerspruch in sich der mal wieder nur auf politischer Basis einzelner ausgetragen wird, weil wir als Bürger werden, dazu nicht befragt. Die CSU hat doch einen Versuch in Rinnenthal gestartet die Besitzer von Bauplätzen dazu hinzubewegen, die Bauplätze herzugeben oder zu verkaufen. Sie sind so viel ich gehört habe bei allen Anfragen auf Ablehnung gestoßen. Also warum dann dieses Gebiet wieder ohne Baugebot ausweisen, wo der Stadtrat doch noch Einfluss hätte?

Die Stadt Friedberg und die Stadträte sprechen von über 278 Anfragen auf Wohnraum in Friedberg den man nicht bedienen kann? Wobei manche Anfragen doppelt von den gleichen Personen gestellt werden. Laut Onlinebürgerversammlung haben wir ja aktuell schon 12 ausgewiesenen Baugebiete in Planung oder Bebauung und es kommt ja noch die Vergrößerung von Dickelsmoor hinzu, die damals gar nicht aufgeführt war. Wann frage ich ist es genug, um die Anfragen zu befriedigen, zumal diese Baugebiete nicht alle sozialer Wohnbau sind? Die Preise steigen immer noch mehr und diese Preise können sich aktuell nur noch vermögende Personen oder Personen nahe München leisten, denn für Münchner ist Friedberg ja günstig.

#### **Kanal:**

In dem von Ihnen ausgelegten Bodengutachten ist nachweislich erkennbar, dass der Boden und die Bedingungen in Bezug auf eine Versickerung des Wassers sehr schlecht sind und deshalb ein Auffangbecken Höhe Blumen Held gebaut wird. Bei diesem Vorgehen sprechen wir allein vom Oberflächenwasser wie Regen, aber es wird in keinem Punkt der Kanal erwähnt für das Abwasser?

Wie Ihnen aus der Stadtratssitzung vom 30.09.2021 bekannt ist, hat sich Frau Sasse-Feile mit mir, [REDACTED] und dem Kollegen Herrn Ritzler (SPD) zu einem persönlichen Gespräch in Rederzhausen Höhe Blumen Held getroffen ([REDACTED] wurde über das Treffen ebenfalls informiert und er hat von der Ferne zugesehen). Wir haben damals alle Punkte angesprochen um die es uns geht unter anderem dem Kanal, in welchen Kanal das Abwasser geleitet wird. Bedenken haben wir in welchen Kanal das Abwasser von Küche, Bad und Toilette geleitet wird, weil die bestehenden Kanäle jetzt schon bei Starkregenfällen überlaufen (Paartalstraße Höhe Landwirt Bernhardt) und der Kanal in der Josef-Schwegler-Straße ist wohl zu klein bzw. die Rohre zu alt und zu eng. Es hieß später bei einem Telefonat mit Frau Sasse-Feile, dass ein neuer Kanal bzw. ein 2 Kanalsystem kommt, nur im Bebauungsplan ist davon nichts zu lesen oder erläutert? Wenn auf diese kleine Fläche ca. 150 Menschen neu dazukommen, die jeden Tag Duschen, Baden, Kochen und auf die Toilette gehen, ist dies schon sehr viel an Abwasser als zuvor zumal in der kompletten Josef-Schwegler-Str. [REDACTED] nicht mal 100 Menschen leben als Vergleich.

#### **Straßenführung und Besucherparkplätze:**

Auf dem Bebauungsplan sind sogenannte Besucherparkplätze/Stellplätze ausgewiesen. 20-21 Stck. Wenn man sich z.B. den Wohnraum 2.2 ansieht, bleibt dem Eigentümer des Grundstückes gerade

mal eine kleine Einfahrt von 5,5m zu seiner Garage mit 2 Stellplätzen. Man fragt sich, wenn an der Einfahrt links und rechts ein Stellplatz ist, wie man hier gut aus dem Grundstück mit dem Auto oder den Autos herausfährt? Zumal die Straßenführung mit fünf 90 Gradkurven ausgelegt wird, bedeutet dies auch, dass die niemand genau in einer oder kurz vor der Kurve parken dürfte, was in der Praxis aber nicht verhinderbar sein wird. Sehen Sie sich doch jetzt schon die Straßen in und um Friedberg und den Ortsteilen an, wie diese vollgeparkt sind. Wenn ich mal rechne, dürfen laut Bebauungsplan im Wohnraum Nr. 4 pro Objekt maximal 18 Wohneinheiten entstehen. Also wenn wir von 46 Wohneinheiten laut Bauträger ausgehen, müssten ja mindestens 46 Tiefgaragenplätze vorhanden sein und wenn wir das auf die Realität der Deutschen umlegen, hat jeder Haushalt mindestens 2 Autos, wenn nicht sogar 3 Autos, wenn Kinder über 18 Jahren noch mit bei den Eltern wohnen. Verfügt jede Wohnung über 2 Stellplätze? Ich denke nicht, nur große Wohnungen erhalten meiner Erfahrung nach 2 Stellplätze ansonsten gibt es 1 Stellplatz pro Wohnung. Wenn wir außerhalb des Wohnraum 4 noch auf die Gesamtfläche verteilt 20-21 Stellplätze haben und nicht gewährleistet wird, dass mehr Stellplätze in der Tiefgarage verfügbar sind, wo denken Sie dann wird der 2. oder 3. Wagen geparkt? Auf den freien Stellplätzen damit ist nichts mehr für Besucher frei oder in den umliegenden Straßen von Rederzhausen wird geparkt. Doch, nachdem das Baugebiet so abseits vom besiedelten Ortskern liegt, müssen die Besucher dann mit weiten Wegen rechnen, um ans Ziel zu kommen. Nur es kann und darf nicht sein, dass unsere Nebenstraßen noch mehr mit parkenden Fahrzeugen belastet werden als jetzt schon. Die Planung muss dahingehen, dass genügend Platz für die Fahrzeuge der Anlieger und der Besucher zur Verfügung steht, hier ist dringend Handlungsbedarf. Diese von Ihnen aufgeführte Planung mit Stellplätzen ist nur Theorie und wir alle wissen wie die Praxis ist auf unseren Straßen. Daher war von Anfang der Wunsch, das Baugebiet ohne Wohnblöcke zu erschließen und planen, weil diese Ausreizung der Flächen nicht im Einklang mit den nötigen Stellflächen für die Anwohnerfahrzeuge steht. Und ganz ehrlich eine Tiefgarage in Hanglage zu erbauen, sehe ich als grenzwertig. Sie dient dem Mittel zum Zweck von Blockbauten und der Einsparung von Oberflächen, nur keiner weiß von Ihnen was dieser Hang macht, wenn er mal aufgerissen wird. Dazu gibt es auch kein Gutachten.

Bei meinem letzten Brief habe ich Sie gebeten daran zu denken, dass wenn solch eine Baustelle mit Erstellung eine Tiefgarage am Hang, die mit viel Erde, Schmutz und Aushub verbunden ist, auch dafür gesorgt werden muss, dass keinerlei Verschmutzungen anliegende Nachbargrundstücke verschmutzen. Eine Absicherung der Baustelle muss gewährleistet sein. Wenn es im Frühjahr oder Herbst wieder zu Starkregen kommt, sollen nicht die anliegenden Nachbarn mit dem Dreck im Garten dann kämpfen und es selbst bezahlen. Die Aussage hierzu ist immer Seitens der Bauträger egal von welchem, dass Starkregenfälle höhere Gewalt sind und somit die Schäden die Anwohner selbst zahlen müssen oder durch eine Versicherung (Elementar). Nur hier könnte man dies vorab schon berücksichtigen. Die anliegenden Nachbarn können Regressansprüche an die Stadt Friedberg stellen, denn es wurde mehrmals schon darauf hingewiesen.

### Übergangshilfe:

Die sogenannte Übergangshilfe auf der Paartalstraße ist absurd. Wenn Sie mit der Polizei sprechen wie viele Geschwindigkeitsüberschreitungen an dieser Strecke geahndet werden, kann es für die Kinder oder Anwohner doch nicht sicher sein eine Übergangshilfe zu haben. Es ist vor vielen Jahren schon ein Kind gestorben Höhe Ex-Sparkasse jetzt Kindergarten. Aufgrund dessen kam eine Ampel an diese Stelle. Sollen wir hier auch warten bis wieder so etwas passiert? Zumal die Paartalstraße eh schon zu eng ist, der Fuß- und Radweg ist zu eng und die Straße wird nicht vergrößert, weil Herr Bürgermeister Eichmann sagt, wir brauchen den Graben nicht zur Verbreiterung der Straße, sondern für die Entwässerung des Baugebietes. Man merkt sehr deutlich Wohnraum ist wichtiger als Sicherheit.

Man darf nur Kritik einstecken, aber niemand ist bereit eine vernünftige Diskussion gemeinsam an einem Tisch führen, um sich vielleicht Ideen oder Anregungen zu holen. Das dachte ich eigentlich passiert, wenn die Bürger an dem Vorhaben beteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen





pdrei Rechtsanwälte | Ernst-Reuter-Platz 4 | 86150 Augsburg

Stadt Friedberg  
Abt. Stadtplanung  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg  
vorab per Fax: 0821/ 6002-190



Dr. Winfried Puhle\* Rechtsanwalt  
Cornelius Thoma\* Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Gert Guggemos\* Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Prof. Dr. Simon Bulla\* Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht  
Melanie Heim\* Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Cornelia Wohlfart\* Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Medizinrecht  
Franziska Niemetz Rechtsanwältin  
Dr. Sebastian Pfahl Rechtsanwalt

\*Partner der Partnerschaft

Augsburg, 07.12.2021

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet Südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen;**

**hier: öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021**

**SB: Gert Guggemos**  
Sekretariat  
Frau Biegler  
T 0821 90644-80  
F 0821 90644-70  
biegler@pdrei-recht.de

(bitte stets angeben)  
279/20 GU01 / bi

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeigen wir an, dass wir [REDACTED] anwaltlich vertreten. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr.: [REDACTED] der Gemarkung Rederzhausen, welches östlich des Plangebiets liegt und von diesem nur durch die private Verkehrsfläche getrennt wird.

Für unsere Mandantschaft ist zum aktuellen Entwurf folgende

## Stellungnahme

abzugeben:

Es liegen folgende Verfahrens- und Abwägungsmängel vor, welche ausschließen, dass der Bebauungsplan mit diesem Inhalt wirksam werden kann.

### 1. Verfahrensfehler:

#### 1.1. (keine) Anwendung von § 13b BauGB:

Voraussetzung des § 13b S 1 BauGB ist, dass sich die zu entwickelnden

Seite 1 von 5

pdrei Rechtsanwälte  
Heim und Partner mbB  
Amtsgericht Augsburg  
PR-Nr.: 156

**Kontakt**  
Ernst-Reuter-Platz 4  
86150 Augsburg  
Telefon 0821 90644 0  
Telefax 0821 90644 70  
kanzlei@pdrei-recht.de  
www.pdrei-recht.de

**Bankverbindungen**  
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG  
IBAN: DE88 7209 0000 0006 0305 30  
BIC: GENODEF1AUB

Hypo Vereinsbank Augsburg  
IBAN: DE17 7202 0070 6770 4961 18  
BIC: HYVEDEMM468

Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, dem sich weitere Verwaltungsgerichtshöfe bzw. Oberverwaltungsgerichte angeschlossen haben, bedeutet „**anschließen**“ aus städtebaulicher Sicht mehr als das bloße Bestehen einer irgendwie gearteten gemeinsamen Grenze zwischen Plangebiet und im Zusammenhang bebautem Ortsteil.<sup>1</sup>

Eine schlichte „**Berührung**“ zwischen einem untergeordneten Teil des neuen Plangebiets und dem bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermag daher noch kein „Anschließen“ im Sinne von § 13b Satz 1 BauGB zu begründen.<sup>2</sup> Damit wird gefordert, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem **städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich**, an den anzuschließen ist, stehen muss.<sup>3</sup> § 13b BauGB greift nicht, sofern hierüber nicht integrierte Standorte „**auf der grünen Wiese**“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden sollen.<sup>4</sup>

§ 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht **lediglich „ab-rundend“** in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „**absetzt**“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.<sup>5</sup> Die Kommentarliteratur beschränkt § 13b i.V.m. § 13a BauGB folglich auf „**Arrondierungsflächen**“.<sup>6</sup> Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr im Sinne von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig **untergeordnete gemeinsame Grenze** erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand **in den Außenbereich hinein absetzt**, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.<sup>7</sup>

Nach diesen von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist hier der Anwendungsbereich des § 13b BauGB nicht eröffnet. Das Baugebiet grenzt ausschließlich im Osten an vorhandene städtebauliche Strukturen an. Im Norden ist es von der nächsten Bebauung durch die stark befahrene Paartalstraße getrennt, welche trennende Wirkung aufweist, so dass hier kein Anschluss des Gebiets an den dort vorhandenen Bebauungszusammenhang gegeben ist. Im Westen und Süden des Baugebiets liegt kein Bebauungszusammenhang. Das Baugebiet schafft eine völlig neue Siedlungsstruktur im bisher nicht vom angrenzenden Innenbereich geprägten Außenbereich und erfüllt damit nicht die Voraussetzungen des § 13b BauGB, der zur Abrundung vorhandener städtebaulicher Strukturen und Bebauungszusammenhänge geschaffen wurde. Diese Voraussetzung ist vor dem Hintergrund, dass § 13b BauGB den Verzicht auf die europarechtlich vorgeschriebenen Verfahrensbestandteile (Umweltbericht und naturschutzfachlichen Ausgleich) bedeutet, besonders streng auszulegen.

Ergebnis dieser rechtliche Bewertung ist, dass für den Bebauungsplan die Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 1 a BauGB besteht und ein entsprechender Nachweis von Ausgleichsflächen auf Bebauungsplanebene zu erfolgen hat.

<sup>1</sup> BayVGH, Beschl. v. 13.09.2019 – 9 NE 19.467, Rn. 4 (juris); Nds. OVG, Beschl. v. 23.03.2020 – 1 MN 136/19, Rn. 9 f. (juris); Sächs. OVG, Beschl. v. 18.06.2020 – 1 B 232/20, Rn. 48 (juris).

<sup>2</sup> BayVGH, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, Rn. 30 (juris).

<sup>3</sup> BayVGH, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, Rn. 30 (juris).

<sup>4</sup> BayVGH, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, Rn. 30 (juris).

<sup>5</sup> BayVGH, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, Rn. 30 (juris); BayVGH, Beschl. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820, Rn. 19 (juris).

<sup>6</sup> Siehe etwa *Jaeger*, in: Spannowsky/Uechtritz, 52. Edition, Stand: 01.02.2021, § 13b Rn. 6.

<sup>7</sup> BayVGH, Beschl. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382, Rn. 30 (juris).

## 1.2. Angabe zu umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung der Auslegung verlangt nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dieser Verfahrensvorschrift ist hier nicht entsprechend der von der Rechtsprechung hierzu entwickelten Grundsätze nachgekommen. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren; bei der Bildung der Schlagwörter darf die Gemeinde grundsätzlich sinntragende Begriffe aus dem Titel der jeweiligen Information aufgreifen (BVerwG, Urteil vom 06. Juni 2019 – 4 CN 7/18 –, BVerwGE 165, 387-395). Diesen Grundsätzen entspricht die Bekanntmachung vom 11.10.2021 nicht. So werden hier entgegen § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB nur die Fachgutachten ausdrücklich und damit das in ihnen behandelte Umweltthema genannt aber im Übrigen nur darauf hingewiesen, dass die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt werden.

Damit ist der Anstoßfunktion der Bekanntmachung hinsichtlich der umweltbezogenen Informationen nicht genüge getan. Die interessierte Öffentlichkeit soll unabhängig von der Einschätzung der Gemeinde darüber unterrichtet werden, welche umweltbezogenen Themen bisher im Planaufstellungsverfahren eine Rolle gespielt haben (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. September 2014, a.a.O., juris, Rn. 14; VGH BW, Urteil vom 12. Juni 2012 – 8 S 1337/10 –, NuR 2012, 792 und juris, Rn. 42; Bay. VGH, Beschluss vom 18. Juni 2010 – 1 NE 09.3166 –, juris, Rn. 16). Dies ist hier nicht der Fall. Wer die Bekanntmachung liest, kann nur erkennen, dass wegen der Wahl des Verfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird, eine Versickerungsbeurteilung und eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurden und offenbar sonstige umweltbezogene Stellungnahmen vorliegen. Nicht erkennbar ist, aber welche umweltbezogenen Themen bereits in das Verfahren eingeführt wurden. Gerade dies ist aber Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB.

## 2. Materielle Fehler

### 2.1. Verkehrslärmbewertung

- a) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Lärmauswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung zu untersuchen. Das ist durch das eingeholte Lärmgutachten des Büro noise.business vom 25.08.2021 bislang nur teilweise erfolgt. Folgende methodische Ansätze vermissen wir:
- Die Bewertung des Verkehrslärms der neuen Straße im Plangebiet hat im Bauleitplanverfahren lege artis nach der DIN 18005 zu erfolgen, nicht nach der 16. BImSchVO. Letztere dient nur zur Klärung, ob Anspruch auf Schallschutz besteht.
  - Im Rahmen der Bewertung nach der DIN 18005 ist selbstverständlich auch die Lärm(vor-)belastung des Bestands durch den derzeit auftretenden Verkehr auf der Paartalstraße zu bewerten. Er ist als Vorbelastung einzustellen; dazu ist die Zusatzbelastung durch Verkehrslärm aus dem Plangebiet hinzuzurechnen, der Summenwert ist mit den Werten der DIN 18005 zu vergleichen. Dabei ist üblich und rechtlich erforderlich, den status quo zu bewerten, sowie die Situation im relevanten Prognosezeitraum in der Zukunft. Das ist mit dem Planfall zu vergleichen. Eine solche Bewertung ist bislang nicht erfolgt; hier liegt ein Ermittlungsdefizit vor. Aufgrund des Umstands, dass an den Neubauten Schallschutz gegen Verkehrslärm angeordnet wird, ist abzuleiten, dass auch am Wohnhaus unseres Mandanten die Verkehrslärmbelastung im Ist- Zustand bereits sehr hoch ist. Gerade in solchen

Fällen spielt die Ermittlung und Bewertung der planbedingten Verkehrslärmzunahme sowie der Vorbelastung eine gewichtige Rolle zur fehlerfreien Ermittlung des Abwägungsmaterials.

- Schließlich ist auch die planbedingte Verkehrslärmzunahme im Bereich der Paartalstraße zu ermitteln, d.h. zu bewerten, welchen Lärmbeitrag die Fahrzeuge zum und aus dem Baugebiet im Bereich der Paartalstraße nach beiden Fahrtrichtungen künftig leisten werden, bzw. zu welcher Pegelerhöhung es kommen wird. Auch das ist bislang nicht erfolgt.
- b) Auch der Umgang mit dem auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärm halten wir für unzureichend: die Entscheidung zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht ausreichend fundiert begründet. Das Lärmgutachten weist zutreffend darauf hin, dass die Stadt diese Entscheidung begründen muss, was dann allerdings nicht erfolgt. In der Begründung des Bebauungsplans findet sich dazu nur eine einzeilige Aussage auf S. 25, wonach aktive Schallschutzmaßnahmen nicht angestrebt werden. Das stellt keine tragfähige Abwägung zwischen passivem und aktivem Schallschutz dar. Im Rahmen dieser Abwägung muss die Stadt auch zwingend berücksichtigen, dass für Wohnen im Rahmen der Bauleitplanung Flächen geschaffen werden müssen im **Freien der Gebäude**, welche eine entsprechende Aufenthaltsqualität zumindest tagsüber haben. Hier sollen Werte von max. 62 dB(A) nicht überschritten werden, da ansonsten keine ungestörte Kommunikation möglich ist. Dazu fehlen jegliche Aussagen.

## 2.2. Vorrang der Innenentwicklung

LEP 3.2 (Z) schreibt vor, dass die Potentiale zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind nur zulässig wenn Potentiale nicht zur Verfügung stehen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf widerspricht diesem Ziel der Raumordnung. Es wurde nämlich nicht hinreichend ermittelt, ob Potentiale zur Verfügung stehen und damit ob diese Planung in den Außenbereich hinein als Ausnahme von diesem Ziel der Raumordnung zulässig ist.

Die Begründung stellt sehr ausführlich dar, dass ein Bedarf an mehr Wohnraum besteht und wie dieser strukturiert sein muss. Bezüglich der Innenentwicklungspotentiale wird darauf verwiesen, dass solche wohl vorhanden sind, aber eine systematische Erfassung bisher nicht erfolgt ist. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass die Eigentümerinteressen nicht bekannt sind und dass vermutlich zur kurzfristigen Deckung des Bedarfs zunächst weitere Außenbereichsflächen überplant werden müssten, bevor die Innenentwicklungspotentiale ermittelt werden.

Dieses Vorgehen widerspricht der Zielrichtung des LEP 3.2, der ausweislich seines Wortlauts und seiner Begründung genau das gegenteilige Vorgehen verlangt. Zunächst müssen die Innenentwicklungspotentiale erfasst werden und ermittelt werden, welche hiervon wegen entgegenstehender Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Die dann noch übrigen müssen in die Bedarfsermittlung eingestellt werden und vorrangig entwickelt werden. Vermutung bezüglich der Eigentümerinteressen, ohne dass es überhaupt eine Bestandsaufnahme gibt, genügen dieser Anforderung der Raumordnung nicht.

LEP 3.2 will gerade verhindern, dass auf diese Weise immer mehr Außenbereichsflächen überplant werden, weil diese Planungen in der Regel schneller und effizienter durchgezogen werden können, als die Innenpotentialentwicklung. Es soll gerade nicht erst dann die Innenentwicklung in den Blick nehmen, wenn der Bedarfsdruck abgenommen hat, sondern vorher. § 3 Abs. 4 BauGB und LEP 3.2 verlangen dabei deutlich mehr als nur grob überschlägige Vermutungen oder den Verweis auf eine irgendwann in der Zukunft angestrebte Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale, um diesem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden.

### 2.3. Oberflächenentwässerung:

Die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung ist zwingend auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu klären und verbindlich zu regeln.

Die Ausführungen dazu sind lückenhaft, das Konzept der Oberflächenentwässerung ist nicht klar verständlich und abschließend erläutert.

Das der Auslegung beigelegte Versickerungsgutachten zeigt auf, dass die Flächen nicht versickerungsfähig sind.

In der Begründung des Bebauungsplans finden sich dann Aussagen auf S. 18 f, die darstellen, wie mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll. Es ist daraus aber nicht erkennbar, wo genau welche Maßnahme von wem und wann durchgeführt wird, um eine schadlose Entsorgung des Oberflächenwassers sicher zu stellen. So wird nicht mitgeteilt, dass die Maßnahme „Regenrückhaltebecken“ ausreichend dimensioniert sein wird, um die selbst gestellten Anforderungen auf S. 19 der Begründung zu erfüllen. Weiter ist völlig unklar, welche Funktion die im Osten des Plangebiets festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangentwässerung“ hat. Der Bebauungsplan muss insofern abschließend und konkret darstellen, welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden. erfolgt dies durch städtebauliche Verträge, ist dies darzustellen.

### 2.4. abwägungserhebliche private Belange:

Das Baugebiet führt bei Umsetzung zu einer vollständigen Verbauung der bislang nach Osten gegebenen freien Aussicht. Erschwerend kommt hinzu, dass auch keine Durchblickmöglichkeiten erhalten bleiben, wie sich aus der Stellung der Baufenster zueinander ergibt. Bei vollständiger Ausnutzung des Baufelds 4.2. und 4.1. sowie 3.1. blickt unser Mandant künftig auf eine geschlossene Gebäudewand. Die dadurch bedingte Wertminderung ist in die Abwägung einzustellen.

### 2.5. städtebauliches Konzept:

Wir sind uns bewusst dass die Stadt ein weites Planungsermessen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts hat, dennoch sollte nochmals geprüft werden, ob die Ausweisung von Geschosswohnungsbau städtebaulich an dieser Stelle der richtige Ansatz ist. dieser wird wie ein Fremdkörper im bisherigen Umfeld wirken, welches geprägt ist von Einfamilienhäuser und Doppelhäusern. Die Bebauung mit Geschosswohnungsbau wäre eher dem Kernstadtgebiet und seiner „Ränder“ zuzuordnen, nicht dem Ortseingang eines abgesetzten Ortsteils, wie Rederzhausen. Der Blick von der Paartalstraße aus Friedberg kommend, wird künftig für sehr lange Zeit durch den Geschosswohnungsbau geprägt sein. Auch wenn Baugrund rar ist und flächenschonend gebaut werden soll, ist diese Vorgabe doch stets in der konkreten Planungssituation zu sehen. Die Stadträte sollten insofern prüfen, ob der Ortsrand von Rederzhausen eine derart massive Bebauung verträgt oder hierdurch nicht vielmehr eine Fehlentwicklung eingeleitet wird, die künftigen Generationen dann eventuell als Negativbeispiel des Baubooms der 2020er Jahre vor Augen geführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
G. Guggemos  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht





**Baureferat Stadt Friedberg  
Abteilung 32, Stadtplanung  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg**



Datum: 08. Dezember 2021

## Unsere Stellungnahme im Rahmen der Auslegungsfrist zum Bebauungsplan Nr.11, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“

Sehr geehrte Frau Sedlmair, sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Auslegungsfrist bringen wir die folgenden Sachverhalte zur Sprache, verbunden mit der Bitte um Abklärung und fairem Dialog, bevor weitergehende Schritte unternommen bzw. weitere Beschlüsse gefasst werden:

- A) stadtpolitische Aspekte  
(mit der Bitte um Weiterleitung an Herrn Eichmann und die Stadtratsfraktionen)

In der zurückliegenden Stadtratssitzung wurden die über 50 Einsprüche zwar kurz in Summe erwähnt, jedoch hat ein Dialog darüber, bzw. eine Beantwortung dazu bis heute nicht stattgefunden. Unsere Hoffnung ist, das sich das nun nach dem Ende der Auslegungsfrist ändert. Oder müssen wir befürchten, dass sich die stadtpolitische Umgehensweise mit uns so fortsetzt?

Unser Bürgerantrag, in diesem Planungsverlauf auf das Regelverfahren umzustellen, wurde ohne jegliches Bemühen um einen Dialog mit uns von Seiten der Stadtpolitik auf „die Tatbestandsvoraussetzungsprüfung“ mit einer „beauftragten Kanzlei“ reduziert. Diese Kanzlei hat den derzeitigen Stand der Rechtsauffassung zur Auslegung und Anwendung des §13b BauGB, nach dem Inhalt der ausliegenden Dokumente, vollständig ignoriert. Für uns stellt sich die Frage: war das ein Verfahrensfehler oder war das gewollt?

Zudem gibt es keine nachvollziehbare Bestandsflächenanalyse Friedbergs durch die Stadtverwaltung. Vor dem Start einer derartig exzessiver Bebauungsplanung an einer solch sensiblen Gemeindeaußengrenze, unter Umgehung des bestehenden Flächennutzungsplanes, ist so eine Analyse in der heutigen auf Umweltschonung orientierten Politiklandschaft doch Grundvoraussetzung. Die gesellschaftliche Orientierung geht doch eindeutig in Richtung Verdichtung der vorhandenen Bausubstanz.

Das ausgelegten Bauprojekt und die bisherige politische Verfahrensweise damit zeigt uns eine manipulierte, profitorientierte Vorgehensweise, die kritisch hinterfragt werden muss. Natürlich ist es „verlockend“ für die Stadtpolitik, ein derart dünnes, geografisch weit vom Kernstadtgebiet entferntes Brett zu bohren. Dreistöckige Wohngebäude auf diesem Areal zu errichten stellt in vielerlei Hinsicht nicht hinnehmbare Belastungen dar, die von den Anwohnern und Bürgern bereits benannt wurden, jedoch im Stadtrat mehrheitlich keine Beachtung gefunden haben. Da nicht einmal Bauzwang für diese Überplanung vorgesehen ist, öffnet das der Grundstücksspekulation Tür und Tor. Das dabei Wohnraum in erschwinglichem Maße für die Friedberger Bevölkerung geschaffen werden soll, kann abgesehen von dem geringen „städtischen Anteil“ in das Reich der Märchen eingeordnet werden. Die Vermutung liegt nahe, dass Einzelinteressen beim Befürworten für dieses Projekt und die damit verbundene Vorgehensweise eine Rolle spielen.

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

1. *Verkehrsanbindung:*

die im ausgelegten Bebauungsplan vorgesehene Anbindung mit Rad- und Fußweg ist unverantwortlich! Die gegenwärtige Situation ist jetzt schon äußerst gefährlich und das ist der Stadt Friedberg und dem Landratsamt seit Jahren bekannt und wurde bereits mehrfach angemahnt.

(Bitte beachten Sie dazu auch unser beiliegendes Schreiben an den Radverkehrsbeauftragten, Herrn Teuber und textgleich an die Verkehrspolizei Friedberg, Herrn Ortler)

Die Stellungnahme durch Herrn Teuber liegt der Stadt Friedberg und dem Landratsamt mittlerweile vor.

Die Friedberger Polizei hat sich dazu bis heute nicht geäußert. Wir haben nicht einmal eine Eingangsbestätigung erhalten. Von dieser mit Steuergeldern finanzierten Behörde erwarten wir einen anderen Umgang.

Die vorgesehene Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr ist auf Grund der bereits heute hohen Verkehrsbelastung der Paartalstraße in den Spitzenzeiten eine unerträgliche Zumutung und bedarf eines völlig anderen Lösungsansatzes.

2. *Trinkwasserversorgung für das angedachte Bau- später Wohngebiet:*

Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet wird in den gesamten Unterlagen nicht mit einem Wort erwähnt. Es gibt dazu eine Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Ottmaring-Rederzhausen aber keine Aussagen der städtischen Behörden.

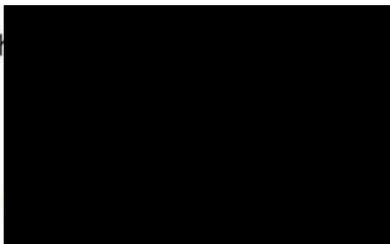
3. *Schutz der Anwohner „Am Lindenkreuz“:*

Eine Fremdnutzung der Privatstraße „Am Lindenkreuz“ ist auszuschließen durch eine geeignete unüberwindliche Abgrenzung. (möglichst in Form von Bepflanzung) Die Breite des derzeit dafür geplanten Grünstreifens ist auf Grund der vorgesehenen Parkbuchten viel zu schmal.

Die Abgrenzung ist von Beginn an dringend notwendig um Baustellenverkehr, Schwerlastverkehr, Fremdparken und weitere Behinderungen der Anwohner auf dieser nicht tragfähigen, schmalen Straße von vornherein zu verhindern. Außerdem ist das der einzige Rettungsweg für die bestehende Anwohnerschaft.

Eine Überschwemmung / Verschmutzung der Anwohnergrundstücke ist unbedingt auszuschließen. Erfahrungsgemäß besteht bei Tiefbauarbeiten und Erdbewegungen das Risiko, dass in Hanglagen bei Starkregenereignissen Schlammfluten entstehen können. Diese Gefahr muss berücksichtigt und verhindert werden. Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet darf nicht in die vorhandenen Gullys geleitet werden, da diese dafür nicht ausgelegt sind.

Mit freundlichen



Anlage: Unser Schreiben zur Situation Geh- und Radweg

**Reiner Teuber**

**Radverkehrsbeauftragter  
der Stadt Friedberg**

Datum: 14. November 2021

## Geplante Verkehrsführung des Rad-und Fußgängerverkehrs Bebauungsplan Nr.11, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“

Sehr geehrter Herr Teuber,

Der genannte Bebauungsplan Nr. 11 ist vom 03. November bis 10. Dezember öffentlich ausgelegt. Die Stadt Friedberg gibt damit allen Bürgern, Institutionen und öffentlichen Trägern die Möglichkeit, sich zum derzeitigen Planungsstand zu äußern, um danach die Stellungnahmen/Einschätzungen auszuwerten, mit den Verfassern zu diskutieren und die Ergebnisse in die weiteren Betrachtungen einzuarbeiten.

Als Radverkehrsbeauftragter der Stadt Friedberg sind Sie, Herr Teuber, der richtige Ansprechpartner für unser folgendes Bürgeranliegen:

In Rederzhausen verläuft parallel zur „Paartalstraße“ einseitig in Fahrtrichtung Friedberg Zentrum zwischen der Einmündung „Hachingerring“ und dem Verbindungsgehweg zur „Josef-Schwegler-Str.“ ein schmaler Bürgersteig unmittelbar zwischen der Fahrbahnkante und den Zäunen/Hecken der angrenzenden Grundstücke.

Dieser Bürgersteig muss zwangsläufig als Geh-und Radweg benutzt werden und zwar in beide Richtungen! Das birgt schon heute ein enorm hohes Unfallrisiko! (zum Beispiel beim Überholen, Begegnungsverkehr mit Kinderwagen, Fahrradanhänger, Schulkindern, Hundebesitzern, Fußgängern usw.). Ein Sturz oder Abrutschen auf die Fahrbahn kann tödlich ausgehen, da die Fahrzeug-Verkehrsdichte auf der Paartalstraße enorm hoch ist und oftmals unangemessene Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge, auch bei Lastwagen und Traktoren, die Gefahr noch vergrößert.

**Es besteht aktuell bereits ein sehr hohes Unfallrisiko!**

**Nun soll diese aktuelle Situation noch massiv verschärft werden wie folgt:**

Aus dem Bebauungsplan Nr. 11 (siehe Fotoausschnitt nächste Seite) wird deutlich, das in diesen schmalen Gehweg nun auch noch mit Hilfe einer sogenannten „Querungshilfe“ der gesamte Fuß- und Fahrradverkehr aus dem zukünftigen Bebauungsgebiet eingeleitet werden soll.

**Das ist unverantwortlich!**

**Das ist ein Unding!**

**Das widerspricht der selbstverständlichen Verkehrssicherungspflicht der Stadt Friedberg!**



30

Friedberg, 09.12.2021

Stadt Friedberg  
z.Hd. an Herrn Bürgermeister Roland Eichmann  
z.Hd. der Fraktionsvorsitzenden  
z. Hd. an die Stadträte

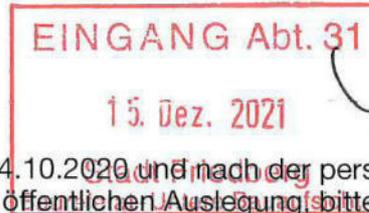


Marienplatz 5

86316 Friedberg

Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 Am Lindenkreuz in Rederzhausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,



ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 14.10.2020 und nach der persönlichen Einsicht am 11.11.2021 bei der Verwaltung während der öffentlichen Auslegung bitten wir Sie, die aktuelle Gehwegplanung mit der Überquerungshilfe F + R zu überdenken.

Der Gehweg sollte bis zum Steinernen Säulweg verlaufen da die Bewohner des neuen Baugebietes den Radweg ohne zum Überqueren der Paartalstraße nach Friedberg Süd nutzen können. Der neugeschaffene Radweg sorgt auch für eine Entlastung des gegenüberliegenden Fuss- und Radweges. Im aufkommenden E-Bike Zeitalter bestimmt eine sinnvolle Alternative. Die Überquerungshilfe schafft ein unnötiges Gefahrenpotential auf der stark befahrenen und unfallträchtigen Paartalstraße.

Eine Sackgassenstraße mit 5 mal 90 Grad Kurven durch ein neues Baugebiet sollte auch nochmal überdacht werden. Die Erfahrungen beim Christophberg in Rederzhausen mit der verwinkelten Straßenführung haben gezeigt das dies keine Vorteile bringt. Hier gibt es auch von den Anwohnern massive Beschwerden über Geschwindigkeitsüberschreitungen.

Wir können es auch nicht nachvollziehen, warum das Neubaugebiet nicht vorausschauend bis zum Steinernen Säulweg geplant wird. Somit würde man den Diskussionen mit der fragwürdigen Anbindung der Paartalstraße mit der Nähe zu der Privatstraße Am Lindenkreuz aus dem Weg gehen.

Ein Bauzwang für das gesamte Baugebiet ist zwingend erforderlich. Beim Christophberg und in vielen Straßen in Rederzhausen und Umgebung sind immer noch erschlossene Bauplätze frei was in der heutigen Wohnraumsituation für Unverständnis sorgt.

Unser besonderer Dank gilt der Fraktionsvorsitzenden Frau Sasse - Feile und dem Stadtrat Herrn Markus Rietzler für Ihren persönlichen Einsatz der Pollerlösung und somit für das gesicherte Durchfahrtsverbot für den Kornblumenweg und der Lindenaauerstraße.

Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte in den einzelnen Fraktionen zu berücksichtigen.  
Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Viele Grüße

Leiter des Baureferats  
Herr Nils vom Wege  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Ø 32



Friedberg, 24.03.2020

**Einspruch gegen das Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 11, Rederzhausen und das damit vorgesehene beschleunigte Verfahren**

Sehr geehrter Herr vom Wege,

wir danken Ihnen für die Zusendung des ersten Entwurfskonzeptes VE-02.11 und das mit Ihnen geführte freundliche Telefonat am 23.März.

Bekanntermaßen ist die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan nicht als Bauerwartungsland verzeichnet. Der hiesige Ortsrand hat ländlich dörflichen Charakter und muss in dieser Form erhalten bleiben. Eine Erweiterung dieser Ortsgrenze mit Tiefgarage und mehrgeschossigem Wohnbau ist für uns völlig inakzeptabel. Eine derartige Baudichte und Bauhöhe, noch dazu am Ortsrand, verändert den Charakter dieser Dorfgrenze (unser Wohnumfeld) und Ortsansicht äußerst nachteilig.

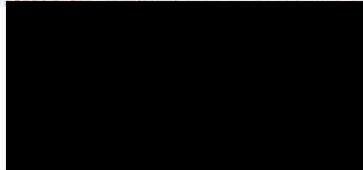
Verkehrslärm (einseitige Anbindung), Sichteinschränkung, Verkehrsdichte und Emissionen, belastende Geräuschkulisse, die durch die Hauptwindrichtung noch massiv verstärkt wird, a) in der Bauphase und b) durch die angedachte spätere Nutzungsdichte sind nur einige Gründe für unseren Einspruch.

Das uns zugesandte Entwurfskonzept beinhaltet nur eine Draufsicht. Bitte senden Sie uns die Seitenansichten aus unserer Blickrichtung zu.

Bevor eine Planungsausschusssitzung zu diesem Thema überhaupt stattfinden kann, muss ein Erörterungstermin mit uns durchgeführt werden.

Dieses Schreiben wird im Namen aller Bewohner der Grundstücke  
[redacted] an Sie gerichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Alle Anwohner, [REDACTED] 86316 Friedberg

An die Fraktionsvorsitzenden  
des Friedberger Stadtrates  
Frau Claudia Eser-Schubert, Grüne  
Frau Ulrike Sasse-Feile, SPD  
Herrn Thomas Kleist, CSU  
Herrn Johannes Hatzold, Freie Wähler  
Herrn Wolfgang Rockelmann, Parteilose Bürger,  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, 18.07.2020

**Unsere aktuelle Stellungnahme zum vorgelegten Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 11  
Ergebnisse des informativen Treffens am 06. Juli 2020 vor Ort am Lindenkreuz  
Tagesordnungspunkt zur Stadtratssitzung am 21. Juli 2020 in der Stadthalle Friedberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf das informative Treffen am 06.07.2020 und verweisen an dieser Stelle auch auf unseren Einspruch vom 24.03.2020, gerichtet an den komm. Leiter des Baureferates, Herrn Nils vom Wege.

Vielen Dank für Ihre Einladung zum Ortstermin. Leider wurde uns bis heute von der Stadt Friedberg keine Gesprächsnotiz über dieses Treffen übermittelt. Es ging ausschließlich um die Frage, für weitere planungstechnische Überlegungen die Anbindung unserer Grundstücke zu berücksichtigen. Das wurde von uns Anwohnern abgelehnt.

Auf unseren Einspruch vom 24.03.2020 haben wir bis heute keine Stellungnahme von der Stadt Friedberg erhalten. Bei dem Treffen am 06.07.2020 wurde nur darauf verwiesen, dass dazu eine politische Stellungnahme durch den Stadtrat erfolgen muss. Wir gehen davon aus, dass der Stadtrat zum damaligen Zeitpunkt vom Baureferat über unseren Einspruch in Kenntnis gesetzt wurde.

**An unserer ablehnenden Haltung gegenüber dem Planungskonzept hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.**

**Wir richten die dringende Bitte an alle Stadtratsmitglieder, unsere Anwohnerinteressen nicht aus dem Blick zu verlieren, die Situation nochmals zu überdenken und weitere Planungsschritte nicht auf den Weg zu bringen.**

Wir lehnen ab:

- eine weitere Ausdehnung der Ortsrandgrenzen Rederzhausens, und vertreten die Auffassung:
- es sollte jeweils das Prinzip Innenbebauung vor Außenbebauung gelten,
- dreigeschossige Wohnbebauung ist in dieser Ortsrandlage völlig inakzeptabel.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

11.09.2020

Stadt Friedberg Bay.
Eing.: 14. Sep. 2020
Referat: 32, 2v

  
 Stadt Friedberg  
 z. Hd. Roland Eichmann  
 Marienplatz 5  
 86316 Friedberg

### Neubaugelbiet Rederzhausen PaartalstraÙe

Sehr geehrter Herr Eichmann,

*MA ROH*

wir wenden uns heute an Sie bezüglich des o. g. Neubaugelbietes, welches direkt auf der anderen StraÙenseite der PaartalstraÙe an unser Wohngrundst¼ck angrenzt.

Da wir unmittelbar betroffen sind, bestehen nachfolgende Einwände:

#### Bauhöhe:

Geplant sind unter Anderem 3-geschossige Wohnblöcke zzgl. Dach. Das entspricht in keinsten Weise der Bebauung der umliegenden Häuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich neben Bungalows ausschließlich Häuser mit maximal 2 Vollgeschossen. Zudem wirkt sich diese Bauhöhe (trotz der bei den Wohnblöcken flacheren Dachkonstruktion) aufgrund der ansteigenden Hanglage besonders negativ auf die Sicht aus.

#### Verkehrslärm/Luftschadstoffbelastung:

Zum bereits bestehenden Verkehrslärm der viel befahrenen PaartalstraÙe kommen dann die Beschleunigungs- und Bremsgeräusche, die aufgrund nur EINER geplanten ZufahrtstraÙe in das Neubaugelbiet zwangsläufig entstehen werden.

Auszugehen ist von rd. 200 neuen Mitbürgern (entspricht 1 Siebtel der bisherigen Einwohnerzahl Rederzhausens) und sicher 100 zusätzlichen Fahrzeugen. Gerade zu den Stoßzeiten des Berufsverkehrs ist hier ein massiver Anstieg der Lärmemissionen geradezu vorprogrammiert.

Da sich an den neu entstehenden Häuserfassaden der Verkehrslärm der PaartalstraÙe zusätzlich reflektiert, trägt auch dieser Punkt zu einer weiteren Lärmzunahme Richtung Josef-Schwegler-StraÙe bei.

Ortsbild:

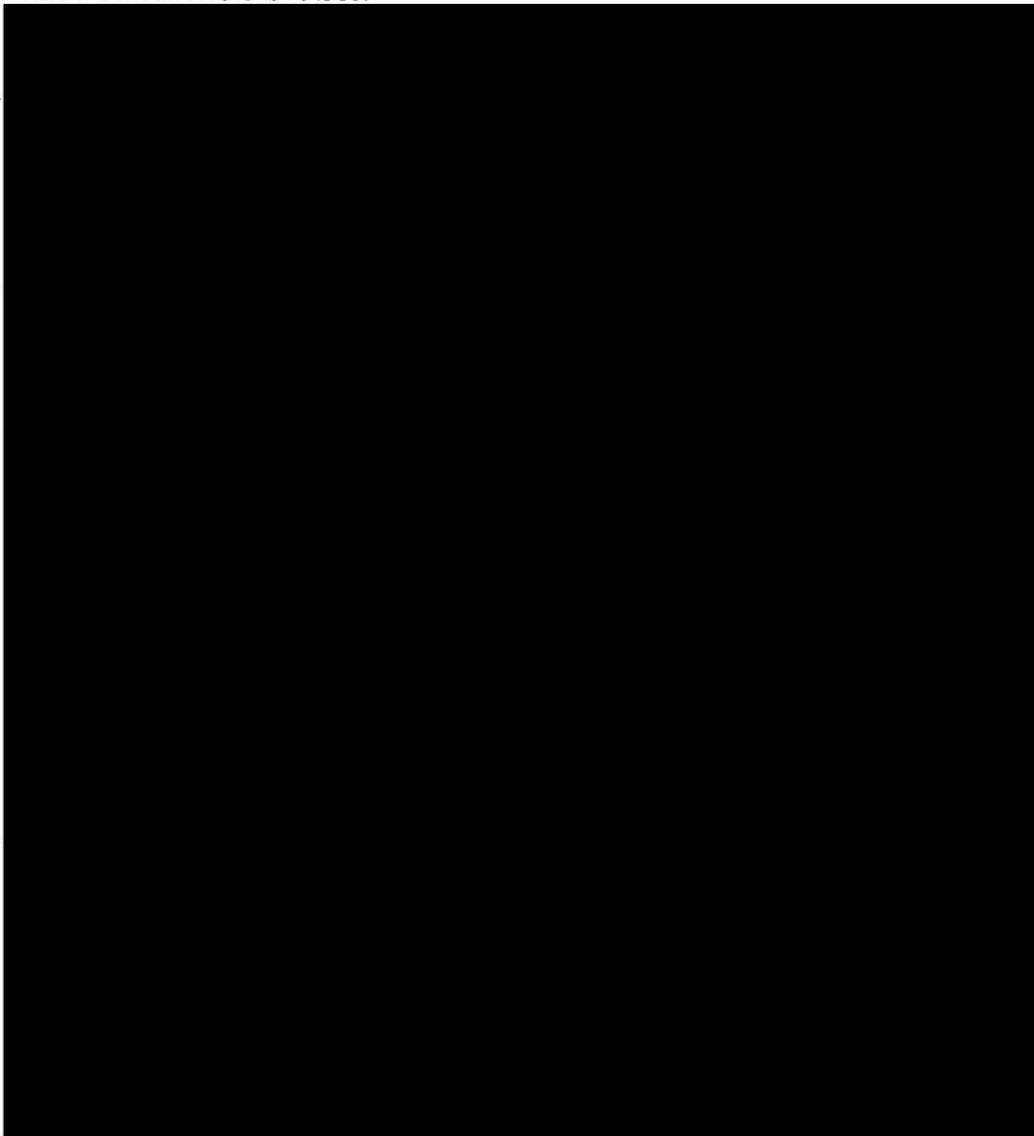
Rederzhausen ist ein schöner, locker bebauter Ort. Durch die im aktuellen Bebauungsplan dargestellte Situation geht dieser Charakter verloren. Und das direkt am Ortsrand.

Lösungsvorschläge:

- 2 Zufahrten zur Entlastung
- Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen
- alle Gebäude mit flacherer Dachkonstruktion
- Lärmschutzmaßnahmen für die 5-6 betroffenen Grundstücke der Josef-Schwegler-Straße

Wir bitten um Berücksichtigung der genannten Punkte und um Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 02.10.2020

### Baugebiet Am Lindenkreuz in Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner von Rederzhausen bitte ich Sie eindringlich, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals intensiv zu prüfen und zu überdenken.

Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung des Ortsteils Rederzhausen dar.

Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm und nicht ortstypisch.

Dies passt nicht zum Ortsbild und kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Enorme Zunahme des Verkehrs der angrenzenden Straßen (Mitterweg, Kornblumenweg, Am Lindenkreuz, Lindenauer Straße) etc.
- Staugefahr in den Morgen- und Abendstunden, wenn die bisherigen und künftigen Anwohner zur Arbeit, Kinder in den Kindergarten Schule etc. bringen – hier ist bisher schon in der Paartalstraße sehr viel Verkehr und man wartet teilweise mehrere Minuten, bis man insbesondere Richtung Friedberg fahren möchte
- Viel zu geringe Ausweisung der Parkplätze – insbesondere in den künftigen Jahren, wenn die Kinder über eigene Fahrzeuge verfügen, zu wenig Besucherparkplätze
- Viel zu dichte, massive Bebauung, welche nicht ortstypisch ist

- Ein Geschosswohnungsbau mit 3 Geschossen zzgl. Dach gibt es in ganz Rederzhausen nicht!

- Bereits vorhandene Engpässe in den Kindergärten und Schule in Rederzhausen und Ottmaring, diese werden noch durch den Zuzug weitere Einwohner und deren Kinder verschärft

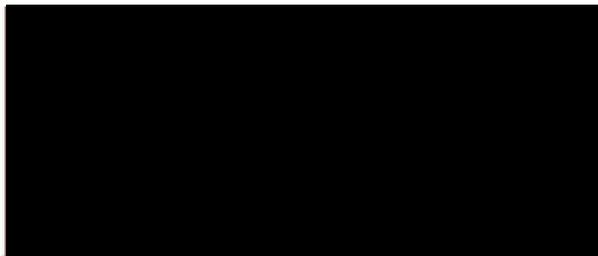
- unklare und wenig nachvollziehbare Information der Anwohner und Öffentlichkeit

( Info/Vorstellung in einer Gaststätte im Ortsteil Harthausen!!!)

- An- und Abfahren, Parken von Anwohnern und Gäste werden sich über die nahen Straßen (Mitterweg, Kornblumenweg etc) erstrecken. Diese Straßen verfügen nur über eine schmale Straßenbreite ohne Fußweg (Gefahr für Kinder und Fußgänger)

-erhöhte Unfallgefahr beim Queren und Ausfahren in die Paartalstraße, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger

-Am Mitterweg herrscht durch die direkte Zufahrt von Landwirten zu den westlich gelegenen Äckern durch parkende Autos jetzt schon teilweise sehr beengte und für Kinder gefährliche Zustände –



[REDACTED]

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 02.10.2020

Baugebiet Am Lindenkreuz in Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner von Rederzhausen bitte ich Sie eindringlich, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals intensiv zu prüfen und zu überdenken.

Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung des Ortsteils Rederzhausen dar.

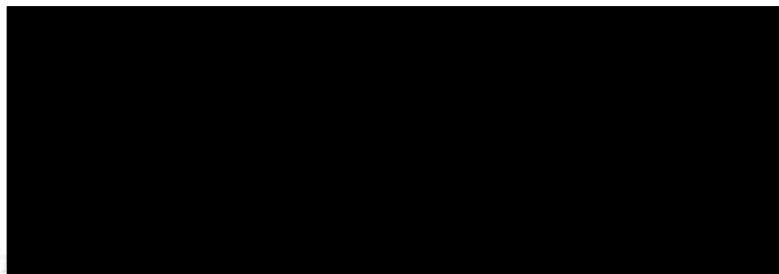
Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm und nicht ortstypisch.

Dies passt nicht zum Ortsbild und kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Enorme Zunahme des Verkehrs der angrenzenden Straßen (Mitterweg, Kornblumenweg, Am Lindenkreuz, Lindenauer Straße) etc.
- Staugefahr in den Morgen- und Abendstunden, wenn die bisherigen und künftigen Anwohner zur Arbeit, Kinder in den Kindergarten Schule etc. bringen – hier ist bisher schon in der Paartalstraße sehr viel Verkehr und man wartet teilweise mehrere Minuten, bis man insbesondere Richtung Friedberg fahren möchte
- Viel zu geringe Ausweisung der Parkplätze – insbesondere in den künftigen Jahren, wenn die Kinder über eigene Fahrzeuge verfügen, zu wenig Besucherparkplätze
- Viel zu dichte, massive Bebauung, welche nicht ortstypisch ist
- Ein Geschosswohnungsbau mit 3 Geschossen zzgl. Dach gibt es in ganz Rederzhausen nicht!
- Bereits vorhandene Engpässe in den Kindergärten und Schule in Rederzhausen und Ottmaring, diese werden noch durch den Zuzug weitere Einwohner und deren Kinder verschärft
- unklare und wenig nachvollziehbare Information der Anwohner und Öffentlichkeit  
( Info/Vorstellung in einer Gaststätte im Ortsteil Harthausen!!!)
- An- und Abfahren, Parken von Anwohnern und Gäste werden sich über die nahen Straßen (Mitterweg, Kornblumenweg etc) erstrecken. Diese Straßen verfügen nur über eine schmale Straßenbreite ohne Fußweg (Gefahr für Kinder und Fußgänger)
- erhöhte Unfallgefahr beim Queren und Ausfahren in die Paartalstraße, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger

-Am Mitterweg herrscht durch die direkte Zufahrt von Landwirten zu den westlich gelegenen Äckern durch parkende Autos jetzt schon teilweise sehr beengte und für Kinder gefährliche Zustände –



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 3.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

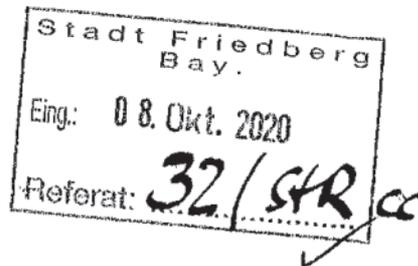
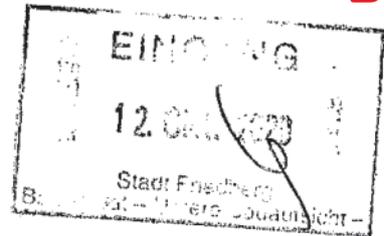
Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Blochbebauung mit 3 Stockwerken  
passen nicht zum Ortsbild (Dorfcharakter)  
kein sicheres Verkehrskonzept - Ampel,  
Kreisverkehr o.ä.  
zu wenig oder keine Parkplätze zu den Bauvorhaben  
erkennbar bzw. vorhanden  
Zu - Abfuhr über Mittelweg geht gar nicht -

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Zone 30 - weil  
wohnt mit  
viele kleine Kinder  
- wird da zukünftig  
keine Zone parkt!!!



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, den 4.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

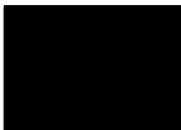
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

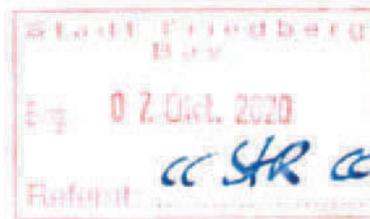
- Deutliche Überlastung von Kindergarten und Grundschule
- lt. Bebauungsplan soll der Mitterweg zu einer Durchgangsstraße werden. Dieser ist dafür nicht ausgelegt!
- Es gibt in ganz Rederzhausen nur 1 gesicherten Fußüberweg, dieser ist bereits jetzt schon zu wenig.
- In Rederzhausen gibt es bereits ein Neubaugebiet, welches noch nicht vollständig ausgelastet ist

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 5.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhäusern und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

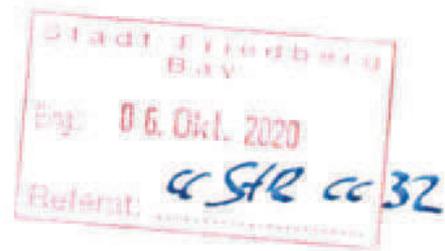
Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Die geplante Bebauung widerspricht dem ländlichen Ortsbild von Rederzhäusern. KITA Plätze sind jetzt definitiv schon zu wenig. Eine KIGA & eine Krippengruppe! Ich bin selbst Kinderpflegerin & das Personal reicht kaum für die bestehenden Einrichtungen. Selbst ein Neubau von KITA-Einrichtungen löst nicht das Personalproblem. Wohin mit unseren Kindern?

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den ..... 6.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

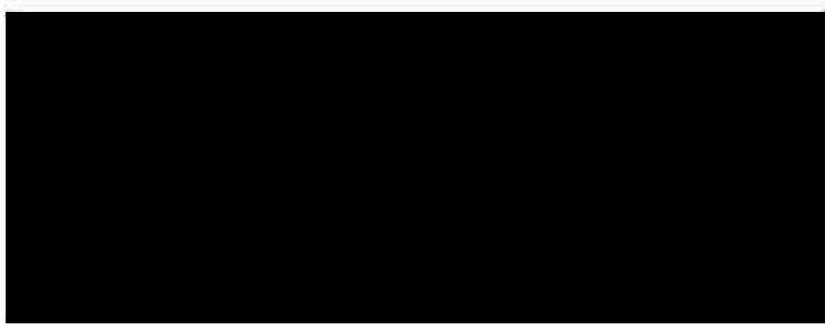
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- ist die Befahrbarkeit durch UKWs (Feuerwehr) ohne Probleme möglich
  - ist die Wasser, Strom und Abwasser Versorgung von Rederzhausen auf ein Neubaugebiet dieser Größe ausgelegt?
  - sind die Menge an Parkplätze ausreichend (realistisch 3 je Haus)
  - wie wirkt sich die Bebauung im Fall von Starkregen aus (Überflutung d. Straße)
  - wird die Infrastruktur, Busanbindung, Schulen, Kindergärten an die
- Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden. Erhöhung der Einwohner angepasst

Mit freundlichen Grüßen

Nach Abschluss der Baumaßnahme zahlt der Steuerzahler für Unterlassungen des Bau Trägers



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing.: 16. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

EINGANG  
16. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Bauamt

(12)

Friedberg, den 6.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

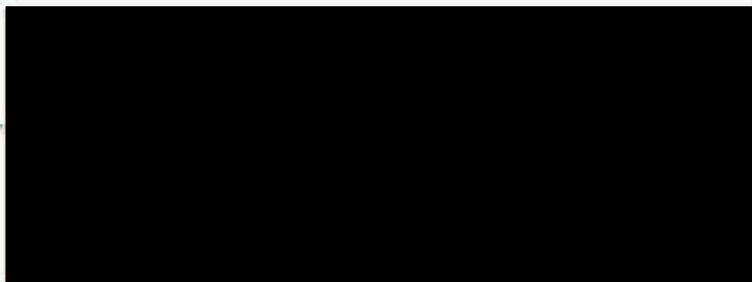
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

~~Meine~~/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Die Anlage passt nicht zu unseren  
Rederzhausen. Die Bauweise entspricht  
nicht dem Ortsbild.  
„Unser Dorf soll schöner werden“ –  
diese Aussage passt hier auf keinen Fall

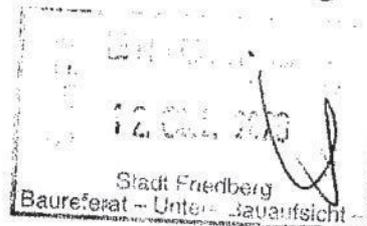
Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



(R)

Friedberg, den 06.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Wie sollen Fußgänger und Radfahrer die Paartalstraße überqueren?

Wo sind ausreichende Parkplätze eingeplant?  
Können die Autos auch über Mitterweg in das Baugebiet einfahren?

Wieviele zusätzliche Kita- und Kindergartenplätze sind eingeplant?

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 07.10.20

(R)

Sehr geehrte Damen und Herren,

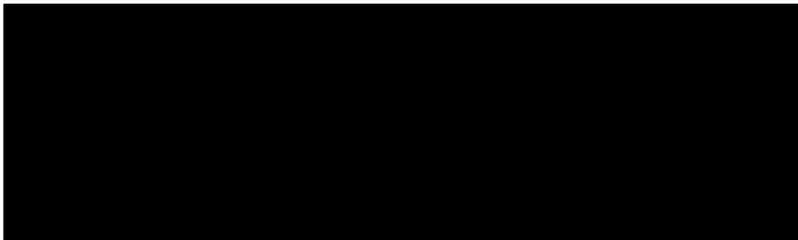
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Dass 70 Wohneinheiten zuviel sind - eine Blockbebauung mit 3 Stockwerken überhaupt nicht paßt: viel zu hoch!!!  
Wir haben jetzt schon zu wenig Parkplätze in den Straßen die jetzt schon zu geparkt sind und nicht mal bei Notfall die Feuerwehr durch Kommt!! Die Paartalstraße ist jetzt schon viel befahren und gefährlich - unsere Kinder müssen sie zum Schulbus überqueren!!

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

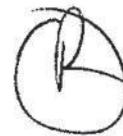


An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing.: 12. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

12. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Bauamt - Untere Bauaufsicht

Friedberg, den 7.10.2020



Sehr geehrte Damen und Herren,

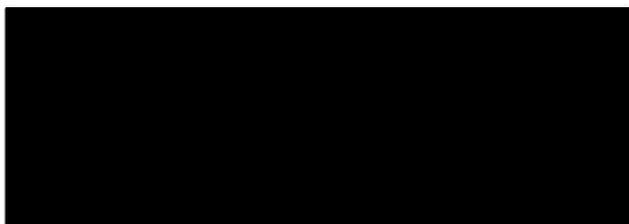
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

3-geschossige Wohnblöcke plus Dach passen gar nicht zur ortsüblichen Bebauung. Ein Konzept, ähnlich dem Baugebiet "Christophberg" halte ich für angemessen.

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing.: 06. Okt. 2020  
Referat: 32/SAP

EINGANG  
12. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Referat - Untere Verwaltung

R

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, den 7.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

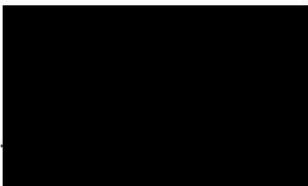
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am-Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Zu hoch!  
Zu viele Menschen + Autos  
Verkehrskonzept fehlt völlig  
Tiefgaragen vermiss ich auch

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





Alois Kolper Baubetreuungs- und Bauträger GmbH · Steigenweg 14 · 86316 Friedberg

Friedberg, den 07. Oktober 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Sedlmair,  
sehr geehrter Herr vom Wege,

die Firma Alois Kolper GmbH & Co.KG, als Betreiber des Baugebietes „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen, möchte zu den am Samstag, den 03.10.2020 verteilten Flugblättern, auf diesem Wege Stellung nehmen.

Es geht hierbei um die Verbreitung und Richtigstellung von weitgehendst falschen Informationen.

- Bauland gesamt: 16.000 m<sup>2</sup>  
abzgl. Randbegrünung: 2.500 m<sup>2</sup>  
**bebaubare Fläche: 13.500 m<sup>2</sup>**
- Beiblatt: siehe Wohneinheiten
- realistisch 46 WE mit Ø 3 Personen  
gesamt ca. 140 Bewohner  
davon ca. 65 – 70 Kinder (Anteil Whgn.)
- Ø – Grundstücksgrößen
 

ca. 400 m <sup>2</sup>	pro Einfamilienhäuser
ca. 270 m <sup>2</sup>	pro Doppelhaushälften
ca. 285 m <sup>2</sup>	pro Reihenhaus
- Östlich des Baugebietes ist der Wohnungsbau mit 3 Geschossen und einer Wandhöhe von 9.00 m zzgl. einem Pultdach mit 18° Neigung, **nicht ausbaufähig** platziert.

In Rücksichtnahme an die bestehende Bebauung wurde u.a. in diesem Bereich die Erschließungsstraße platziert und somit **Abstände zu den Bestandshäusern von bis zu 25 m** generiert, d.h. Bestandshäuser, deren Privatstraße, Grünsteifen, Erschließungsstraße Baugebiet, Vorgelege und Wohnanlage.



06.10.2020

Wohneinheiten	maximale WE	minimale WE	realistischer WE Ansatz
Einzelhäuser	9	9 WE	9 WE
Doppelhaushälften	10	10 WE	10 WE
Bauraum 2.1, 2.2	12	2 WE	2 WE
Bauraum 3.1	8	4 WE	4 WE - Reihenhäuser
Bauraum 3.2	8	4 WE	4 WE - Reihenhäuser
Wohnanlagen:			
Bauraum 4.1	12	9 WE	12 WE
Bauraum 4.2	12	9 WE	12 WE
Bauraum 4.3	12	9 WE	12 WE
<b>Maximal</b>	<b>64</b>	<b>37 WE</b>	<b>46 WE</b>

-> 2.1, 2.2 realistisch 2 EFH, siehe Plan  
 -> 3.1, 3.2 alternativ 2 x 4 Reihenhäuser

# Stau und erhöhte Unfallgefahr in Rederzhausen?!



Wussten Sie, dass...

In Ortsrandlage in Rederzhausen „Am Lindenkreuz“ ein Baugebiet geplant ist mit etwa 70 Wohneinheiten und Blockbebauung!

- 70 Wohneinheiten mit nur einer Aus- und Einfahrt auf die Paartalstraße
- Ca. 200 Menschen, davon 60 bis 100 Kinder die mit dem Fahrrad oder zu Fuß im Berufsverkehr die Hauptstraße überqueren müssen
- Zu wenig Parkplätze sind eingeplant, Nebenstraßen und Paartalstraße werden zugeparkt
- Blockbebauung mit 3 Stockwerken + Dach in Hanglage mit bis zu 12m Höhe!!!?!!? Verhindern Sie den Startschuss für ähnliche Projekte bei uns.
- Die Anwohner von Rederzhausen und Umgebung wurden und werden nicht ausreichend informiert!!
- Kindergärten vor Ort und Schulen haben jetzt schon Kapazitätsengpässe
- Ein 1/8 Bevölkerungszuwachs in Rederzhausen auf nur knapp 10.000m<sup>2</sup>
- Gemeinsam können wir etwas bewegen. Wir Bürger müssen unsere Bedenken der Stadt Friedberg bis 16.10.2020 (Frist) schriftlich mitteilen!!!!
- Wir brauchen jede Stimme jetzt, bevor es zu spät ist !!! Auch Ihre.

**Der Vorentwurf für das Baugebiet soll geändert werden, wie z.B. ähnlich dem Konzept beim damaligen Baugebiet „Christophberg“. Kommt dann am 22.10.2020 18:30 Uhr in die Stadthalle Friedberg!**

**An diesem Tag stimmt der Stadtrat über das Projekt ab !! Helft mit und seid persönlich dabei!!!**

Schreibt uns bei Fragen oder Anregungen an [bi-rederzhausen@outlook.de](mailto:bi-rederzhausen@outlook.de)

## Neubaubereich Rederzhausen Paartalstraße

Nördlich der Paartalstraße wird seit Ende 2019 ein Neubaubereich geplant. Zunächst nichts Ungewöhnliches. Wohnungen werden gebraucht – auch im Raum Friedberg.

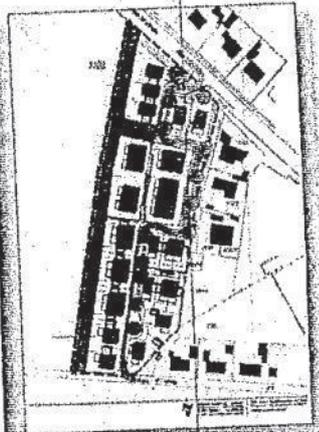
Gegen ein paar zusätzliche Einfamilienhäuser und auch Doppelhäuser, die zur Umgebung passen, wird kaum jemand etwas haben.

Sobald die betroffenen Anwohner allerdings, meist auf Umwegen, von den genaueren Plänen und dem Umfang der geplanten Baumaßnahmen erfahren, macht sich Verwunderung und Unverständnis breit. Viele Bürger in der näheren Umgebung haben bis heute offensichtlich keine Ahnung davon, was da auf sie zu kommt.

Laut den Unterlagen, die einem Anlieger vorliegen, ist eine Bebauung mit bis zu 60 Wohneinheiten geplant, darunter 3-geschossige Wohnblöcke plus Dach, was zweifellos nicht der ortsüblichen Bebauung entspricht. Geschätzt 150 bis 200 Personen und möglicherweise 100 zusätzliche Fahrzeuge, die alle über die einzige Zufahrt von der Paartalstraße an- und abfahren sollen, da das Wohngebiet mit einer Sackstraße angelegt wird.

Man fragt sich auch, warum man das Ortsbild durch eine derart massive Bebauung am Ortsrand verändert und nicht vorhandene Baulücken – vor allem näher zu Friedberg – schließt. Vermutlich haben viele Anwohner von den Planungen nichts mitbekommen, weil die entsprechenden Bürgerversammlungen nicht vor Ort stattfanden, sondern nach Harthausen / Paar eingeladen wurde. Wer geht schon davon aus, dass dort ein Neubaubereich für Rederzhausen besprochen wird? So haben manche erst durch die Presse von den Plänen erfahren – nicht aber vom geplanten Umfang. Einem Anwohner wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass er mehr erfahren hätte, wenn er per Mail erreichbar wäre.

Die betroffenen Anlieger haben inzwischen eine Liste mit Fragen erstellt, die aus ihrer Sicht unbedingt vor der Verabschiedung eines Bebauungsplans zu klären sind. Um so mehr, da man vor hat, den



Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu verabschieden. Kritisch sehen die Betroffenen die geplante Zu- und Abfahrt, die in der bisherigen Planung morgens und abends zu einem Verkehrschaos führen wird.

Gefährdung sieht man besonders für Kinder, die mangels Fuß- oder Fahrradweg, auf der Straße aus dem Wohngebiet kommend, die Paartalstraße zu Spielplatz, Kita und Schule queren sollen.

Des Weiteren scheinen viel zu wenige Parkplätze geplant und man vermutet, dass nicht nur die Fußgänger die Privatstraße „am Lindenkreuz“ unberechtigtweise nutzen, sondern auch Fahrzeuge dort geparkt werden.

Alles in allem könnte hier im Vorfeld einiges nicht optimal gelaufen sein und es steht zu befürchten, dass die Interessen der Bürger Rederzhausens – und im Besonderen die der direkten Anwohner – nicht angemessen berücksichtigt wurden.

6. Steiert

### Stellungnahme von Bürgermeister R. Eichmann

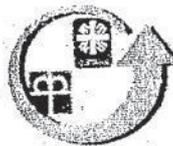
In einem Telefonat nahm Oberbürgermeister Roland Eichmann Stellung zum Thema.

Zunächst besteht für jeden Bürger nicht nur das Recht auf Informationen, sondern auch die Pflicht, sich entsprechend auf den angebotenen Wegen zu informieren.

Die Stadt bietet zahlreiche Informationsmöglichkeiten, darunter z.B. den Stadtboten und drei Bürgerversammlungen jährlich, das ist mehr als vorgeschrieben, davon eine in der Kernstadt. Dort werden entsprechende Informationen vermittelt und besprochen.

Grundsätzlich ist es richtig und wichtig Wohnraum zu schaffen. Eine Verdichtung der Bebauung ist notwendig.

Jetzt wird ein erster Entwurf für einen Bebauungsplan vorgestellt und veröffentlicht. Dieser steht zur Diskussion und Stellungnahmen dazu sind jedem möglich. Es handelt sich um ein öffentliches, ergebnisoffenes Verfahren, das für alle einsehbar ist. „Falls die Planung nicht überzeugt, wird nachgeplant.“ Das gelte auch für die Sorgen der Anwohner bezüglich der Zufahrt und der befürchteten unberechtigten Nutzung der Privatstraße als Gehweg und zum Parken. „Die Anzahl der Stellplätze ist vorgeschrieben. Bei Problemen wird sich die Stadt bemühen, dass das unterbunden wird.“ Änderungsvorschläge können ab jetzt eingebracht werden.



### Sozialstation

Augsburg Hochzoll  
Friedberg und Umgebung  
Ökumenische Ambulante Pflege  
gemeinnützige GmbH

- Ambulante Pflege
- Hausnotruf
- Essen auf Rädern
- Betreutes Wohnen
- Kurse für pflegende Angehörige

### Jetzt neu: Tagespflege in Friedberg

Watzmannstraße 1, 86163 Augsburg  
[www.sozialstation-hochzoll.de](http://www.sozialstation-hochzoll.de)

Hermann-Löns-Straße 6, 86316 Friedberg  
[www.sozialstation-friedberg.de](http://www.sozialstation-friedberg.de)

Telefon: 0821/26 37 50 Fax: 0821/26 37 599

**Wir sind da, wenn Sie uns brauchen!**

50

100

150

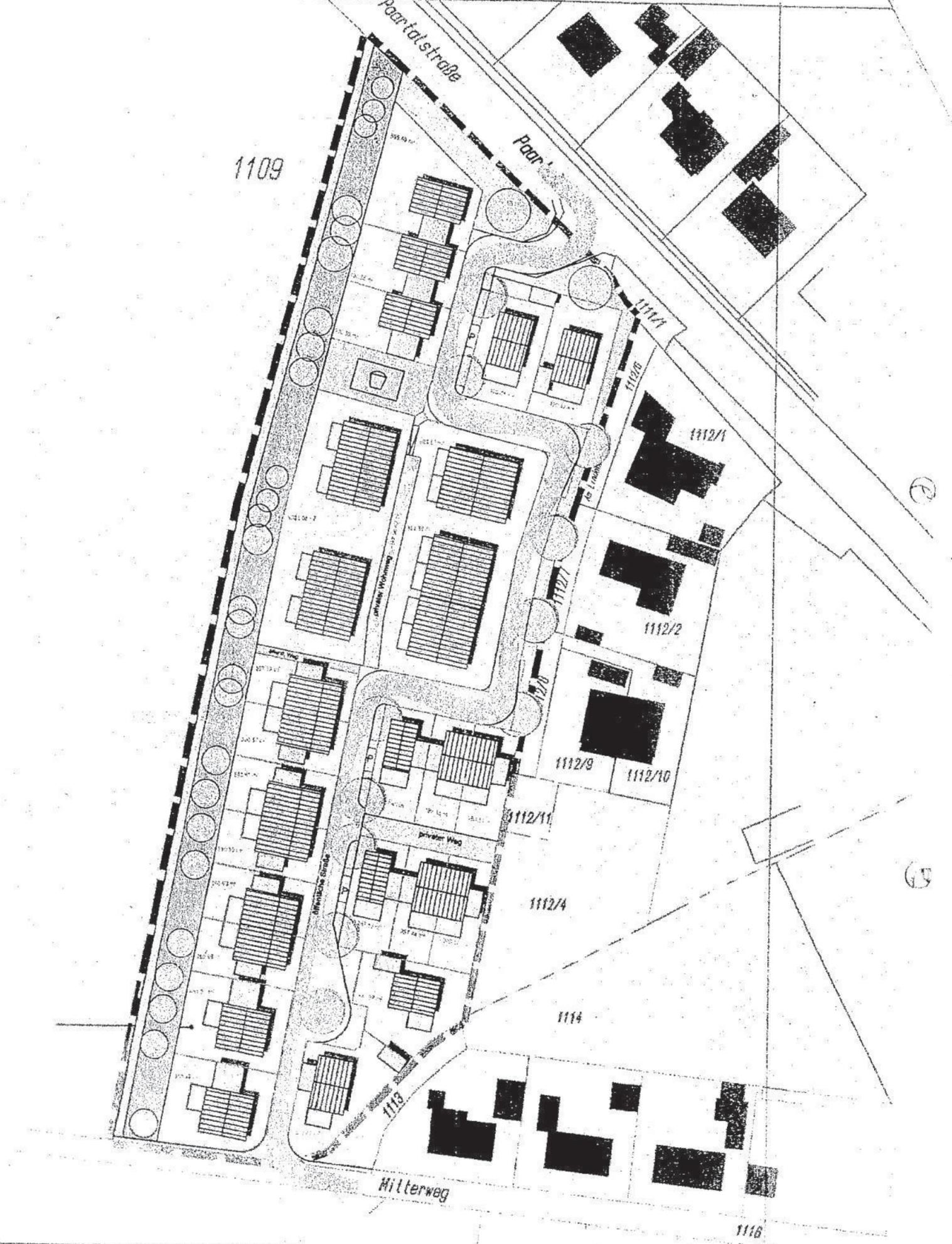
200

m

Luftbild  
Erstellt von:

Maßstab 1:2000  
21.07.2020





wolfgang rockemann architekt  
 jesuitengasse 5 86316 friedberg  
 tel 0921/26099-0 fax 26099-24  
 e-mail: architek@rockemann.de

Alois Kolper Baubetreuungs- und Bauträger GmbH  
 Baugebiet "Am Lindenkreuz" in 86316 Friedberg  
 Städtebaulicher Entwurf

.....  
.....  
.....

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, den .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte Ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing: 14. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

EINGANG  
14. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Baubauaufsicht



Friedberg, den 08.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

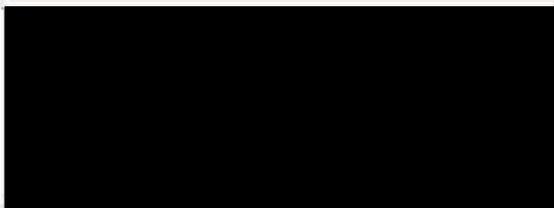
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Verkehrschaos mit motorisierten Fahrzeugen, Fahrradverkehr + Spaziergänger
- Abstell-/Parkchaos wg zu wenig geplanten Stellplätze

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





Friedberg, 21.09.2020



Stadtverwaltung Friedberg  
Baureferat  
Stadtplanung / Hochbauamt  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Beschlussvorlage 2020/111

Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße Am Lindenkreuz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der städtebauliche Entwurf des Büros Rockelmann hat uns sehr verärgert. Es war uns schon bekannt, dass in dem oben genannten Gebiet Häuser gebaut werden sollten. Über die Größe und Menge der geplanten Häuser sind wir jedoch entsetzt.

Die meisten der betroffenen Personen wohnen bereits seit mehreren Jahrzehnten in Rederzhausen, sind dort aufgewachsen.

Durch den in den letzten Jahren immer mehr zunehmenden Verkehr und dadurch entstehenden Lärm und die Abgase sind wir schon enorm beeinträchtigt. Das geplante Neubaugebiet sieht eine Zufahrtsstraße vor. Dies hat zur Folge, dass die Anwohner der Paartalstraße, Josef-Schwegler-Straße und Am Lindenkreuz weiterer Lärmelastigung und Abgasen durch das Ein- und Ausfahren ins Wohngebiet ausgesetzt sind.

Es ist jetzt schon sehr gefährlich, die Straße zu überqueren. Besonders für die Schulkinder, die den Bus benutzen, da sich die Haltestellen auf beiden Seiten der Paartalstraße befinden. Leider gibt es bisher keinen Zebrastreifen.

Nicht der Wahrheit entspricht die Behauptung, die geplante Bebauung ähnelt der entlang der Paartalstraße. Bei den Häusern in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes handelt es sich um Bungalows (Am Lindenkreuz) oder um eingeschossige mit Dachgeschoss.

Wenn diese Häuser jetzt in der geplanten Menge und Höhe genehmigt werden, werden in den nächsten Jahren weitere Häuser dieses Ausmaßes entlang der Paartalstraße entstehen. Die Ängste und Sorgen sind sicherlich berechtigt.

In Rederzhausen entstand in den letzten Jahren bereits ein Neubaugebiet, mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Es sollte auf keinen Fall in Rederzhausen ein zweites „Afragärten“ entstehen.

Es hat jeder Verständnis dafür, dass neue Häuser gebaut werden und dadurch dringend benötigter Wohnraum entsteht. Allerdings ist dieses geplante Bauvorhaben eine Zumutung für die umliegenden Bewohner von Rederzhausen.

Wir bitten Sie, dieses Bauvorhaben gründlich zu überdenken und die Befürchtungen der Bevölkerung Rederzhausens ernst zu nehmen.

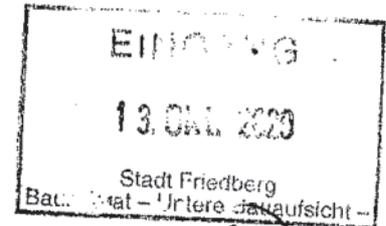
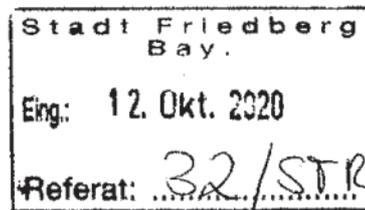
Für Rückinformationen sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



Friedberg, 09.10.2020

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen möchten wir Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm und wird schwerwiegende Folgen für uns Anlieger bringen - Unsere Bedenken gegen die derzeit bekannte Planung lauten wie folgt:

Als mittelbare Anlieger sind wir mit [REDACTED] nur durch den derzeit knapp 4,0 m breiten landwirtschaftlichen Fahrweg Flur-Nr. 1113- von den künftigen Baustellen entfernt. Dieser Weg ist die alleinige Zufahrtsmöglichkeit für unsere 1982 erbaute Pkw-Garage - auch für Warenlieferungen wird er vielfach genutzt.

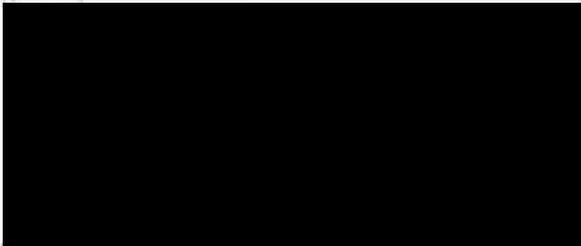
Die derzeit sehr häufigen An- und Abfahrten der Anwohner und Lieferer zur Gladiolen- und zur Fliederstraße über den Kornblumenweg belasten uns Mitterweg-Anlieger schon stark. Eine angeblich nur teilweise mögliche Ab- und Zufahrt aus dem Neubaugebiet in den Mitterweg verstärkt den derzeit immer wieder grob behinderten Verkehrsfluß --Mitterweg/ Lindenauer Straße/Paartalstraße- enorm.

Unsere bisher schon bei der Stadtverwaltung vorgebrachten Bedenken sollten nochmals in der weiteren Planung geprüft und überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen







An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 10.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

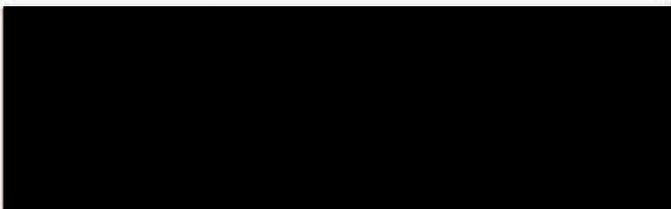
Die bestehende Ortsrandlage im Rhs. südlich der Paartalstraße, bebaut mit Bungalows, Einfamilienhäusern und alten Hofstellen mit großen Grundstücken; bildet einen dörflichen Eindruck

Durch das geplante Objekt mit 70 Wohneinheiten in 3-stöckigen, bis 12m hohen Wohnblöcken würde das Ortsbild mit den alten Linden und dem →

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen



Gedenkstein für die Gefallenen des Weltkriegs zerstört.

Es handelt sich um schwieriges Gelände (Nordhang) vom Mitterweg hinunter zur Paartalstraße.

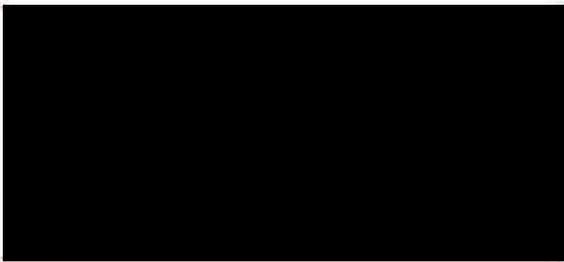
Die Versorgungsanschlüsse an Strom, Wasser und Kanal sind aus der jetzigen Planung nicht ersichtl.ich.

Die einzige geplante Ein- und Ausfahrt eines Wohngebietes für 200 Personen läßt mit Sicherheit Verkehrsstaus befürchten.

Kinder hätten (durch Überquerung der Staatsstraße) täglich einen weiten, gefährlichen Weg zu Kita und Grundschule in Ottmaning zu bewältigen.

In Riederhausen vorhanden sind ein Metzgerfachgeschäft, eine Filiale der Raiffeisen-Bank Merzig und ein Automat der Sparkasse. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wären in Friedberg, ebenso ärztliche Versorgung und Apotheke.

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte helfen Sie mit, den lebenswerten, dörflichen Charakter v. Riederhausen zu bewahren!



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing: 13. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

(R)

y

Friedberg, den 10.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

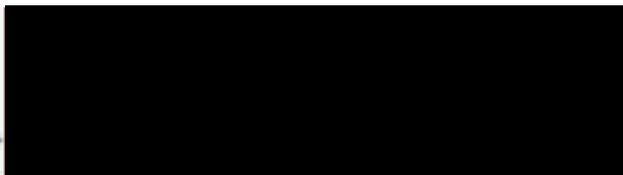
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

DER DÖRFICHE CHARAKTER REDERZHAUSENS  
SOLL ERHALTEN BLEIBEN. DAZU PASSEN KEINE  
DREI GESCHOSSIGEN BLÖCKE MIT DACH. WIR DENKEN  
ES GEHT AUCH ANDERS.

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

**An den Ersten Bürgermeister Herrn Roland Eichmann  
an das Baureferat, Abteilung Referatsleitung Frau Lillian Sedlmair  
an die Fraktionsvorsitzenden des Friedberger Stadtrates  
Frau Claudia Eser-Schubert, Grüne  
Frau Ulrike Sasse-Feile, SPD  
Herrn Thomas Kleist, CSU  
Herrn Johannes Hatzold, Freie Wähler  
an die Fraktionsgemeinschaft des Friedberger Stadtrates  
Herrn Wolfgang Rockelmann, Parteilose Bürger,  
Herrn Huber Nießner, ÖDP  
Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg**

Friedberg, 11. Oktober 2020

**Persönliche Stellungnahme zum Planungskonzept Neubaugebiet Paartalstraße / Am  
Lindenkreuz im Zuge der „Unterrichtung der Öffentlichkeit“, Ihre Bekanntmachung vom  
14. Sept. 2020, Ihr Schreiben vom 21. Sept. 2020**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zustellung der oben genannten Informationspapiere.

Für uns ist es unglaublich, dass die Stadt Friedberg sich aus eigenem Unvermögen im Bereich Flächenmanagement zum Handlanger einer derartigen Bodenspekulation macht. Es ist für uns schockierend, dass die Weiterentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplanes in Friedberg so vernachlässigt wurde, dass dieser gegenwärtig faktisch bedeutungslos ist.

**Schauen Sie sich die Verhinderung von Bodenspekulation in anderen Kommunen an (z.B: Ulm)!**

Wir können uns nicht vorstellen, dass die Landesplanungsbehörden diesem Projekt ihre Zustimmung erteilen. Im Papier (Auslegungshilfe) „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen.....“ Stand 07. Januar 2020 wird auf eine ganze Reihe von Kriterien verwiesen, die dazu erfüllt sein müssen.

**Flächenschonung und höhere Wertschätzung unserer Ortsbilder und unserer Natur müssen oberste  
Priorität bei kommunalen Entscheidungen haben!**

Allein das ein Stadtrat in seiner Eigenschaft als Architekt diese Planungen unterstützt und vorantreibt spricht Bände und wirft unangenehme Fragen auf.

**Spätestens jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, dass Sie, verehrte Damen und Herren, sich kritisch  
mit der Sachlage auseinandersetzen!**

Es ist noch anzumerken, dass die in Betracht kommende Fläche von Feldhasen genutzt wird, die eine schützenswerte, vom Aussterben bedrohte Gattung darstellen.

**Eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist diesbezüglich aus unserer Sicht unerlässlich!**

Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED]

An die Stadt Friedberg

Stadtrat-Fraktion "Grünen"  
 Friedberg  
 Marienplatz 5  
 86316 Friedberg



Friedberg, 11.10.2020



### Einspruch für Bauvorhaben „Am Lindenkreuz“

Sehr geehrte Stadträte,

Als Bewohner von Rederzhausen bitte ich Sie, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes „Paartalstraße / Am Lindenkreuz“ im Detail zu prüfen und zu überdenken. Grundsätzlich begrüße ich, dass Wohnraum geschaffen wird, jedoch sollte dabei mit Augenmaß und anhand der ortsüblichen Gegebenheiten vorgegangen werden.

Das geplante Bauvorhaben stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und der Verdichtung ist enorm und passt nicht zum üblichen Ortsbild. Aus meiner Sicht ist ein gesamtplanerisches Konzept für die Ortsentwicklung Rederzhausen als auch die Verkehrsanbindung notwendig.

Ein weiteres, wichtiges Problem liegt in der fehlenden Betreuung der Kinder. Schon heute sind zu wenige Krippen- und Kindergartenplätze im Raum Friedberg vorhanden. Selbst die neuen Kindertagesstätten in Friedberg werden nur den jetzigen Bedarf decken, nicht aber ausreichend sein für neue Wohngebiete.

Das Bauvorhaben soll nach dem beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB genehmigt werden. Was sind die Hintergründe für dieses Vorgehen?

Auch das Bauvorhaben „Kriststraße/Gernbreite“, bei dem über 40- 50 Wohneinheiten diskutiert wird, wird nochmals massiv auf die genannten Punkte einwirken und erfordert umso mehr ein Gesamtkonzept. Zudem stellt sich auch hier die Frage, ob eine so enorme Ausschöpfung der Fläche erforderlich ist und wie die Anbindung erfolgen soll? Ist für dieses Vorhaben auch ein beschleunigtes Verfahren geplant?

Ich bitte Sie, die Punkte in die entsprechenden Ausschüssen und Stadtratssitzungen einzubringen und zu diskutieren. Vielen Dank!

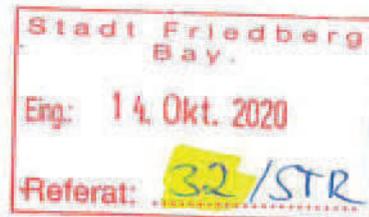
Mit freundlichen Grüßen







An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Rederzhausen, 11.10.2020

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Lindenkreuz“**  
**Hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
Sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende,

als besorgte Anwohnerin/ Bürgerin des Stadtteils Rederzhausen möchte ich zum Vorentwurf bzw. geplanten Bebauungsplan folgende

**Stellungnahme**

abgeben:

**1. Bedarfsprüfung:**

Es sollen wertvolle Ackerflächen in Wohnland umgewidmet werden. Im Internet findet sich auf der homepage [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) dazu eine „Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ vom 07.01.2020. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Friedberg eine solche Prüfung eingeholt hat bzw. einholen wird. Ohne den Nachweis eines entsprechenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zulässig.

Wenn eine Prüfung vorliegt, ersuchen ich um Übermittlung.

Das geplante Neubaugebiet wird unterliegt dem neugeschaffenen und bald auslaufenden §13b BauGB. Dieser § sieht **keine Schaffung von Ausgleichsflächen und keine umweltrechtliche Beurteilung vor somit wird nicht sparsam mit Ressourcen umgegangen.** Es wirkt eher wie eine Konzipierung eines neuen Siedlungsansatzes (Vergl. VGH München, Beschluss v. 04.05.2018) mit maximaler Ausnutzung der Flächen durch eine Bebauung in die Höhe auf dem mit am höchsten gelegenen Punkt von Rederzhausen. Der geplante Entwurf sieht einen Zuzug von ca. 150-200 Menschen vor. Momentan leben auf der gesamten Fläche von Rederzhausen ca. 1.600 Menschen, das geplante **Neubaugebiet mit einer Bruttobaulandfläche von 10.300m<sup>2</sup> (nur Bauträger und Stadt, da Eigentümer 2.700m<sup>2</sup> davon besitzt und im Moment nicht bebaut)** die auch bebaut wird, **macht ca. 1/8 der bisherigen Einwohnerzahl aus.** Die Art der Bebauung in die Höhe ist normalerweise nur in Städten üblich, nimmt aber leider immer mehr zu

in Stadtteilen oder Dörfern und zerstören das Landschaftsbild. Zumal wurde §13b BauBG eigentlich nur für die Erweiterung der Städte vorgesehen, da dieser § aber nicht genau konkretisiert und etwas schwammig formuliert ist wurde, wird er jetzt zweckentfremdet und in den angrenzenden Gemeinden/Dörfern angewandt.

Siehe hierzu den Auszug

Um es an der Wurzel zu betrachten, stellt sich immer noch hier die Frage, wer der Beteiligten war hier für eine Bebauung gemäß §13b BauBG und warum? War es der Eigentümer des Flurstücks Nr. 1109 der, wie auf der Homepage der Stadt Friedberg ersichtlich, nur unter der Voraussetzung des §13B BauBG verkaufte oder wurde es dem Verkäufer so angeboten und präsentiert, um schnell Ackerland zu Bauland umzuwandeln, um Wohnraum zu schaffen? Es ist immer eine Frage aus welchem Blickwinkel man es betrachtet.

Wenn Sie sich ein Bild über die ackerlandwirtschaftliche Entwicklung des Bundesland Bayerns machen, werden Sie feststellen, dass wir immer mehr fruchtbaren Ackerboden durch Flächenversiegelung verlieren und Bauland entsteht. Wie lange soll diese Entwicklung noch weitergehen? Wenn die Wirtschaft nächstes Jahr oder in den nächsten Jahren geschwächt ist. Dann wird auch der Zuzug nach Bayern nicht mehr so groß sein. Die Wirtschaftsmotoren hier in Bayern sind z.B. die Automobilhersteller (BMW, AUDI, Faurecia Zulieferer, Leonie) deren Zeichen stehen aber seit Jahren schon auf Job Abbau, jetzt mit COVID-19 noch mehr. Da ich in der Branche selbst tätig bin und das europaweit kann ich mir ein Bild davon machen, wohin die Reise geht. Wir werden noch erleben oder erleben es schon wie Wohnungen dann Leerstehen.

Hier sprechen wir aber noch gar nicht von Auswirkungen der immer weniger werdenden Ackerböden, um unser tägliches Brot anzubauen. Wir sollten der Tragweite unserer Entscheidungen bewusst sein auch gegenüber unseren Kindern und Enkeln irgendwann.

## **2. Oberflächenwasser:**

Das Baugebiet wird an einem Nordhang liegen. Das Oberflächenwasser wird somit nach Norden abfließen. Durch die versiegelten Flächen wird sich der Effekt verstärken. Es muss sichergestellt werden, dass die umliegenden Grundstücke nicht überschwemmt werden bei Starkregenereignissen. Fraglich ist auch für mich auch über welchen Kanal der Neubaugebietes angeschlossen wird. Da der Kanal, der zur Josef-Schwegler-Str. führt, bereits jetzt schon zu eng ist für jetzige Gegebenheiten und der Kanal an der Paartalstraße Höhe Raiffeisenbank bei Starkregen jetzt schon nichts mehr aufnimmt.

Für das Oberflächenwasser wird ein neues Becken geplant Höhe „Blumen Held“. Somit wissen wir wohin das Regenwasser läuft und gesammelt wird. Der Überlauf in den Kanal abgelassen aber in welchen von Rederzhausen. Moderne Neubaugebiete verfügen über 2 Kanalsysteme ist das hier auch der Fall oder wird an die bestehenden Kanäle angeschlossen? Oberflächenwasser ok aber Wasser von Bad, Küche, Toiletten, Regenrinne wohin geht diese Wasser? Die bestehenden alten Kanäle die eng sind können nicht von ca. 150-200 diese Wassermengen von Alltag aufnehmen. Wie wird das gelöst?

## **3. städtebauliches Konzept - Beurteilung**

Das vorgestellte Konzept stellt eine **städtebauliche Fehlentwicklung** für den ländlichen Raum aus nachfolgenden Gründen dar:

Die massive Bebauung- und Höhenentwicklung des 3-D Massenmodells weist unter dem Deckmantel ressourcensparenden Flächen und erhöhtem Wohnraumbedarf einen profitorientierten Entwurf aus, der in einer ländlichen Umgebung, zudem noch auf einer Hangkuppe, städtebaulich unangemessen ist.

In Verhältniszahlen dargestellt hat der östliche Geschosswohnungsbau (ohne zusätzliche versiegelte Fläche wie Zuwegung und Einfahrten) schon eine **Grundflächenzahl von nahezu 0,6 (Geschossflächenzahl wäre bei 3 Vollgeschossen bei 1,8)**. Im Vergleich zu den nebenstehenden Bestandsgebäuden ist dies eine **4-mal** höhere Verdichtung. Die beiden Geschosswohnungsbauten mit einer Gesamtlänge von über 50 m, werden unsensibel auf den höchsten Punkt der Hangkante platziert - das ist zwar ein gutes Verkaufsargumente gegenüber den potenziellen Käufern - aber nachhaltig eine gravierende Fehlentwicklung, die das Ortsbild und das ländliche Gefüge für immer negativ verändern werden.

Für die östlich liegenden eingeschossigen Bestandshäuser bedeutet diese massiv geplanten traufständigen Riegel mit 2- bzw. 3 Vollgeschossen eine starke Einschränkung hinsichtlich der Belichtung (keine Westsonne) und Belüftung.

Die im Norden und Süden geplanten DH und EFH auf extrem kleinen Grundstücken weisen eine **Grundflächenzahl im vorliegenden Entwurf von fast 0,5 aus** (ohne zusätzliche versiegelte Fläche wie Zuwegung und Einfahrten).

Laut Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet bei **0,4** und die Geschossflächenzahl bei **1,2**. Diese Obergrenzen werden bei dem vorliegenden Entwurf weit überschritten und zeugen nicht von einem nachhaltigen Städtebau der sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung** in die Eigenart der näheren ländlichen Umgebung einfügen wird. **Selbst wenn die 3 Vollgeschosse auf 2 vermindert werden**, liegen diese über der Obergrenze. Diese wäre **0,8 und nicht 1,2 wie in dem Vorentwurf**. Dies sei nur angemerkt, falls eine Veränderung nur in den Geschossezahlen geplant wird. Es ändert nichts an der Überschreitung von Obergrenzen.

Auch der westliche Ortsrand zur freien Natur stellt in dem Entwurf eine für das Ortsbild massive "bauliche Wand" da, die im **negativen Sinne ortsbildprägend** sein wird. Eine städtebaulich gelungene Ortsrandabrundung in dem vorliegenden Entwurf ist leider nicht erkennbar. Auch hier wird auf Quantität (alle Gebäude Traufständig) und nicht auf städtebauliche Qualität gesetzt. Der westliche Grünstreifen, der vermutlich als Retentionsbecken (Mulde) ausgeführt werden muss, lässt eine, wie im Entwurf dargestellte Eingrünung, nicht zu.

Es wurde in der Stadtratssitzung schon erkannt, dass die Erschließung des Baugebietes und die Straßenführung in jeglicher Hinsicht eine unschöne Situation darstellt. Die Argumentation, dass dies nicht anders lösbar wäre, **ist der verdichtenden Bauweise geschuldet**. Mit einem angemessenen städtebaulichen guten Entwurf ist es möglich eine **adäquate Erschließung des Gebietes zu gewährleisten**. Die Argumentation für die geplante Straßenführung, das Abrücken der Bebauung von den angrenzenden Bestandsgebäuden zu gewährleisten, ist nicht haltbar. Das Baufenster kann im Bebauungsplan festgelegt werden und hat nichts mit einer etwaigen Straßenführung zu tun.

Des Weiteren kann auch die Diskussion zu dem Punkt Bebauung in der Stadtratssitzung nicht nachvollzogen werden. Die Argumentation die Dachneigung flach zu halten, um die enorme Geschossigkeit zu kaschieren ist absurdum und gestalterisch sehr fraglich. Zumal eine flache Satteldachneigung in diesem Gebiet nicht zuhause ist. Es wurde schon in der Sitzung erkannt, dass die Höhe der geplanten Gebäude für die angrenzenden Nachbarn unzumutbar ist. Auch der letzte Satz im Protokoll ist nicht schlüssig; **durch eine Festsetzung von maximalen Wohneinheiten im Zentralen Gebiet soll die Reduzierung des Straßenverkehrs erreicht werden**. Im zentralen Bereich befinden sich die Geschosswohnungsbauten. Wie soll das funktionieren? Nur weil hier eine Tiefgarage vorhanden ist?

Im Regelfall wird pro Wohnungseinheit 1 Stellplatz vergeben bzw. verkauft, bei der heutigen Entwicklung der Familien, hat jede Familie mindestens 2 Autos und je nach Alter der Kinder sogar noch mehr. Wo sollen die Fahrzeuge allein von den Geschosswohneinheiten denn parken, wir sprechen von **mindestens 68-70 Wohneinheiten = 68-70 Autos on Top zu den Stellplätzen der Tiefgarage?** Auf der kurvigen Straße oder am Straßenrand? oder direkt auf der Paartalstraße?? Wie es in Ottmaring schon teilweise der Fall ist? In der Realität wird es so ein, dass in die anliegenden Straßen ausgewichen wird. Poller sind Schranken für Autos aber nicht für Fußgänger! Was hindert es jemanden, im Mitterweg zu parken und dann zu Fuß zum Wohnblock zu laufen? Es sind nur paar Meter zu Fuß. Der Mitterweg oder naheliegende Straßen wie Gladiolenweg, Fliederweg und Kornblumenweg könnten noch mehr belastet werden als jetzt schon. Zudem steht der Kornblumenweg jetzt schon bei Starkregen unter Wasser.

*Vergleich hierzu: Baugebiet Ottmaring: Eichenstraße / Hugolinstraße - jedes 2. oder 3. Fahrzeug der Anwohner steht auf der Straße, da eine Einzelgarage mit Stellplatz nicht mehr ausreicht. Es bleibt für den Verkehr nur eine Spur anstatt 2! Einfahrten im 90° Winkel die nicht übersichtlich sind. Sackgasse Hugolinstr. ohne Umkehrmöglichkeit die noch dazu sehr eng sind. Unübersichtliche Straßen, Schulverkehr mit Kindern, Feuerwehrfahrzeuge oder Rettungswägen könnten in dieser Straße gar nicht umdrehen oder nur erschwert. Und im Notfall geht es um Sekunden oder Minuten, sollen die Rettungskräfte dann die oberen Poller erst absenken und dann wieder hochfahren, wenn jede Sekunde zählt? ---- Bitte stellen Sie sich das in der Realität vor --- aber vielleicht geht es ja elektrisch.*

#### **4. Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung an die Paartaler Straße ist kritisch zu sehen. Sie erfolgt auf freier Flur.

Wie soll sichergestellt werden, dass es hier zu keiner gefährlichen Situation durch einfahrende Fahrzeuge kommen wird?

Bürgersteige, Überquerung der Straße alles noch offen. Laut Zählung eines Anwohners, fahren täglich 7.000-11.000 Fahrzeuge auf der Paartalstraße durch Rederzhausen. Das Linksabbiegen oder Einfahren in die Paartalstraße am Morgen ist zu den Stoßzeiten jetzt schon problematisch, man benötigt mehrere Minuten, um auszufahren. Die Verkehrsführung vom Neubaugebiet in die Paartalstraße mit einer Ausfahrt ist sehr bedenklich, vermutlich wird es schon am Morgen zu einem Stau im Neubaugebiet kommen. Sehen Sie sich vor Ort jetzt schon die Parksituation in Rederzhausen an, die Nebenstraßen sind zugeparkt oder verparkt. Ständig muss ausgewichen werden somit erhöht sich das Unfallrisiko.

#### **Das Fazit für den vorgelegten Entwurf:**

Ein angemessener städtebaulicher Entwurf für diese sensible Ortsrandlage und die umliegende Bebauung ist nicht erkennbar.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht gewahrt (Belichtung und Belüftung).

Das vorgelegte Bebauungsplankonzept ist ausgelegt auf Gewinnmaximierung einzelner, ohne Rücksichtnahme auf die umliegende vorhandene ländliche Bebauung und deren Bewohner.

Es bleibt zu hoffen, dass die beteiligten Fachgremien der Bauleitplanung, Städtebau und des Verkehrs diese städtebauliche Fehlentwicklung an dem sensiblen Ortsrand entsprechend beurteilen werden.

Mehrere Fragen bewegen noch viele Anwohner unseres Ortes, auch wenn Sie keiner offen stellen würde. Es stellt sich die Frage warum bei einem **Baugebiet wie "Rederzhausen Nord"** Bauplätze von der Stadt zu erwerben waren und eine Bebauung **ausschließlich mit Einfamilienhäusern ob groß oder klein und Doppelhaushälften** möglich war, auf einer Fläche, die deutlich höher lag wie hier "Am Lindenkreuz 11".

Des Weiteren stellt sich die Frage, warum der größte Teil des Bruttobaulandanteils von 13.000m<sup>2</sup> an einen privaten Bauträger geht (6.000m<sup>2</sup>) und die Stadt nur (4.300m<sup>2</sup>) erhält. Die Hintergründe des Verteilungsschlüssels (wer was bezahlt oder wer Erschließungskosten übernimmt) sind mir nicht bekannt deshalb bitte ich um Verständnis.

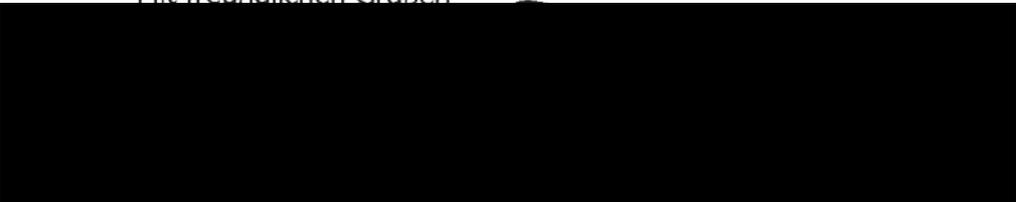
Wenn ein Baugebiet in Rederzhausen erschlossen wird, **dann würden sich viele Einheimische Bürger wünschen, dass Ihre Kinder noch bezahlbares Bauland in Ihrem Heimatort erwerben könnten, um sich ein bezahlbares Eigenheim mit evtl. viel Eigenleistung zu erbauen.** Aber es steht keines zur Verfügung. Wiederum wenn es eines gibt, wird der größte Teil einem Bauträger gegeben? Das Einheimischen Modell der Stadt Friedberg ist auch fraglich und für eine Familie ohne viel Eigenkapital von Eltern oder Großeltern fast nicht machbar. Vielleicht in 30 Jahren abbezahlt?!? Es gibt auch andere Modelle wie uns mitgeteilt wurde, Erbbaurecht-Modelle oder Grundstücke in Besitz der Gemeinde/Stadt wie in Eurasburg. So kann die Gemeinde/Stadt die Preise festlegen. Aber Achtung ich spreche hier nicht von Zwangsenteignung von Flächen nur um an neues Bauland zu gelangen.

Wo entsteht hier bezahlbarer Wohnraum, wenn ein Bauträger (privat wirtschaftlich) baut. Die m<sup>2</sup> Preise bei derartigen Objekten liegen weit über den Preisen des sozialen Wohnbaus. Diese Wohnungen werden an Kapitalanleger verkauft.

Wenn wir von unserem Dorf und unserer Heimat sprechen, dann sprechen wir auch schon von Kindern in der 2. oder 3. Generation die hier leben oder die nach Rederzhausen wieder zurückkommen bzw. gerne möchten, um eine Familie zu gründen oder Ihrer Familie ein Zuhause zu geben. Sie wünschen sich aber wie sie selbst damals in Rederzhausen aufzuwachsen, dörflich mit ländlichem Charakter aber nicht in einem Wohnblock zu leben.

Die Anwohner sind nicht dumm und wir wissen zu gut wie Entscheidungen getroffen werden und wie manche Dinge laufen, auch wenn es niemand ausspricht. Deshalb versuchen manche Bürger gar nicht erst zu kämpfen, weil Sie keine Chance sehen. Ich möchte aber kämpfen, für etwas das mir viel bedeutet! Und wir haben immer noch Sie, die Stadträte gewählt, um unsere Interessen zu vertreten und uns auch Gehör zu schenken. Die Wähler und Anwohner Rederzhausens zählen auf Sie, weil es um unsere Heimat geht und nicht um wirtschaftliche Vorzüge für irgendjemanden. Ich denke es ist jetzt an der Zeit umzudenken.

Mit freundlichen Grüßen

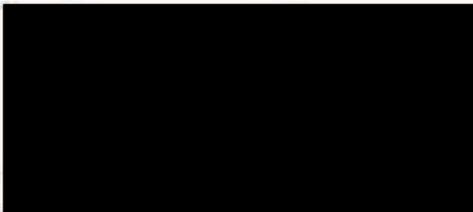




## Baulandschaffung nach §13b BauGB in Friedberg / Rederzhäusen

- Grundstück: Flst. Nr. 1109, Gem. Rederzhäusen
- Eigentümer: Maximilian Braun (verbriefte Kaufoption Fa. Kolper, seit Do. 25.10.2018)
- **Grundstücksgröße: ca. 13.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche**
- Bebauung nach § 13b BauGB
  - Einleitung bis 31.12.2019, Abschluss bis 31.12.2021
  - **Grundfläche (Nettobauland ca. 10.000 m<sup>2</sup>)**
  - Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsstelle
  - Im Flächennutzungsplan als zu überdenkende Wohnbaufläche ausgewiesen
  - Wenige, spätere Grundstückseigentümer (**Bruttoanteil: Stadt Friedberg ca. 4.300 m<sup>2</sup>, Hr. Braun ca. 2.700 m<sup>2</sup>, Fa. Kolper ca. 6.000 m<sup>2</sup>**)
  - Geringer Erschließungsaufwand
  - Westlicher Eigentümer Hr. Braun mit ca. 35.000 m<sup>2</sup>
  - Vertragliche Abwicklung (1/3 an Stadt Friedberg, städtebaulicher Vertrag, Umlegeverfahren, etc.) **unkompliziert und gesichert**
  - Infrastruktur: Lebensmittel, Bushaltestelle, Kita in unmittelbarer Nähe

Friedberg, den 30.10.2018



↑  
**ist schon voll!**

\* 2.700 m<sup>2</sup> vom Eigentümer werden im Moment nicht bebaut, Darstellung im Visuellen Plan falsch.

## **Auslegungshilfe**

# **Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung**

Stand: 07. Januar 2020

### **I. Grundlagen der Überprüfung**

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

## 2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein.

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse bezogen werden: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>. Leerstandserhebungen und Flächenmanagements sind im Rahmen des Regionalmanagements und der Programme der Städtebauförderung förderfähig. Ergänzend dazu stellt die Ländliche Entwicklung mit dem Vitalitäts-Check ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden

ale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung. Nähere Informationen hierzu sind unter folgender Internetadresse zu beziehen: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>.



50

100

150

200

m

Paarlalshaus

VR Bank

Paarlalshaus



Luftbild  
Erstellt von:

Maßstab 1:2000  
21.07.2020



Handwritten scribble or signature at the bottom right corner.



1109

Paar talstraße

Paar

1112/1

1112/2

1112/1

1112/2

1112/9

1112/10

1112/11

1112/4

1114

1113

1116

Pöller

Mitterweg

Wohnblöcke  
 3 Etagen oder  
 2 Etagen  
 noch zu hoch  
 ca. 12 m  
 Höhe

entl.  
 weitere  
 Blöcke

*Handwritten signature*

11.09.2020



Für die  
Stadt

Neubaugelbiet Rederzhausen Paartalstraße

Anlage falls  
nicht vorgelegt!

Sehr geehrter Herr Eichmann,

wir wenden uns heute an Sie bezüglich des o. g. Neubaugelbietes, welches direkt auf der anderen StraÙenseite der Paartalstraße an unser Wohngrundstück angrenzt.

Da wir unmittelbar betroffen sind, bestehen nachfolgende Einwände:

Bauhöhe:

Geplant sind unter Anderem 3-geschossige Wohnblöcke zzgl. Dach. Das entspricht in keinsten Weise der Bebauung der umliegenden Häuser. In unmittelbarer Umgebung befinden sich neben Bungalows ausschließlich Häuser mit maximal 2 Vollgeschossen. Zudem wirkt sich diese Bauhöhe (trotz der bei den Wohnblöcken flacheren Dachkonstruktion) aufgrund der ansteigenden Hanglage besonders negativ auf die Sicht aus.

Verkehrslärm/Luftschadstoffbelastung:

Zum bereits bestehenden Verkehrslärm der viel befahrenen Paartalstraße kommen dann die Beschleunigungs- und Bremsgeräusche, die aufgrund nur EINER geplanten Zufahrtstraße in das Neubaugelbiet zwangsläufig entstehen werden.

Auszugehen ist von rd. 200 neuen Mitbürgern (entspricht 1 Siebtel der bisherigen Einwohnerzahl Rederzhausens) und sicher 100 zusätzlichen Fahrzeugen. Gerade zu den Stoßzeiten des Berufsverkehrs ist hier ein massiver Anstieg der Lärmemissionen geradezu vorprogrammiert.

Da sich an den neu entstehenden Häuserfassaden der Verkehrslärm der Paartalstraße zusätzlich reflektiert, trägt auch dieser Punkt zu einer weiteren Lärmzunahme Richtung Josef-Schwegler-StraÙe bei.

Ortsbild:

Rederzhausen ist ein schöner, locker bebauter Ort. Durch die im aktuellen Bebauungsplan dargestellte Situation geht dieser Charakter verloren. Und das direkt am Ortsrand.

Lösungsvorschläge:

- 2 Zufahrten zur Entlastung
- Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen
- alle Gebäude mit flacherer Dachkonstruktion
- Lärmschutzmaßnahmen für die 5-6 betroffenen Grundstücke der Josef-Schwegler-Straße

Wir bitten um Berücksichtigung der genannten Punkte und um Ihre Stellungnahme.

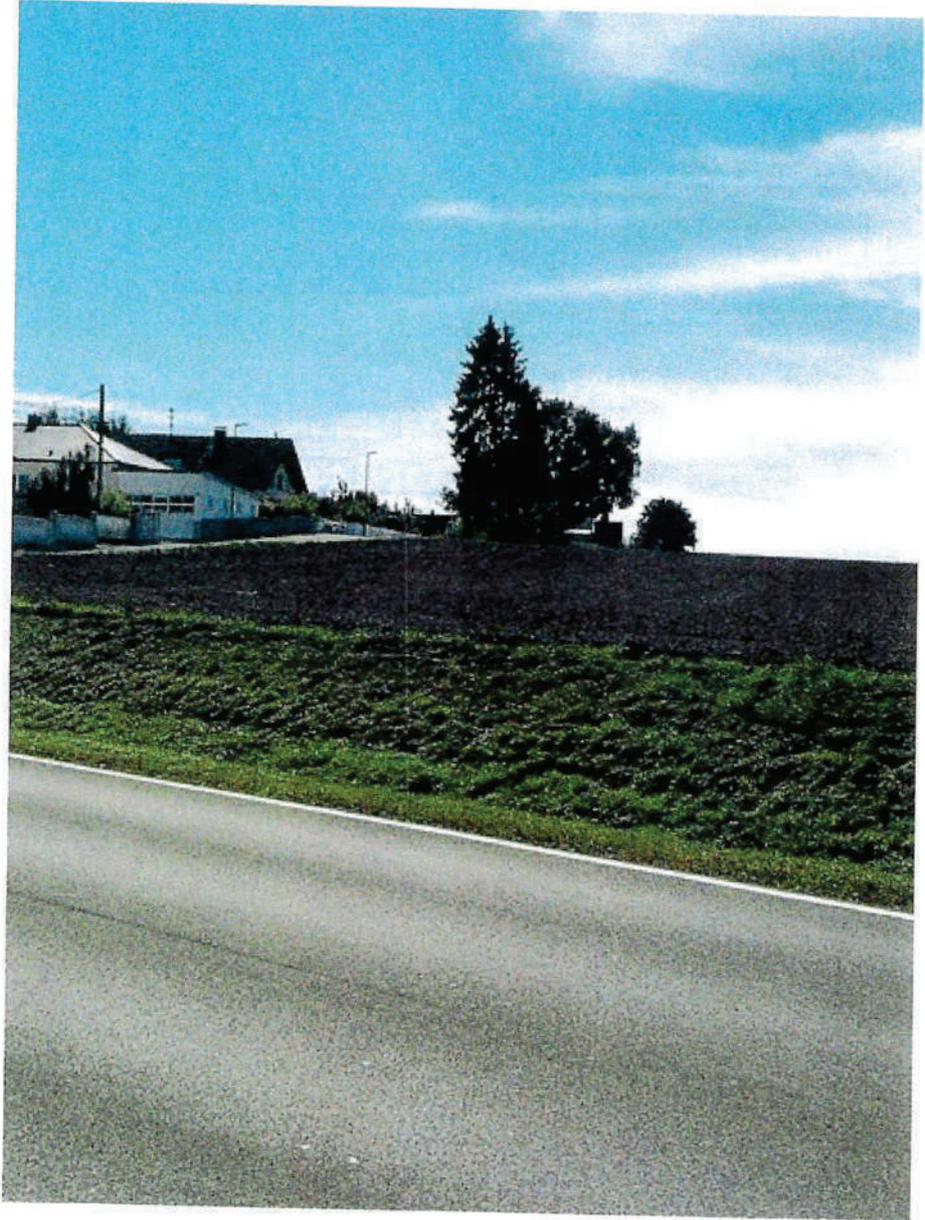
Mit freundlichen Grüßen

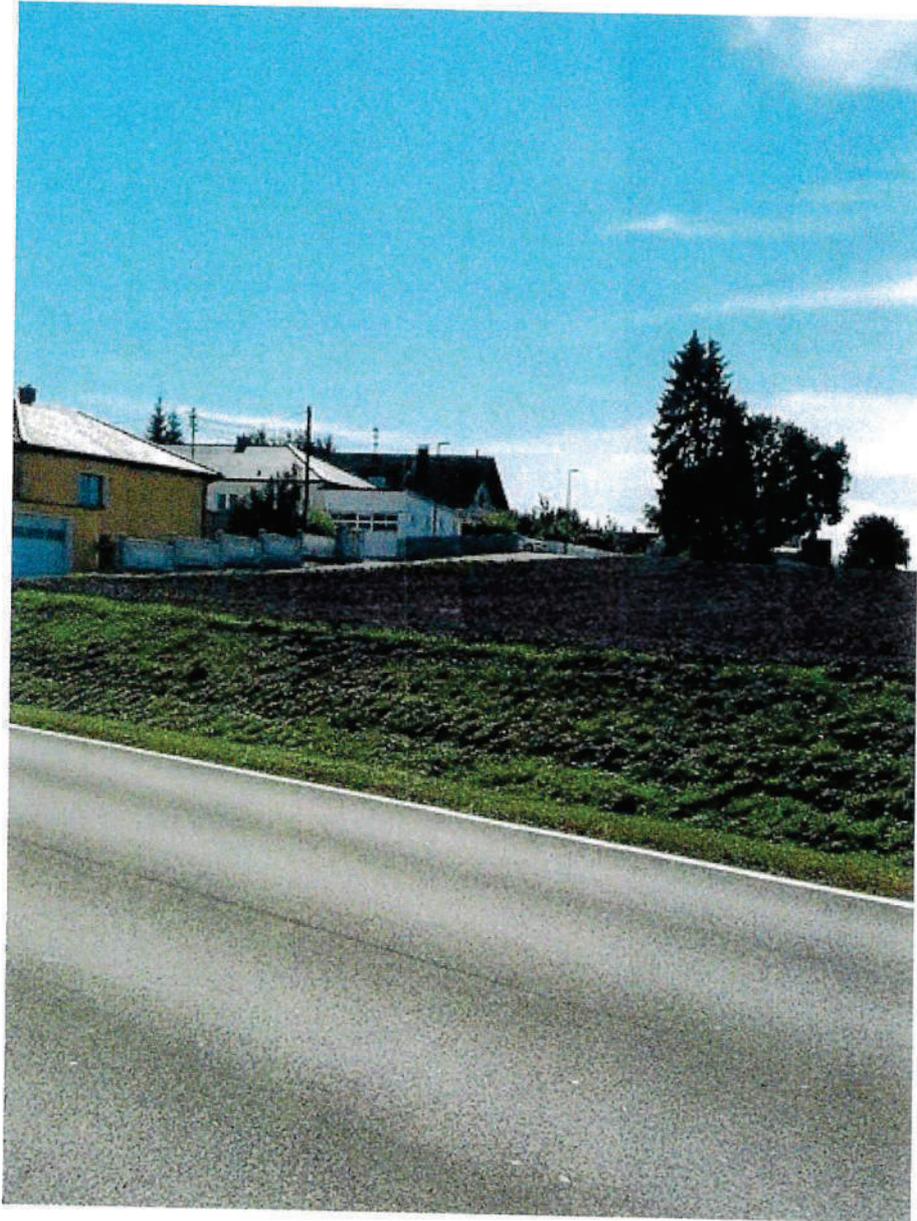
---

Unsere Nachbarn:

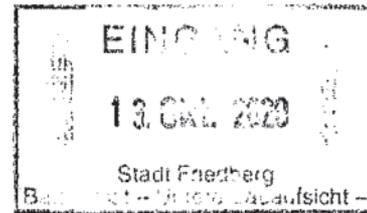
mit Insge, A' Untersch, Stern

---

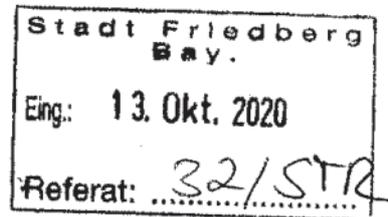








An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 11.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

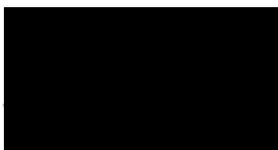
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- aktuell gibt es wenig Kindergartplätze, wie soll das erhöht werden?
- Befürchtung, dass der Mitterweg auch als Parkplatz genutzt wird => Rettungswege werden versperrt (FFW, Notarzt) und die Anwohner kommen nicht mehr aus den eigenen Ausfahrten
- warum wird hier kein bezahlbarer Wohnraum für Ortsansässige geschaffen?? Mit diesem Bebauungsplan ist das nicht gegeben!!

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing.: 14. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

EINGANG  
15. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Bau- und Planungsaufsicht

Friedberg, den 12.10.2020

(R)

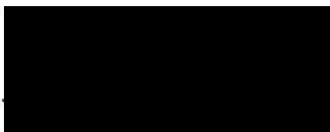
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Das Neubaugebiet führt zu einer großen Flächenverriegelung, welche damit vermutlich nicht beendbar sein wird. Ich möchte an die Überfluteten Kellerräume Anfang 2000 in der Josef-Schwegler-Str. erinnern. Das Wasser kam damals von den Feldern durch Starkregen. Meiner Erwahnung wurden damals im Abwasserkonzept der Stadt Friedberg schwere Fehler begangen. Hier sehe ich bei der Stadt Friedberg keinerlei Einsicht und Besserung bezüglich dem Abwasser. Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Ruft man bei den Stadtwerken der- wegen an, bekommt man nur freche Antworten auf die ge- äußerten Bedenken.

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 12. 10. 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

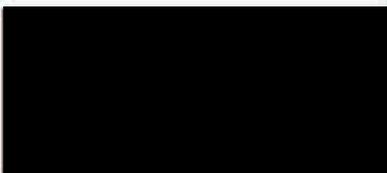
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

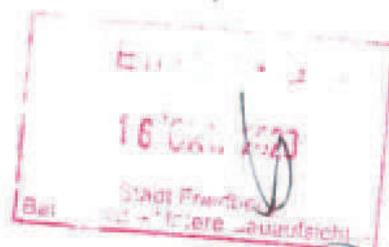
- Das Ortsbild wird zerstört, 12 Meter hohe Blöcke??!!
- Eine Zufahrt für ca. 150 Personen - gefährliche Straßenüberquerung • zu hohes Verkehrsaufkommen
- Überschwemmungsgefahr • große Bedenken bei Starkregen ....
- Innerortsbebauung zuerst, bevor Randbebauung • redliche Überprüfung!
- Verdacht der Profitgier! -
- keine Information der Anwohner.

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 12. 10. 2020

(R)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- viel zu Hohe Bauten 12METER
- kein Bild zum Dorf
- zuviel Verkehr
- schwierige und gefährliche Straßenüberquerung für Kinder + Erwachsene!
- keine Information im Vorfeld der Anwohner
- große Bedenken bei Starkregen - Wasserverdrängung - Überschwemmung
- zuerst die Innerortsbebauung prüfen bevor Randbebauung!

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Reddliche

Überprüfung!

12.10.2020



Stadt Friedberg  
z. H. den Stadträten  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg Bay.
Eing.: 13. Okt. 2020
Referat: 32/STR

EINGANG
13. Okt. 2020
Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 11 südlich der Paartalstraße „Am Lindenkreuz“  
Beschlussvorlage 2020/ Konzeptvorstellung.  
**Fehlende Konzepte für Verkehr, Wasser, städtebauliche Planung!!!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Rederzhausen ist seit meiner Geburt meine Heimat, ich bin dort aufgewachsen, meine Familie lebt dort und auch meine Arbeitsplatz ist hier. Zudem besitze seit 7 Jahren eine Immobilie in der Josef-Schwegler-Straße. Ebenfalls hab ich dort schon 2 mal ein Hochwasser miterlebt und war selber schon Geschädigte, als bei einem schnell einsetzendem Starkregen, das Kanalsystem mit Abwasser und Oberwasser überfordert war und mir alles zurück ins Haus lief. Der Schaden war erheblich und hinterlässt in jeglicher Hinsicht Spuren.

Deswegen möchte ich meine Bürgerpflicht ernst nehmen und unbedingt meine Bedenken zum angedachten Neubaugebiet „Am Lindenkreuz“ äußern.

# 1. Wasserkonzept (Abwasser/Oberwasser/Trinkwasser)

Abwasser und Oberwasser wie wird das Neubaugebiet entwässert ???

**Kommt ein neuer Kanal oder wird der alte verbreitert oder wird das Neubaugebiet an den vorhanden angeschlossen?**

**Wenn nur an den bestehenden angeschlossen wird, reicht dann die Kapazität des alten wirklich aus?**

Ich habe da erhebliche Zweifel, denn jetzt schon ist bei starkem Regen der Kanal oft überlastet und kann die Wassermengen nicht ausreichend schnell aufnehmen.

**Sollten soviel neue Haushalte dazukommen und zudem diese massive Oberflächenversiegelung, wie soll das funktionieren?**

Ausgleichsflächen und ein Entwässerungskonzept fehlen komplett oder sind in keiner Weise in dem Maße vorhanden, als nötig.

Das angedachte Überlaufbecken, kann auch nicht die Lösung sein, da es sehr viel weiter hinten Richtung Friedberg entstehen soll und somit nur dem hinteren Teil der Paartalstraße Schutz geben kann.

In meinem Fall, da ich als Anwohner in zweiter Reihe und fast parallel zum Baugebiet liege, schützt mich das Becken nicht.

Zudem möchte ich anmerken, das Neubaugebiet liegt an einem Hang (**einer der höchsten Punkte der Ortschaft**) und es befinden sich noch 3 Baureihen darunter. Dies ist bei dem Thema Wasser unbedingt ernst zu nehmen.

## Trinkwasser

Nachdem durch den Neubau das Trinkwassersystem einer großen neuen Belastung unterworfen wird, frage ich mich, ist es sicher gestellt, dass die bisherige Bebauung genügend Trinkwasser und auch ausreichend Druck erhält??

Eine erneute Druckerhöhung kann nicht wieder die Lösung sein, denn bei der letzten gab es schon erhebliche Schäden im Altbestand ( Häuser, Straßen ...). Die Kosten für die Schäden am Haus trägt der Anwohner selbst.

Bei einer erneuten Erhöhung des Drucks, wird der Wasserverbrauch für jeden einzelnen Haushalt mehr und die Kosten für Wasser und Kanal steigen nochmals an.

Vom zwangsweise höherem Verbrauch des Trinkwassers ganz zu schweigen.

## 2. Verkehrskonzept

### Sackgasse — — Wendekreis

Im Plan ist keine Wendemöglichkeit zu erkennen. Zumindest keine, die der Größe des Neubaugebietes entsprechen würde. In dieser Dimension müsste doch ein großer Wendekreis zu erkennen sein, wie es auch in anderen Wohngebieten in Friedberg der Fall ist.

### Autos im Berufsverkehr

100 - 150 Autos müssen zu Stoßzeiten in die eh schon dicht befahrene Paartalstraße nach links einfahren.

### Fußgänger

Fußgänger und vor allem Kinder müssen die dichtbefahrene Paartalstraße überqueren ohne irgendeine angedachte Verkehrsinsel oder sonstiges.

Auch hier ist meiner Meinung nach das **Ausmaß dieses Neubaugebietes viel zu groß** um es einfach so in unser Dorf zu integrieren.  
Ein Dorf, dass aktuell 1600 Einwohner hat.

150 - 200 neue Bewohner, lassen sich doch nicht  
auf die schnelle **„unterbringen“**.

Viele Themen, die das ganze noch mit sich bringt, sind noch nicht mal  
angesprochen!

## Parken

**1 Garage      1 Stellplatz              ist offiziell ausreichend!**

Dies ist mir wohl bekannt, aber haben die letzten Jahre, wenn nicht das letzte Jahrzehnt gezeigt, dass dem nicht so ist.

Die Garagen werden zu einem hohen Prozentsatz zweckentfremdet genutzt und es steht dort alles nur kein PKW. Im Idealfall steht dann noch ein PKW auf dem vorgesehenen Stellplatz und 1 oder sogar 2 Autos stehen auf der Straße. Dafür gibt es viele Beispiele, dass dies die Entwicklung der letzten Jahre ist.

So Platzmaximiert wie das Neubaugebiet geplant ist, kann ich beim besten Willen nicht ansatzweise genügend Stellfläche für die PKW's erkennen. Von Besuchern sprechen wir jetzt hier noch garnicht.

Somit ist klar, dass wieder die ganze Straße zugeparkt ist, das bringt uns zum nächsten Problem. Kann sichergestellt werden, dass jederzeit genügend Platz für Rettungskräfte ist und jederzeit die Feuerwehrezufahrten gesichert sind? Wir sprechen nicht von der Einfahrt über den Mitterweg, dies ist mir klar, sondern wie sieht es im Wohngebiet selber aus. Dafür gibt es auch genügend negative Beispiele.

## Städtebauliches Konzept

Da wir in Rederzhausen von einer ländlichen Struktur sprechen und wir ein dörflich geprägtes Gefüge sind, ist doch die Optik des Neubaugebietes absolut prägend für das Gesamtbild der Ortschaft.

Deswegen sollte sich an einer so exponierten Stelle die Bebauung unbedingt in die vorhandene ländliche Struktur einfügen und diese nicht komplett aufbrechen und zerstören.

## Oberflächenversiegelung

Das Thema ist hinlänglich bekannt und wird auch immer lauter diskutiert. Es geht nicht nur um den Hochwasserschutz, Arten- und Umweltschutz, es geht grundsätzlich um die Agrarflächen, die immer weniger werden, nur um wieder neues Bauland zu gewinnen. Bio-Bauern warnen schon seit Jahren vor dieser Entwicklung. Unsere Böden immer wertloser, da die vorhandenen Flächen immer mehr ausgebeutet werden müssen, Zeit für Regeneration ist zu teuer. Wir werden immer abhängiger bei der Deckung unseres Bedarfes an alltäglichen Lebensmittel vom Ausland.

## Bebauung

- Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen (wobei das Dritte ein Dachgeschoss sein muss) und Satteldach.
- Mehrparteienhäuser mit drei Vollgeschossen und Satteldach. (geringere Dachneigung)

**Der Großteil aller Häuser in der näheren Umgebung  
sieht anders aus.**

**Diese Art der Bebauung ähnelt nicht der Umgebung  
oder gleicht sich an!!!!**

**Dies stellt für mich einen komplett neuen  
Siedlungsansatz an Ortsrandlage dar.**

**Ich habe Ihnen nun einen Großteil meiner starken Bedenken mitgeteilt. Sollten diese und auch die Bedenken der anderen Anwohner keine Veränderung des kompletten Bebauungsplanes bewirken, behalte ich es mir vor, diese nochmals durch meinen Anwalt rechtsverwertbar formulieren zu lassen und Ihnen diese auf dem Amtsweg zukommen zu lassen, um Sie, die Stadt Friedberg, im Schadenfall regresspflichtig zu machen.**

Jetzt bedanke ich mich sehr, dass sie sich die Zeit genommen haben, mir Gehör zu schenken. Ich bitte sie, dass in Sie Alle gesetzte Vertrauen zu nutzen, um zum Wohle ihrer Bürger, der Natur und zum Schutz der bereits bestehenden Häuser zu handeln.

**Wenn sie mir noch eine persönliche Frage erlauben, würde ich diese gerne in den Raum stellen:**

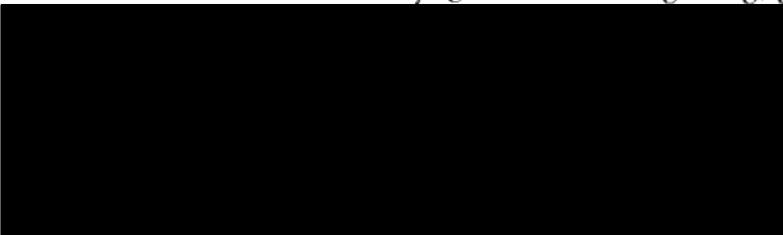
Ist es denn wirklich sinnvoll, immer mehr neuen Wohnraum zu schaffen, für Menschen die in der Früh, in eine schon aus allen Nähten platzende Stadt pendeln und am Abend wieder im Stau versuchen aus selbiger zu fahren, nur um dann völlig erschöpft an ihrer **Schlafstätte** anzukommen. Das alles tun sie sich an um genau selbige, total überteuerte Stätte, abzubezahlen.

Die Kinder der ortsansässigen Familien können es sich fast nicht mehr leisten eine Immobilie zu kaufen oder zu mieten, auch nicht mit Einheimischenmodell, da die Preise genau wegen dieser Nähe zu München seit Jahren explodieren und es wird immer noch weiter gemacht mit diesem Wahnsinn, ich unterstelle mal, aus reiner Profitgier. Ganz „normale Menschen“ fallen komplett durchs Raster.

Das alles in einer Zeit und in einer Region, wo andere Gemeinden die noch näher an München liegen, schon lange mit dem Zuzug gestoppt haben.

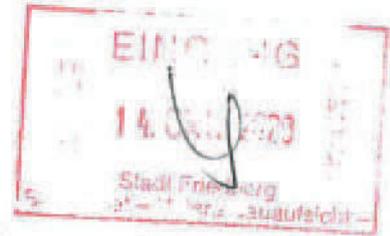
In einer Zeit in der ein Ausflug an den Ammersee, den Chiemsee, ins Allgäu, zu den Königsschlössern usw. zur Abenteuerreise wird, da alles total überlaufen ist.

**Ich stelle nur die eine Frage: Wann ist genug, genug?**





Friedberg, 12.10.2020



An den

Stadtrat der  
Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Hiermit äußern wir Bedenken gegen das Baugebiet „Lindenkreuz/Mitterweg/Paartalstraße“ und bitten deshalb, diese Bauvorhaben unter besonderer Beachtung der folgenden Punkte neu zu überdenken:

### 1. Anwendung §13 b BauGB

Wir bezweifeln die Rechtmäßigkeit der Anwendung des § 13b BauG im vereinfachten Verfahren. Diese Vorschrift wurde für völlig andere Voraussetzungen geschaffen, wird aber inzwischen von Gemeinden gerne dafür hergenommen „auf die Schnelle“ im vereinfachten Verfahren ohne Information der Bürger bzw. der Prüfungsvoraussetzungen des § 13a BauBG Bebauungspläne zu erstellen.

Eine Anwendung des § 13 b BauBG im vorliegenden Fall ist u.E. unrechtmäßig.

### 2. Fehlendes „richtiges“ Einheimischen-Model

Auch wenn ein „Einheimischenmodell“ vorgesehen ist, liegt tatsächlich kein „richtiges“ Einheimischenmodell vor, da die Voraussetzungen dafür von den wenigsten Einheimischen überhaupt erfüllt werden können – und dann die Projekte auf dem freien Markt – durch den Bauträger! - veräußert werden. So gibt es z.B. in Eurasburg eine Punktebewertung, bei denen die speziellen Voraussetzungen wie z.B. die Tätigkeit in einem Ehrenamt (Feuerwehr usw.) besonders berücksichtigt, gewürdigt und bepunktet werden. Hier in Rederzhausen gibt es aktive Angehörige der

Feuerwehr, die tatsächlich selbst bauen möchten, aber durch das Raster des Einheimischenmodells durchfallen. So sind sie gezwungen, an anderen Orten zu bauen und stehen somit für die Feuerwehr, die ohnehin massive Nachwuchsprobleme hat, nicht mehr zur Verfügung.

In Verbindung mit der (unseres Erachtens) rechtswidrigen Anwendung des § 13 b BauBG besteht der dringende Verdacht, dass hier Bauland tatsächlich als Marktobjekt bewusst auf den freien Markt – sprich auf den Ballungsraum München bzw. Augsburg – zugeschnitten wird.

### 3. Siedlungsproblematik – Verkehr schaffen ohne Infrastruktur

Jedem ist bekannt, dass unser Verkehr massiv eingebremst werden muss. Um so unverständlicher ist es, dass – mal wieder – Wohnraum (der natürlich dringendst gebraucht wird) geschaffen wird, aber die dazu nötige Infrastruktur völlig vergessen wird. In Rederzhausen steht noch genau eine einzige Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung – eine Metzgerei, bei der jetzt bereits die vorgeschriebenen Abstellflächen zu klein sind. Alle anderen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalitäten sind verschwunden; der Kindergarten überlastet, die Schule wird zurückgebaut; auch Arbeitsplätze gibt es immer weniger.

So wird mit der Ansiedelung eines reinen Neubaugebiets massiv Verkehr (ob Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV oder Individualverkehr) produziert – obwohl genau das Gegenteil erreicht werden soll.

### 4. Zu enge Bebauung, fehlende Abstellplätze

Für alle Wohneinheiten des geplanten Baugebiets ist EIN Abstellplatz vorgesehen; das Gebiet selbst wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert. Hier wird nicht berücksichtigt, dass selbst bei umweltfreundlicher Fortbewegung mittels Fahrrad und -Kinderanhänger damit bereits ein Stellplatz komplett belegt ist. Besucherparkmöglichkeiten sind bereits in der Planung nicht bzw. in nicht ausreichendem Maß vorgesehen. Um ein Abstellen von Fahrzeugen auf der Paartalstraße zu verhindern, so wurde bei einer Infoveranstaltung angedeutet, wird bereits von vornherein an ein Stationierungsverbot (Park-/Haltverbot) gedacht. Hier wird – mal wieder! – an den Symptomen herumgearbeitet, statt von vornherein dies zu berücksichtigen bzw. praktikable Lösungsmöglichkeiten anzubieten.

### 5. Belastung der Paartalstraße

Die Paartalstraße ist momentan zu Zeiten des Berufsverkehrs völlig ausgelastet. Bereits jetzt sind zu den Hauptverkehrszeiten Fahrbahnüberquerungen zu Fuß bzw. auch das Abbiegen nach links (egal mit welchem Verkehrsmittel) massiv problematisch und gefährlich. Für Fußgänger gibt es als alleinige Überquerungshilfe im Bereich Rederzhausen eine FSA (Fußgängersignalanlage) auf Höhe des Kindergartens – diese FSA liegt jedoch für das Gebiet Lindenkreuz viel zu abgelegen...

Durch das Neubaugebiet werden insbesondere Familien angelockt, die dann auf dem Weg – egal wohin - immer die Paartalstraße entweder überqueren oder in sie einfahren müssen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist ein Fußgängerüberweg nicht zulässig. Eine Querungshilfe mit einem Schutzbereich in der Fahrbahnmitte erscheint ebenfalls von vornherein aus ungeeignet, da auch hier der Fahrzeugverkehr zu wenig getaktet ist. Kindergarten- und Schulkinder müssen völlig ungeschützt in diesem Bereich die Fahrbahn queren; eine Ampelregelung ist bei der Ausfahrt aus einem verkehrsberuhigten Bereich unzulässig. Statt ein Verkehrsproblem zu entlasten, wird es weiter verschärft.

## 6. Stationierungsverbot

Durch die unter Punkt 5 angesprochenen fehlenden Abstellmöglichkeiten wird es trotz – oder gerade wegen! - einem regionalen Stationierungsverbot auf der Paartalstraße zum Schleichverkehr der Parkplatzsuchenden kommen, die dann – wie bestens bekannt – mehr oder weniger rücksichtslos alles verparken. Hier sehe ich auch die Abstellflächen der in der Nähe befindlichen Bank bzw. der Metzgerei ebenso wie den Bereich der Altdorfstraße gefährdet, die als Feuerwehranfahrtszone dringend benötigt wird. Sofern noch in adäquater Zeit zu Fuß erreichbar, wird dann auch die Paartalstraße südlich der Lindenauer Straße (also dann direkt im Bereich vor dem Kindergarten) bzw. nördlich gegenüber der Fa. Blumen-Held, einschließlich des dortigen Feldweges zugeparkt werden – bis wieder Stationierungsverbote aufgestellt werden...

Ich darf hierbei auf die Ausführungsbestimmungen zur StVO sowie der Verkehrslehre hinweisen, dass sämtliche Verkehrszeichen nur **AUSNAHMSWEISE** aufgestellt werden dürfen, wenn andere Maßnahmen nicht mehr möglich sind!

## 7. Belastung benachbarter Gebiete

Bewohner des geplanten Neubaugebietes, insbesondere im südlichen Drittel, also im Bereich des Mitterwegs, werden zur Vermeidung der langwierigen Parkplatzsuche und des mühsamen Durchschlingelns mit Schrittgeschwindigkeit hinunter zur Paartalstraße entweder bei erstbestener Gelegenheit den/die geplanten Pfosten zum Mitterweg ganz entfernen (wie Beispiele in anderen Stadtgebieten zeigen) oder ganz legal auf dem Mitterweg, der Gladiolen- bzw. Fliederstraße parken und von dort losfahren.

Ganz besonders werden dies Berufspendler machen, die dann die bequeme Abkürzung über die Lindenauer Straße und der Siedlung Lindenau direkt zur B 2 nehmen. Diese Straße ist bereits jetzt in einem katastrophalen Zustand und verkraftet in Richtung B 2 keinerlei weiteren Verkehr (eher im Gegenteil!)

Pendler, die über den Mitterweg oder Kornblumenweg in Richtung Ried/München weiterfahren wollen, nehmen die Kreuzung Lindenauer Straße/Paartalstraße. Diese Einmündung ist nicht nur extrem unübersichtlich, sondern auch jetzt bereits völlig überlastet. Zudem ist die Vorfahrtsregelung auf der Lindenauer Straße mehrfach rechtsfehlerhaft beschildert und würde bei Unfällen die Stadt Friedberg in Regress nehmen. Im Übrigen sind – wegen der Enge der Straßen – im Bereich Flieder- und Gladiolenstraße bereits jetzt keine offiziellen Parkmöglichkeiten vorhanden; ein Parken ohne die vorgeschriebene Durchfahrbreite wird bislang lediglich geduldet...

## 8. Bauliche Probleme

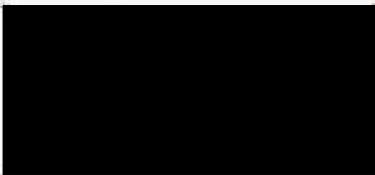
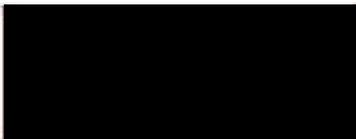
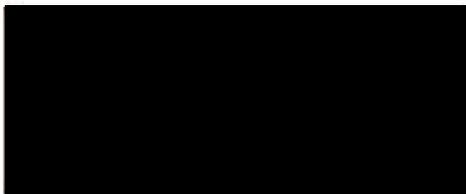
Wie bekannt sein dürfte, führte allein der Abriss einer baulichen Anlage auf einem landwirtschaftlichen Anwesen der Paartalstraße, gegenüber der Einmündung Altdorfstraße, zu einem erheblichen Problem mit dem Niederschlagswasser, das die Paartalstraße überflutete.

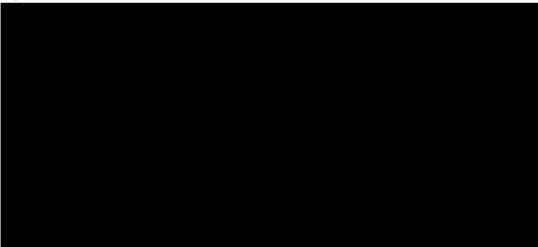
Nachdem im geplanten Neubaugebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant sind, sollten vorher entsprechende Gutachten sowohl zur Bodenbeschaffenheit als auch zum Verhalten des Grund- und/oder Niederschlagswassers in diesem Bereich eingeholt werden, um

weitere Überflutungen der Paartalstraße, aber auch bis hinunter zum Rederzhauser Graben / Josef-Schwegler-Straße zu verhindern.

#### 9. Ortsansicht

Ob es wirklich ästhetisch wirkt, direkt am Orteingang einer dörflichen Gemeinde ein Neubaugebiet mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern auf einer markanten Anhöhe in einem architektonisch völlig anderen Stil zu planen, das sich dann harmonisch in ein Ortsbild einfügen soll, halten wir nicht für gegeben.





An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Eing.: 12. Okt. 2020  
Referat: 32/STR

EINGANG  
13. Okt. 2020  
Stadt Friedberg

Friedberg, den 12.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

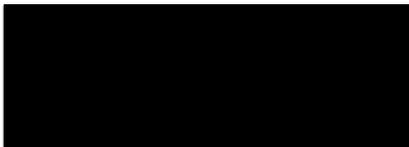
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Oberflächenwasser runter hin?
- 3- Hochwerke !!!
- Parkplätze? bei 40 Wohnimpekt w 7 100 Autos + Besucher haben die alle Parkplätze im Wohngebiet?
- Imfo-Veranstaltung wäre gut

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 12. Oktober 2020 15:46  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

[REDACTED]

vielen Dank für das freundliche Gespräch von eben.

Bezugnehmend auf unser Gespräch möchte ich meine Einwende zu im Betreff genannten Bebauungsplan aufführen.

Ich denke es ist an der Zeit und auch wünschenswert wenn Baugebiete wie dieses und auch andere zukünftige mit einem hohen Grad an nachhaltiger Bauweise realisiert werden. Damit meine ich das wir durch heutiges Bauen zukünftige Generationen nicht mehr mit Problembaustoffen die heute schon bekannt sind weiter belasten dürfen. Hier vermissem ich ein klares städtebauliches Grundlagenpapier welches den klimatischen aber auch den heutigen Umweltproblemen gerecht wird.

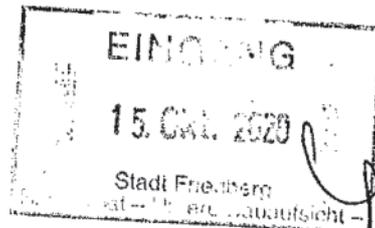
CO2 minimierte Gebäudeerrichtung ist mit massiven Betonbauten nicht zu erreichen deshalb fordere ich hier den Einsatz von Beton auf ein Minimum zu reduzieren und dies in der Planung zu berücksichtigen.

Ob eine derart massive und enge Bebauung sich harmonisch in die bestehende Ortsbebauung einfügt wage ich zu bezweifeln und möchte daher auch in dieser Hinsicht meine Bedenken äußern.

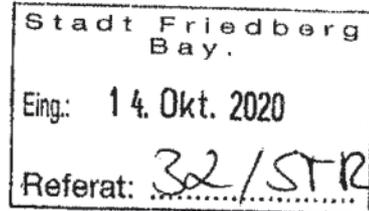
Ebenso möchte ich meine Bedenken in Bezug auf die zunehmende Bodenversiegelung bei konventionellen Bauten äußern und gerade bei Hanggrundstücken dieser Art großen Wert auf geringstmögliche Versiegelung legen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



OR

Friedberg, den 13.10.20.

Sehr geehrte Damen und Herren,

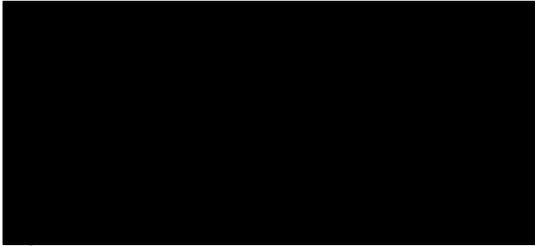
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Die Anzahl der Parkplätze in diesem Bereich (Bank-  
Märkte) ist schon jetzt sehr knapp. Durch die Neu-  
baugeschäfte dieser Größe wird sich die Situation noch  
sehr verschlimmern. Das erhöhte Verkehrsaufkommen würde  
besonders gefährlich sein für Kinder. Von der Zunahme  
des Verkehrs lärmns ganz zu schweigen. Kindergärten  
und Schulplätze sind jetzt schon Mangelware.  
Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg Bay.
Eing.: 14. Okt. 2020
Referat: 32/STR

EINGANG
15. Okt. 2020
Stadt Friedberg Baubauaufsicht

Friedberg, den 13.10.20

(R)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

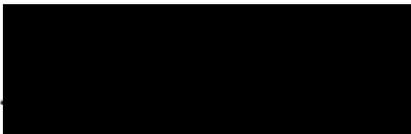
Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Ein noch höheres Verkehrsaufkommen wäre  
Wahnsinn! Das Überqueren der Hauptstraße in  
Höhe Blumen Held ist jetzt schon nicht mehr möglich  
zu den Stopseiten.

Auch die Kanalisation ist bei starken Regenfällen sehr  
überlastet und läuft über. Diese würde noch  
mehr überlastet werden.

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Friedberg, 13.10.2020



Stadtverwaltung Friedberg  
Baureferat  
Abteilung Referatsleitung  
Verwaltungsstelle M7  
Marienplatz 7  
86316 Friedberg



Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Neubaugebiet möchten wir als Anwohner der Paartalstraße unsere Einwände vorbringen:

#### Verkehrslärm und Abgase

Der Verkehr auf der Paartalstraße hat in den letzten Jahren enorm zugenommen. Wir sind bereits jetzt massiv beeinträchtigt.

Zusätzlicher Lärm (Beschleunigungs- und Bremsgeräusche) durch Ein- und Ausfahren, da nur eine Sackgasse vorgesehen ist. Bei dem mittlerweile großen Verkehrsaufkommen ist ein zügiges Ausfahren aus dem geplanten Neubaugebiet unmöglich. Stau und Unfälle sind hier vorprogrammiert.

Parken der Anwohner und Besucher des Neubaugebietes in den umliegenden Straßen, da nur eine Garage pro Haus geplant ist.

#### Höhe und Dichte der Häuser

Die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser steht in keinem Verhältnis zu der benachbarten und gegenüberliegenden Bebauung (Bungalows und Einfamilienhäuser mit EG und DG).

Es handelt sich hier um einen Nordhang! Umso wuchtiger erscheinen die Gebäude.

Wir befürchten, dass nach Beendigung dieser hohen und dichten Bebauung weitere Häuser dieser Größe entlang der Paartalstraße gebaut werden.

Zu erwähnen ist auch, dass die vielbefahrene Staatsstraße als Bauzufahrt dienen müsste. Bei der daneben liegenden Straße „Am Lindenkreuz“ handelt es sich um eine Privatstraße, die auf keinen Fall für Baufahrzeuge benutzt werden darf.

Dieses Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäuser und Tiefgaragen ist für Rederzhausen eine Zumutung und gehört an den Stadtrand.

In Rederzhausen entstand in den letzten Jahren bereits ein Neubaugebiet (zwischen Blattenweg und Hochstallerweg). Jetzt soll eine Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> zugebaut werden. Ein weiteres Baugebiet an der Kriststraße ist ebenfalls in Planung.

Hier sollte bedacht werden, es gibt nur einen Kindergarten, eine Metzgerei und eine Gärtnerei. Der Lebensmittelmarkt und die Gastwirtschaft wurden geschlossen.

Es mag unbestritten sein, dass Wohnraum benötigt wird, allerdings bezahlbarer Wohnraum! Und sicher ist auch, dass sich Einheimische diese Häuser und Wohnungen nicht leisten können.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit und begutachten vor Ort die momentane Situation.

Wir bitten Sie, dieses Bauvorhaben gründlich zu überdenken und die Befürchtungen der Anwohner ernst zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



(R)

Friedberg, den 13.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

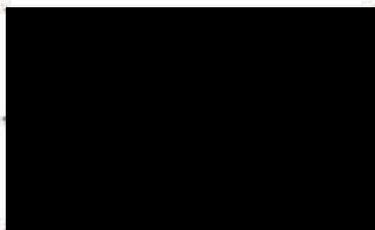
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Nicht ausreichend Kindergarten- / Kinderbetreuungspätze
- Deutlich zu dichte Bebauung im Vergleich zum gewachsenen Ortsbild.
- Unangemessene Höhe am Ortsrand.
- Am Christophberg gab es extra eine Vorgabe zur Hausgestaltung, nun scheint alles egal zu sein.
- Seltsam, daß der Bauträger das Grundstück als Acker erworben hat und sehr schnell Bauland bewilligt wurde!

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





Rederzhausen, den 13.10.2020

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



(R)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebiets Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist viel zu enorm.

Meine weiteren Bedenken als Anwohner vom Mitterweg und Nebenerwerbslandwirt sind auch folgende:

Der Mitterweg ist mittlerweile eine sehr viel befahrene Straße, u.a. weil viele Autofahrer den Mitterweg nutzen, um in die Parallelstraßen wie Gladiolen- oder Fliederstraße zu gelangen.

Zudem dient der Mitterweg mittlerweile leider für viele Anwohner und auch Autofahrern, die in der Nähe vom Mitterweg arbeiten, als Dauerparkplatz.

Auch Besitzer von Anhängern nutzen den Mitterweg immer mehr als Dauerparkplatz, anstatt sich eine gebührenpflichtige Garage anzumieten.

Als Nebenerwerbslandwirt tu ich mich oft sehr schwer, mit meinem Schlepper samt Anbautechnik unfallfrei den Mitterweg zu befahren.

Meine Befürchtungen sind, dass sich die Verkehrs- und Parkplatzsituation durch das massive Neubaugebiet noch weiter negativ auswirken werden.

Daher habe ich folgende Forderung:

Keine Straßenpoller-Lösung; sondern wenn schon ein neues Baugebiet, dann muss eine vernünftige und eigenständige Straßenführung her, sodass die neuen Bewohner ausreichend Platz zum Fahren als auch Parkmöglichkeiten haben.

Die Zu- und Abfahrt in die Paartalstraße muss so geplant werden, dass für alle Beteiligten ein unfallfreies Fahren bzw. Laufen möglich ist.

Ferner muss die Straßenführung so gestaltet werden, dass größere Fahrzeuge, wie z.B. Müll-, Biomüll etc. störungsfrei fahren können.

Ich befürchte bei der Straßenpoller-Lösung, dass die Poller irgendwann entnommen werden und ein Durchgangsverkehr über den Mitterweg ermöglicht wird.

Dann würde der Mitterweg endgültig seinen ländlichen Charakter verlieren und noch mehr mit Verkehr und parkenden Autos belastet werden.

Meine weiteren Bedenken sind nochmals aus landwirtschaftlicher Sicht.

Durch die Nähe zu Friedberg-Süd und auch Augsburg sind extrem viele Spaziergänger, Jogger und Radler, meist mit Hunden, in den Rederzhauser Fluren unterwegs.

Für uns Landwirte, die die Feldwege entlang dem Mitterweg, Bierweg usw. landwirtschaftlich nutzen, heisst das oft; abbremsen, anfahren, wieder abbremsen usw.

Unterm Strich kein sonderlich effektives arbeiten.

Aber gut, es ist schon klar, dass die Bevölkerung die nahe Natur zur Erholung nutzen möchte.

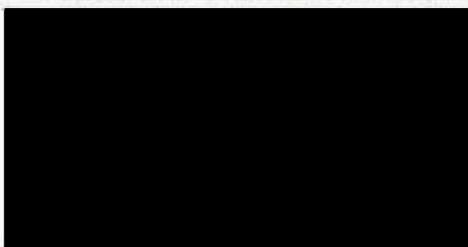
Bei der aktuellen Planung, m.e. viel zu dichten Planung, sind dann bestimmt ca. 200 neue Bewohner da, die dann die Feldwege für ihre Freizeitgestaltung und Erholung nutzen. Dies wirkt sich dann natürlich für die Feldwege hinter dem neuen geplanten Baugebiet, die landwirtschaftlich genutzt werden, abermals suboptimal aus.

Daher ist es wichtig, die Bebauung lockerer zu gestalten, damit der „Freizeitdruck“ nicht weiterhin überhand nimmt.

Weitere Zweifel habe ich auch, ob die Themen Krippen- und Kindergartenplätze in den Überlegungen mit einbezogen wurden. Aus meiner Sicht nicht, ansonsten wäre nicht so ein extrem dichter Bebauungsplan aufgestellt worden!!!!

Wie eingangs schon erwähnt, bitte ich Sie, dass massive geplante Vorhaben nochmals kritisch zu überdenken und zu prüfen.

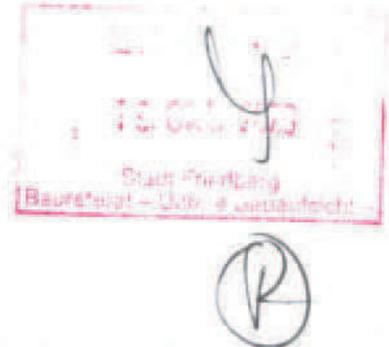
Hierfür bedanke ich mich schon jetzt.



14.10.2020

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Bürgermeister  
z.Hd. der Stadträte und  
z.Hd. der Fraktionsvorsitzenden  
Marienplatz 5

86316 Friedberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Anlieger möchten wir Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegten Ausmaß stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar.

Die Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

die Höhe der Bebauung von bis zu 3 Vollgeschossen und die Verdichtung ist überdimensioniert. Zudem wäre die Bebauungsdichte im Stadtteil Rederzhausen somit höher als in manchen Innenstadtbereichen Friedbergs.

Es macht wenig Sinn, für dieses Neubaugebiet – mit ca. 200 neuen Mitbürgern – nur e i n e Zufahrt und Ausfahrt zu planen. Eine zusätzliche Entlastung und Entzerrung des Straßenverkehrs wird lt. aktuellem Vorentwurf verhindert durch Sperre der nach Süden ausmündenden Straße in den Mitterweg, die nur durch Rettungsfahrzeuge zum Durchfahren genutzt werden kann.

Nur eine Ausfahrt über die Paartalstraße erhöht die Unfallgefahren sämtlicher Verkehrsteilnehmer. Jeder der nach links abbiegen muß, um nach Friedberg oder Richtung Augsburg zu kommen, muß zuerst die Paartalstraße queren, dann den stadtauswärts fließenden Verkehr beachten, sowie gleichzeitig den vorfahrtsberechtigten Straßenverkehr Richtung Friedberg berücksichtigen. Dies sind in Stoßzeiten oft zwischen 10 und 25 Fahrzeuge am Stück.

Gefahrenpotential für Schulkinder und andere Verkehrsteilnehmer ist hiermit vorprogrammiert.

Eine Ampelregelung führt zu Rückstau des Hauptverkehrs in beide Richtungen, für uns Anwohner zu mehr Verkehrslärm durch anfahrende und bremsende Fahrzeuge und zu vermehrtem Schadstoffausstoß.

2 Ein- und Ausfahrten sind also für das Neubaugebiet „Lindenkreuz“ ebenso von Vorteil wie für uns anliegende Rederzhausener und erhöhen die Sicherheit Aller.

Zur Klarstellung – wir sind weder gegen dieses neue Baugebiet, noch gegen neue Mitbürger. Wichtig ist aber, dass Sie diese Bedenken, sowie weitere Lösungsvorschläge Anderer, nochmals explizit prüfen und neu überdenken, damit eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten beschlossen wird.

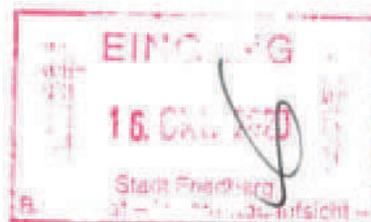
Mit freundlichen Grüßen



Stadt Friedberg  
 Marienplatz  
 86316 Friedberg

Eing.: 16. Okt. 2020

Referat: ...32/STOR



Friedberg, den 14.10.2020

### Stellungnahme zum B-Plan Nr. 11 Stadtteil Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit mochte ich meine Einwendungen zur Umsetzung des Bebauung B-Plan Nr. 11 Stadtteil Rederzhausen darlegen.

Als Bebauungsplanverfahren wurde das Verfahren nach BauBG § 13b gewählt.  
 Als Ziel des Bebauungsplanverfahrens wurde laut Bekanntmachung „die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Rederzhausen“ benannt.

Zur Vorlage der Unterlagen nur eine kurze Anmerkung. Das „städtbauliche Konzept“ weiß so wenig Inhalt auf, dass sich eigentlich niemand zum Umfang der Bebauung ein Bild machen kann. Eine Erläuterung wäre schön gewesen.

Das Bebauungsplanverfahren nach BauBG § 13b dient in erster Linie zur Bekämpfung des Wohnraummangels. Dieses Ziel wird mit dem Bau von Einfamilienhäusern jedoch verfehlt. Das geplante Mehrfamilienhaus, würde die Kriterien erfüllen, fügt sich jedoch gestalterisch nicht in die umgebende Bebauung ein und würde den Ortsrand von Rederzhausen dauerhaft zum Nachteil verändern. Der dörfliche Charakter würde damit verloren gehen. Zudem würde nur ein Bruchteil der Fläche das Ziel des Paragraphen § 13b BauBG erfüllen.

Zudem fehlt ein Nachweis für den Bedarf von Wohnbauflächen in Rederzhausen. Sollte eine Erfassung des Bedarfs jedoch vorliegen bitte ich um Mitteilung zur Einsichtnahme. Auch die Bewertung von Siedlungslücken im Bereich Friedberg müssten hierbei Berücksichtigung finden.

In diesem Zuge bitte ich zu klären, ob eine separate Erfassung von Wohnraumbedarf für den Stadtteil Rederzhausen als ausreichendes Kriterium für die Inanspruchnahme des §13b BauBG heranzuziehen ist. Die Stadt Friedberg hat mit Friedberg Süd eine Teilfläche die voraussichtlich den Bedarf für einen längeren Zeitraum decken würde. Die Planung wurde dort leider seit Jahren nicht weiterverfolgt.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass das Bebauungsplan Gebiet weit in den Außenbereich hineinragt. Die Stadtgrenze somit ausgedehnt wird und die Heranziehung des §13b BauBG fraglich ist. Siehe Planausschnitt Geoportal Bayern. Folgt weiter dann eine B-Plan am Gießfeld, am Kornblumenweg, am Hochstallerweg, am Mandelberg?

---

Allein die Historie zu dem nun geplanten Baugebiet lässt darauf schließen, dass es sich hier nicht vorrangig um die Bekämpfung von Wohnraummangels geht, sondern es sich um die Weiterentwicklung des Geschäftsfeld eines Bauträgers handelt. Ein Hinweis darauf ist auch das Fehlen von Ansätzen wie die Vorgabe sozialer Zeile für z.B. preisgebundenen Wohnungsbau.

Sollte die Stadt Friedberg Interesse an der Schaffung von Wohnraum auch für Einheimische und gering Verdienende haben, also das Ziel des vereinfachten Verfahrens verfolgen, wäre der Kauf der Fläche und die Weitergabe in Erbpacht ein dem Gemeinwohl entsprechenden Ansatz.

Sicherlich gibt es hier auch weniger progressive Ansätze. Allerdings sollten auch diese, wie bereits in der bayr. Verfassung in Artikel 151 wie folgt verankert:

(1) Die gesamte wirtschaftliche Tätigkeit dient dem Gemeinwohl, ins besonders der Gewährleistung eines menschenwürdigen Daseins für alle und der allmählichen Erhöhung der Lebenshaltung aller Volksschichten.

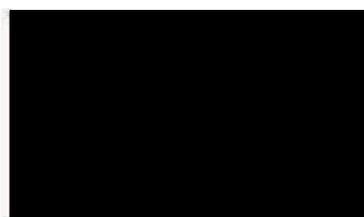
Ich bitte die Stadträte dieses Baugebiet nicht zu genehmigen.

Nur ein Ortsteilentwicklungskonzept kann den Charakter unserer Heimat, die Akzeptanz durch die Bürger und eine zukunftsfähige Weiterentwicklung von Rederzhäusern sicherstellen.

Hier werden Chancen für die Zukunft im Sinne des Wortes verbaut.

Ich möchte in diesem Zusammenhang noch auf die Empfehlung des Beirats für Raumentwicklung hinweisen.

[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/bfr-empfehlung-siedlungsentwicklung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/bfr-empfehlung-siedlungsentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=1)



Auszug aus dem Geoportal Bayern

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay  
Eing: 16. Okt. 2020  
Referat: 32/STR



(00)

Friedberg, den 14.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

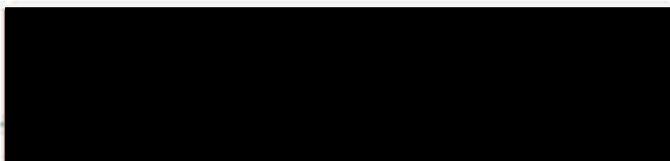
als Bewohner von Rederzhausen möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Die max. Bauhöhe sollte dem ost-südlichen  
Bauwerken entsprechen damit dadurch kein  
"Fremdkörper" wahrgenommen wird. Deshalb sollen  
die Geschosse 2+Dach betragen. Bei Flachdach  
max 3 Geschosse! Also 3 ohne Dachspitze.

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Friedberg, 14.10.2020

Stadt Friedberg  
z.H. der Stadträte  
Marienplatz 5

86316 Friedberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen bitte wir Sie höflichst den Vorentwurf für das geplante Neubaugelbiet nochmals zu prüfen. Grundsätzlich ist es ja sehr erfreulich wenn es wieder ein Neubaugelbiet gibt. Leider hat der aktuelle Bebauungsplan nichts mit Leitbild von Rederzhausen zu tun.

Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugelbiet sind wie folgt:

- eine mit Poller gesperrte Anschlussstraße zum Mitterweg macht keinen Sinn da die Straßen Mitterweg, Kornblumenweg, Gladiolenstraße, Fliederstraße und Lindenauerstrasse aufgrund der Straßenbreite keinen ausreichenden Fluchtweg bieten. Ein mit Kies eingefasster Fussweg ist hier völlig ausreichend und bietet für die Anwohner eine Möglichkeit zum Spaziergang.
- Eine höhere Verkehrsdichte sehen wir Anwohner der Lindenauer Straße sehr kritisch da mit der verantwortungslosen geänderten Vorfahrt auf Höhe des Kornblumenweges schon die Freigabe zur Rennstrecke ab Höhe der Fliederstraße erteilt wurde. Herr Kreutmeyr von der Stadt Friedberg hat im August 2020 ein Verkehrsmessung über 2 Wochen durchgeführt und hier wurden einige überhöhte Geschwindigkeiten festgestellt.
- Das letzte Neubaugelbiet Christophberg wurde mit 2 Zugangsstraßen realisiert warum ist das für das Baugebiet am Lindenkreuz nicht möglich ?
- Rederzhausen lebt traditionell von Ringstraßen wie z.B. Hachingerring und Kirchackerring. Warum soll es in der heutigen Zeit mit immer größeren SUV s bei einem Neubaugelbiet eine Sackgasse werden ?
- Gegen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser haben wir nichts einzuwenden aber ein Wohnblock passt nicht in das Bild von Rederzhausen.
- Es wäre wünschenswert die Bauplätze an junge Einheimische Bürger von Rederzhausen zu vergeben und nicht an Auswärtige aus der Region München.

Wir bitten Sie unsere Punkte zu berücksichtigen.

Besten Dank für Ihre Unterstützung.

 11 R45

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg Bay.
Eing.: 15. Okt. 2020
Referat: 32/STR

EINGANG
16. Okt. 2020
Stadt Friedberg
fsicht -

Friedberg, den 14.10.2020

①

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- 1.) Hohes Verkehrsaufkommen, mit wenig Parkmöglichkeiten
  - 2.) Zuzug von Fremden statt Wohnraum für Einheimische
  - 3.) Verbauung von Feldflächen statt Schließung der Baulücken
  - 4.) Statt Landcharakter bebauung von Mehrfamilienhäusern
  - 5.) Fehlende Fuß und Radwege
  - 6.) Hier geht es um Kommerz und nicht um Sozialwohlbefinden
  - 7.) Zerstörung des Dorfcharakters bzw. Randgebietes
- Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen



An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



(R)

Friedberg, den 14.10.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Wir erwarten einen Nachweis für den Bedarf an Wohnbaufläche genau in diesem Gebiet. Es gibt freie Bauflächen im Ort.
- Sorge vor Überschwemmung der umliegenden Grundstücke ist bereits wiederholt passiert und könnte verstärkt werden
- Kinder sollten geschützte Wege gehen. Dies ist hier nicht der Fall. Nur Schule + Kindergarten zu erreichen müssen Kinder eine stark befahrene Straße überqueren

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

- \* Fußweg ist erst nach dem gefährlichen Überqueren der Hauptstraße erreichbar!!

- \* die Verhinderung von Bodenspekulationen muss neben der Sicherheit der Anwohner vorrangig werden.
- \* Feldhasen sind häufig auf dem Feld zu sehen. Diese Tiere sind gefährdet und müssen geschützt werden
- \* Durch nur 1 Ein- und Ausfahrt für ca. 80-110 Autos ist die Verkehrssituation stark gefährdet. →

x Ausreichend Parkplätze wurden nicht eingeplant:  
1 Stellplatz oder Garage ist nicht ausreichend  
pro Haushalt.

Unliegende Strassen werden zugeparkt und  
liefern Unfallbedingungen.

x Das Ortsentwicklungsbild beim Ortseingang ist  
katastrophal, vor allem im ländlichen Bereich,  
müssen natürliche Ortsbilder ~~müssen~~ erhalten  
werden.

x Bereits jetzt ist zu Hauptverkehrszeiten  
die Einfahrt in die Hauptstrasse nicht einfach.  
Wenn über eine Ausfahrt eine große Menge  
Autos dazu kommen wird Stau entstehen  
Auch Menschen in Otmaning, Badem und Ried  
werden diesen Nachteil spüren.

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den

15.10.2020

(R)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

weniger Bandbreite  
maximale Bauhöhe 2 Vollgeschosse  
ZWEI Ausfahrten / Zufahrten ins  
neue Baugebiet  
nach mehr Lärm (Lärmwerte maßgebend)

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





Rederhausen den 15.10.2020

An den

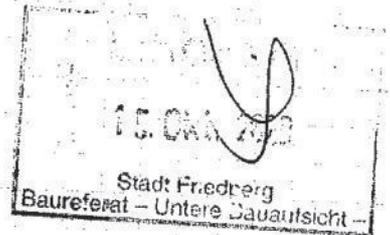
Bürgermeister der Stadt Friedberg

Hr. R. Eichmann

und die Stadträte der Stadt Friedberg



Betreff: Baugebiet Rederhausen



Zu dichte Bebauung dadurch verstärktes  
Verkehrsaufkommen. Noch mehr Lärm

Durch die Bebauung wird guter Ackerboden versiegelt?

Auf der Ackerfläche sind immer wieder gefährdete  
Wildtiere zu sehen.

Feldhasen sind während der Wintermonate sogar in meinem  
Garten nachweisbar (Geläufe)

Über dem Acker kreisen in den Sommermonaten mehrere  
Rotmilane (Gabelweihe) auf der Suche nach  
futter. Auch sie sind gefährdet!

Nabu - und Untere Naturschutzbehörde

Warum: Werden nicht Innerorts Baulücken geschlossen?

Ist der Innerörtliche Bevölkerungszuwachs so groß,  
daß eine so massive Blockbebauung erforderlich wird?

Seite 2

Existiert ein Mengementplan?

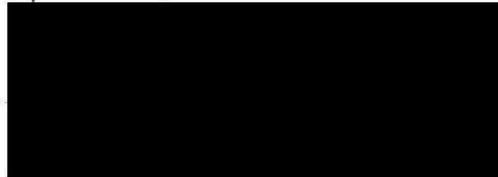
Sind Ausgleichsflächen geschaffen?

Wenn ja? Wo?

Warum paßt man die Bebauung der Orts-  
randlage an?

Ich bitte Sie diese massive Bebauung nochmals zu-  
überprüfen

m f G.



[REDACTED]

An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.

Eing.: 15. Okt. 2020

Referat: 32/STR

EINGANG

16. Okt. 2020

Stadt Friedberg  
St.-Rathaus

B:

Friedberg, den 15.10.2020

Baugebiet Am Lindenkreuz in Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner von Rederzhausen reiche ich hiermit meine Bendenken betreffend des geplanten Baugebietes „Am Lindenkreuz“ ein.

Ich nehme Bezug auf die Ausarbeitung des Deutschen Bundestages für die Einbeziehung von Außenflächen in das beschleunigte Verfahren:

§ 13 B BauGB

Ich verweise hiermit insbesondere auf die Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 5 BauGB und Auf die Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 2 Bau GB.

[www.bundestag.de/blob/WD-7-001-17-pdf-data](http://www.bundestag.de/blob/WD-7-001-17-pdf-data)

Die Ausarbeitung ist im Internet zu ersehen. Auszüge hiervon habe ich diesem Schreiben beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen  
3 Seiten

[REDACTED]

als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig.<sup>17</sup> Diese Regelung wurde seinerzeit in der Gesetzesbegründung im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser kleinräumigen *Bebauungspläne der Innenentwicklung* und das mit ihm verfolgte Ziel gerechtfertigt, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.<sup>18</sup> Der neue § 13b BauGB kann demgegenüber diesen Gesetzeszweck nicht für sich in Anspruch nehmen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB dürfte deshalb bei einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB-E nur eingeschränkt eine entsprechende Anwendung finden.

Für Bebauungspläne mit einer Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmeter (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist hingegen die Frage, ob bei Eingriffen in die Natur und Landschaft ein Ausgleich erforderlich ist, stets Einzelfall bezogen zu prüfen.<sup>19</sup> Die amtliche Begründung auf Drucksache 16/2496 vom 4. September 2006 führt auf Seite 15 hierzu aus:

„Im Übrigen bleibt § 1a Abs. 3 Satz 5 unberührt, d. h. in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich ist, Einzelfall bezogen zu prüfen.“

Der heute Satz 5 („§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“) wurde mit Wirkung vom 20. September 2013 in § 1a Abs. 3 BauGB eingefügt.<sup>20</sup> Der bis dahin geltende Satz 5 wurde zum heute geltenden § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“).

Der neue § 13b BauGB bezieht sich auf „Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern“. Eine entsprechende differenzierte Anwendung der Tatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB dürften daher kaum möglich sein. Es spricht daher vieles dafür, bei der Anwendung des § 13b BauGB und der Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist, grundsätzlich Einzelfall bezogen zu prüfen.

#### 4. Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 5 BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. § 1 Abs. 5 BauGB umschreibt als Planungsleitlinien die

17 Vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

18 BT-Drucks. 16/2496, S. 15 (linke Spalte, zweiter Absatz).

19 Vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB unter Hinweis auf eine entsprechende Anwendung des § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes

20 Durch Art. 1 Ziffer 3 lit. b) des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung, die in den Abwägungsvorgang durch die Gemeinde einzustellen sind.

Die Bauleitpläne sollen hiernach zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung führen, 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 gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Auch wenn das BauGB die Begriffe in seinem § 1 Abs. 5 in besonderer Weise herausstellt, ist damit keine Gewichtung im Sinne einer Verstärkung im Rahmen der Abwägung verbunden. Mit anderen Worten, die Grundsätze und Ziele des § 1 Abs. 5 BauGB genießen keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen und Interessen.<sup>21</sup>

Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan dürfte aber - auch nach § 13b BauGB-E - insoweit nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind.

## 5. Vereinbarkeit mit § 1a Abs. 2 BauGB

§ 1a BauGB enthält zu den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung für den Umweltschutz ergänzende Vorschriften, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Vor allem landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in einen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Auch hier dürfte besonders die Einbeziehung von landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen in einen Bebauungsplan - auch nach § 13b BauGB-E - nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind.

21 Vgl. hierzu BVerwG NVwZ-RR 2003, 171 für den Umweltschutz.

## 6. Fazit

Diese UVP-Änderungsrichtlinie löst für das Bauplanungsrecht nur in geringem Umfang Umsetzungsbedarf aus.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a ist bei seiner Einführung in das BauGB einer umfangreichen Prüfung hinsichtlich seiner Europarechtskonformität unterzogen worden. Die Vorschrift sollte unter anderem einer umweltpolitisch unerwünschten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegenwirken. Kleinräumige Bebauungspläne der Innenentwicklung entfalten in der Regel keine naturschutzrechtliche Relevanz. Für derartige Bebauungspläne war es nach der Gesetzesbegründung daher gerechtfertigt, diese von einer naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht auszunehmen. Demgegenüber kann bei der Einbeziehung von, wenn auch nur kleinräumigen Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan im Einzelfall eine entsprechende Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB problematisch sein.

Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan dürfte - auch nach § 13b BauGB-E - nur dann möglich sein, wenn vorher die Innenentwicklungspotentiale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind.

Eine entsprechende differenzierte Anwendung der Tatbestände des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB auf Verfahren nach § 13b BauGB-E dürften kaum möglich sein. Es spricht daher vieles dafür, bei der Anwendung des § 13b BauGB und der Frage, ob ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich ist, grundsätzlich Einzelfall bezogen zu prüfen.

\*\*\*

An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 15.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhäusern möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

Die Planungen waren bisher nicht bekannt!  
Warum? Keine Information! Warum

Blockbebauung mit 3 Stockwerken und Jauchpassagen  
überhaupt nicht in die landschaftliche Struktur von Rederzhäusern

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

An den

Bürgermeister

Herrn R. Eichmann

und an die Stadtseite  
der Stadt Friedberg

Redetzhausen 15.10.20

Stadt Friedberg  
Bay.

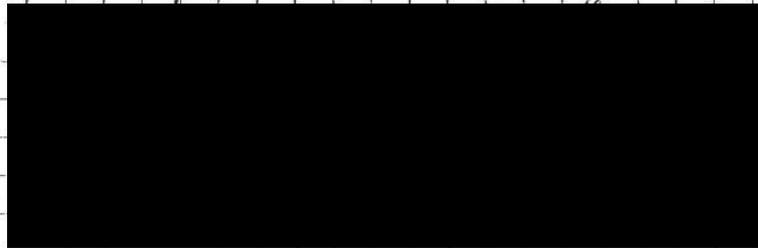
Eing.: 15. Okt. 2020

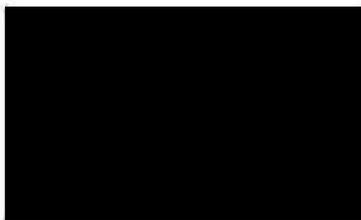
Referat: 32/STR

R

Durch die Bebauung und der daraus resultierenden Maßnahmen zur Zug von neuen Bürgern entsteht eine Verkehrssituation, die nicht ausreichend bedeckt wird. Es ist nur ein Fuß-Radweg mit einer Breite von 2,10 m vorhanden. Dieser wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt (im Gegenverkehr)! Die Blockbebauung zu revidieren und sie der vorhandenen Ortsgrundlage anzupassen.

mit freundlichen Grüßen





An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing: 16. Okt. 2020  
Referat: *32/Sr*

EINGANG  
19. Okt. 2020  
Stadt Friedberg

(P)

Friedberg, den *16.10.2020*

Sehr geehrte Damen und Herren,

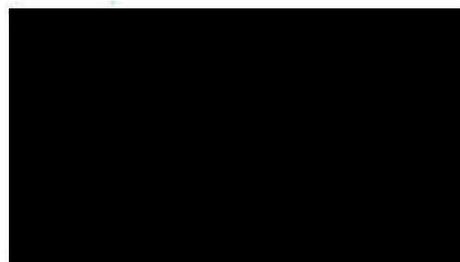
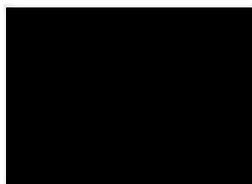
als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- *extrem dichte Bebauung*
- *sehr hoher Bevölkerungszuwachs auf sehr kleiner Fläche*
- *Bebauung entspricht nicht dem üblichem Ortsbild (Block, Höhe, ...)*
- *Kapazitätsengpässe Kindergärten, Spielplätze, Parkplätze*

Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen







Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing: 16. Okt. 2020  
Referat: ... 32/STR ✓

EINGANG  
19. Okt. 2020  
Stadt Friedberg  
Bau- und Stadtentwicklung

An die  
Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, 16.10.2020

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11 „Am Lindenkreuz...“  
Hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,  
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

als direkter Anwohner des im Bebauungsplan Nr.11 beschriebenen Gebietes möchte ich wie folgt **Stellung** nehmen:

Nach Bekanntgabe der geplanten Bebauung und der damit zu rechnenden Anzahl an Bewohnern bin ich als Anwohner des angrenzenden Grundstücks Am Lindenkreuz 5 nicht einverstanden.

Aus meiner Sicht soll hier an den Anwohnern und Bürgern des Ortes Rederzhausen vorbei unter zu Hilfenahme des §13b BauGB im beschleunigten Verfahren ein Baugebiet aus der Erde gestampft werden dass weder in Größe noch Ausführung den Belangen vor Ort entspricht.

Bei meinen Gesprächen mit Anwohnern und Bürgern ist mir ziemlich genau die gleiche Meinung zu Ohren gekommen.

Eine derart dichte Bebauung mit Blöcken und Doppelhäusern auf winzigen Grundstücken kann nicht Sinn und Zweck eines Neubaugebietes am Ortsrand eines ländlich geprägten Gebietes sein. Mir ist völlig klar dass hier alle Vorgaben des §13b (im beschleunigten Verfahren) eingehalten worden sind um möglicherweise hier schnellstens zu bauen.

Meines Erachtens wurden aber weder die Einbindung des Baugebietes an die stark befahrene Paartalstrasse noch eine ausreichende Prüfung der Umweltbelange, der Entwässerung bei Starkregen, der Immissionen oder der Parkplatzsituation durch derart viele zu erwartende Bewohner hinreichend geprüft.

Zumindest konnten mir auf meine bisherigen Fragen an die Verantwortlichen nur ungenügend Auskunft gegeben werden.

Auch eine optische Verschandelung der Landschaft durch Blockbebauung am Ortsrand sowie seltsame Strassenführung auf etwa 100m parallel zum Lindenkreuz kann wohl planerisch besser gelöst werden.

Selbst bei einem Neuentwurf des vorgelegten Planes sollte zuerst geprüft werden ob der Bedarf an Wohnraum nicht anders durch Ausnutzen von unbebauten Grundstücken in der Umgebung gedeckt werden kann. Bei Betrachtung des Luftbildes sind gerade in Rederzhausen noch viele Lücken zu erkennen.

Meines Wissens hat auch der Verkäufer des Grundstücks kein Interesse in naheliegender Zeit auf seinem Drittel hier zu Bauen Das bedeutet es würden neue Baulücken entstehen und wertvolle Ackerflächen durch sinnlose Erschließung zugepflastert.

Mir ist bekannt dass in der näheren und weiteren Umgebung weitere Bauvorhaben und Baugebiete vorgesehen sind.

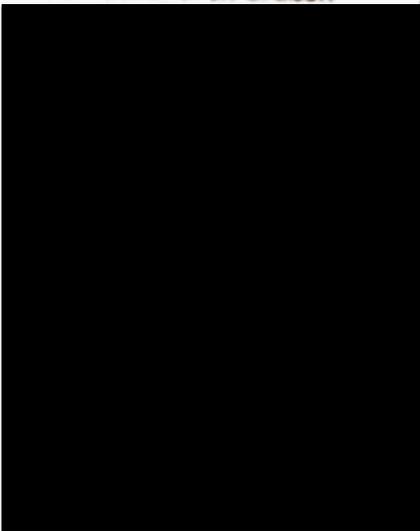
Ich habe erfahren, dass die ausführenden Behörden eine Bedarfsprüfung zur Errichtung neuer Siedlungsflächen zu erstellen haben.

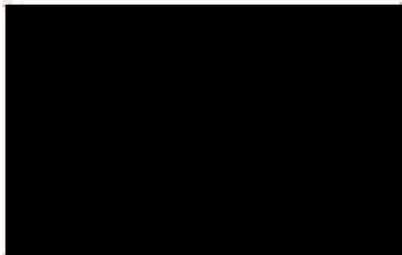
Auf der Internetseite [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) findet sich eine Auslegungshilfe für die Anforderungen an die „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“.

Ich frage hier nun nach ob die Stadt Friedberg eine derartige Prüfung erstellt hat. Ohne den Nachweis eines entsprechenden Bedarfs ist die Ausweisung von Neubauf lächen nicht zulässig.

Ich bitte um zeitnahe Auskunft ob eine Prüfung vorliegt und bitte um deren Übermittlung.

Mit freundlichen Grüßen





An die  
Stadt Friedberg  
Z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 16.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und Umgebung möchte ich Sie bitten, den Vorentwurf und das Ausmaß des geplanten Neubaugebietes Paartalstraße „Am Lindenkreuz“ nochmals zu prüfen und zu überdenken. Die geplante Ortsrandbebauung in der von der Stadt Friedberg und dem Bauträger vorgelegtem Ausmaß, stellt eine massive Veränderung der Ortschaft dar. Die Höhe der Bebauung und die Verdichtung ist enorm. Dies kann schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.

Meine/Unsere Bedenken gegen das geplante Neubaugebiet lauten wie folgt:

- Jetzt schon herrschende Wartezeiten bei Kita aufnahme
  - zu wenig Parkplätze
  - Ortsbild wird extrem verändert
  - Blockbebauung entspricht nicht dem Dorfcharakter
  - keine Info wer in diesen Blöcken untergebracht werden soll
  - ~~Jetzt~~ Jetzt schon zu volle Busse in den Stoßzeiten
- Die Bedenken müssen nochmals alle explizit überprüft und neu überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen





An die  
Stadt Friedberg  
Z.HD. des Bürgermeisters  
Und der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, den 16.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner von Rederzhausen und direkter Anwohner, dess in Planung befindlichen Neubaugebietes in Rederzhausen, Paartalstraße (Am Lindenkreuz), bitte ich Sie die Notwendigkeit dieses Neubaugebietes nochmals zu prüfen und zu überdenken.

Ein derartiges Wohnbaugebiet passt nicht in das Landschafts- und Dorfbild. Der Dorfkarakter geht verloren. Die Ortsdurchfahrt ist das Aushängeschild eines Dorfes. Wenn man jetzt noch auf freie Felder blickt, wird dann der Blick direkt auf 4 Wohnblöcke fallen die sich wie Türme hervorheben.

Es wurde in keinster Weise an eine Angleichung an die bestehenden Häuser (Bungalows) geachtet. Laut Vorentwurf würden mir und meiner Familie 4 Wohnblöcke direkt vor die Nase gebaut. Bei einer höhe von bis zu 12 m, muß ich leider sagen wird meine und die meiner Familie geliebte Wohnqualität massiv eingeschränkt. Wenn wir in Zukunft dann in unserem Garten sitzen sehen wir nicht mehr Felder sondern eine Mauer.

Die Straßenanbindung mit Ein- und Ausfahrt auf die Paartalstraße erhöht die Verkehrslage extrem. Der Übergang über die Paartalstraße gestaltet sich jetzt schon schwierig. Die Bewohner müssen diese Straße überqueren wenn Sie mit dem Fahrrad, zu Fuß, mit dem Bus oder mit dem Auto in die Arbeit fahren.

Folge:

Es stauen sich die Autos schon im Wohngebiet weil sie nicht auf die Paartalstraße einfahren können. Zusätzlich überqueren die Fahrradfahrer, die Fußgänger die Paartalstraße die den Fluß des Verkehrs, der bereits auf der Paartalstraße fährt, ausbremst. Zumal hier weder eine Ampelanlage noch ein Zebrastreifen besteht, fahren oder laufen diese dann wild über die dichtbefahrene Straße.

Rad und Fußwege sind in keinster weiße ausreichend vorhanden.

Eine zum Straßenverkehr zusätzliche Lärmbelästigung bei Blockbauten an diesem Standort ist zu erwarten.

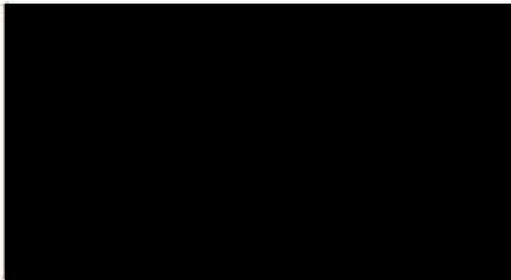
Auch wird das Wasser bei starken Regen ein überflutendes Thema. Ich kann mir nicht vorstellen, daß das geplante Überlaufbecken das Wasser auffangen kann. Da das Wasser Richtung Einmündung Lindenkreuz fließt wenn man sich die örtlichen Gegebenheiten denn mal ansieht.

Diese Bebauung ist nicht nötig, da noch genügend Freiflächen vorhanden sind, daß man nicht ein neues Baugebiet ausweisen muß, sondern erst diese schließt.

Mit freundlichen Grüßen



Friedberg, 19. Oktober 2020



Stadt Friedberg  
Bay.

Eing.: 21. Okt. 2020

Referat: 32/STR

Stadtrat der  
Stadt Friedberg  
Marienplatz 5

86316 Friedberg

EINGANG

22. Okt. 2020

STADT FRIEDBERG

Bay.



Bitte um nochmalige Überprüfung des Bauvorhabens Lindenkreuz/Mitterweg/ Paartalstraße in Friedberg-Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen unsere Bedenken bzw. Einwände gegen das Bauvorhaben Lindenkreuz/Mitterweg/Paartalstraße in Friedberg-Rederzhausen mit und bitten Sie, dieses Bauvorhaben nochmals kritisch zu überprüfen.

1. Wir bezweifeln, dass bei o.g. Bauvorhaben § 13b BauGB rechtmäßig angewandt wurde. Unseres Erachtens wurde §13b BauGB für andere Voraussetzungen geschaffen.
2. Bereits heute ist die Paartalstraße zu Zeiten des Berufsverkehrs mehr als ausgelastet. Das Abbiegen nach links sowie das Überqueren mit Auto, Rad - und vor allem zu Fuß! - ist ein gefährliches Unterfangen (das uns als Eltern von Schulkindern, die zur Bushaltestelle müssen, schon heute immer Sorgen bereitet!). Durch das geplante Neubaugebiet würde dieses ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen bzw. dieses Verkehrsproblem noch weiter verschärft, denn die dort zugezogenen Familien müssten die Paartalstraße noch zusätzlich überqueren oder in sie einbiegen. Vor allem für die zuziehenden Schulkinder halten wir eine Überquerung der Paartalstraße für sehr gefährlich!

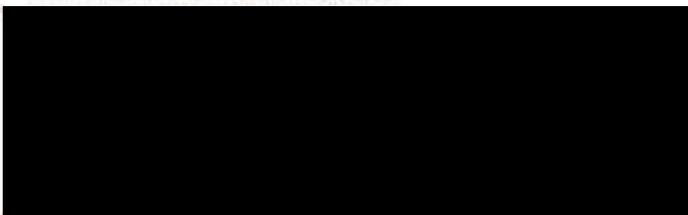
3. Es soll Wohnraum geschaffen werden, aber die dazu notwendige Infrastruktur in Rederzhausen wurde wohl vergessen. Der Kindergarten ist bereits überlastet, der kleine Supermarkt mit Bäckerei, die einstige Gaststätte, die Sparkasse gibt es nicht mehr. Bei der vorhandenen (dem geplanten Neubaugebiet sehr nahegelegenen) Metzgerei fehlen schon heute entsprechende Parkmöglichkeiten und es wird teilweise an unerlaubten Stellen geparkt.

4. Es ist zu befürchten, dass auch Bewohner des geplanten Neubaugebietes auf dem Mitterweg, der Gladiolen- oder Fliederstraße parken und von dort zu ihrer Arbeit fahren. Berufspendler, die von dort zur Kreuzung Lindenauer Straße/Paartalstraße kämen, würden die bereits jetzt im Berufsverkehr überlastete Kreuzung noch mehr überlasten. Auch ist diese Einmündung sehr unübersichtlich und Unfälle wären vermutlich vorprogrammiert. Außerdem sind in der Gladiolen- und Fliederstraße aufgrund der Enge der Straßen bereits jetzt keine offiziellen Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. Nach unserem Dafürhalten sind außerdem die Abstellplätze für Fahrzeuge im geplanten Baugebiet zu wenig sowie die Bebauung zu eng. Für die Wohneinheiten im geplanten Baugebiet ist jeweils ein Abstellplatz vorgesehen, was sicher nicht ausreichen wird. Besucher-Parkmöglichkeiten sind nicht bzw. in nicht ausreichendem Maße vorhanden, sodass ein Abstellen von Fahrzeugen auf der Paartalstraße stark zu befürchten ist.

6. Nicht zuletzt erachten wir das in diesem Stil geplante Neubaugebiet mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern auf dieser bisher schönen Anhöhe am Ortseingang unseres Dorfes Rederzhausen als nicht ins Ortsbild passend.

Mit freundlichen Grüßen



Im Namen der Bürgerinitiative Rederzhausen



An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. Herr Bürgermeister Eichmann  
z.Hd. der Stadträte  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Friedberg, 11.12.2020

**Antrag auf Aufhebung des beschleunigten Verfahrens (§ 13b BauGB) zur  
Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Lindenkreuz“.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,  
Sehr geehrte Stadträte,

in Bezug auf das geplante Baugebiet „Am Lindenkreuz 11“ und das damit verbundene beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB stellen wir den Antrag, den Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen sondern im sog. „Regelverfahren“ inkl. Änderungsverfahren Flächennutzungsplan, Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.

Im Regelverfahren sollen dabei auch Aspekte der Landesentwicklung und Landschaftspflege mit einbezogen werden.

Des Weiteren haben wir folgende Punkte bzw. Forderungen die geprüft und vorangetrieben werden sollen:

- keine Vermögensmehrung Einzelner auf Kosten der Allgemeinheit
- kein kommunales Flächenmanagement bestehend aus Flickenteppichen

Unsere Begründung:

**Der Grundgedanke von § 13b BauGB zielt nicht auf ein derartiges Bauträgermodell mit Gewinnmaximierung ab, sondern auf die Schaffung von Wohnraum für die ortseigene Bevölkerung,**

(siehe auch „Auslegungshilfe Stand 07. Jan. 2020 für Siedlungsflächenbedarf im Rahmen der landes-planerischen Überprüfung). Dieses Bauträgermodell im Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen ist der falsche Weg und passt nicht in

unser Dorf. Bauland gehört im ersten Schritt in Kommunaleigentum.

**Kein politischer Schnellschuss, um Wohnraum zu schaffen und Eigeninteressen wer diesen Wohnraum schafft.** Es müssen **alle Bewertungsgrößen** ausreichend Abwägung finden.

Beispielsweise wie folgt:

Erhalt der Dorf- und Kulturlandschaft, Dichte der vorgesehenen Bebauung ist viel zu hoch, Vorhandensein einer ausreichenden Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, soziale Aspekte bei Fremdzug (Schulen, Kindergärten, sichere Verkehrswege, usw), Verkehrsbelastung, Oberflächenentwässerung, Abwendung von Gefahren, Flächenverbrauch bzw. Flächenschonung durch Prinzip „Innen vor Außen“, Kulturlandschaftspflege, Topografie, Ortsrandlage, Bedarfssituation für die einheimischen Bewohner dieses Ortes/Ortsteiles, Artenschutz usw.

**Die Anwendung von § 13b BauGB für ein derartiges Projekt ist kommunalpolitisch verantwortungslos und ausschließlich profitorientiert. Eine Vermögensmehrung auf Kosten der Allgemeinheit ist nicht Aufgabe einer Kommune, weil durch diese Planung eine Gewinnmaximierung eines Einzelnen stattfindet. Eigentum ist sozialpflichtig, in diesem Projekt ist die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben.**

Wir bitten Sie dem Antrag Folge zu leisten und das Verfahren auf das Regelverfahren umzustellen. Auch die betroffenen Bürger haben ein Recht hier ein Mitspracherecht zu haben. Das ist in einer Demokratie so verankert und in dieser leben wir.

Maßnahmen, um die Einwände der Bürger zu entkräften, ist in Zeiten von COVID-19 leicht, wie z.B. eine Verkehrszählung. Die jetzt stattfindet, in der die meisten Menschen im Homeoffice arbeiten oder in Kurzarbeit zuhause sind. Diese Verkehrszählung ist nicht aussagekräftig.

Des Weiteren können den Bürgern und Anwohnern nicht mehr falsche Tatsachen vorgegaukelt werden, wie der Ansatz der Stadt Friedberg, wir würden uns noch ganz am Anfang befinden und es gibt mehrere Punkte, die noch kommen, bis das Baugebiet steht. Fest steht, dass von Seiten des Bauträgers schon eine Bewerbung des Baugebietes stattfindet, obwohl noch nichts beschlossen ist. In den letzten Wochen und Monaten kamen viele Interessenten vor Ort, um sich das Baugebiet anzusehen, nur sind deren Autokennzeichen nicht von hier aus der Umgebung, sondern von Dachau oder München. Wir können alle 1 und 1 noch zusammenzählen. Die Antworten und Begründungen, die hier auch von Seiten des Bauträgers kommen sind immer mehr unglaubwürdig. Zuerst sind es 68-70 Wohneinheiten und nachdem sich die Anwohner zu Wort melden, spricht man nur noch von 46 Wohneinheiten. Was soll man eigentlich noch glauben? Übermorgen sind es dann wieder 68 Wohneinheiten und 180 Menschen, die auf eine Fläche von 6.000 m<sup>2</sup> kommen plus den Zuzug für die 4.300 m<sup>2</sup> der Stadt Friedberg. Der Zuzug auf eine Fläche von 10.300m<sup>2</sup> entspricht 1/7 der jetzigen Bevölkerung von ganz Rederzhausen, dies steht in keiner Verhältnismäßigkeit. Die immer beworbene Aussage „bezahlbarer Wohnraum“ ist eine Farce in Zeiten von Höchstpreispolitik

auf dem Immobilienmarkt. Grundstückspreise von 650€ pro m<sup>2</sup> ist die Rede und Wohnungen für einen m<sup>2</sup> Preis von bis zu 6.000€. Soll das bezahlbarer Wohnraum sein für Einheimische oder eher ein Modell für Kapitalanleger. Und bitte bedenken Sie, dass wir nicht von einer Bebauung auf einer Ebene sprechen wie in der Kriststraße (Rederzhausen) sondern eine Bebauung auf einem Hang vorgesehen wird, der zudem noch der höchste Punkt in Rederzhausen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner von Rederzhausen







An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. Herr Bürgermeister Eichmann  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, 14.12.2020

#### NACHFRAGE zur Weitergabe meines Briefes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Bezug auf das geplante Baugebiet „Am Lindenkreuz 11“ habe ich und viele Bürger von Rederzhausen an die Stadt Friedberg fristgerecht bis zum 16.10.2020 einen Brief mit unseren Bedenken gesendet.

Mein Brief war im Adressfeld „z.Hd. der Stadträte“ adressiert. Auf Nachfrage in der Stadt Friedberg, Bauamt Frau Göbel, sollte ich meinen Brief so adressieren, damit dieser an die Stadträte geht. Auf Nachfrage bei mir bekannten Stadträten wurde mir mitgeteilt, dass mein Brief nicht angekommen sei?

Es seien Briefe vom 02.10.2020 bis 07.10.2020 bei den Stadträten angekommen, insgesamt 4 Stck., aber nicht mehr. In der Stadtratssitzung am 22.10.2020 hat zum Ende der Versammlung Frau Lillian Sedlmair vom Baureferat der Stadt Friedberg in Anwesenheit der Stadträte noch gesagt, dass in Bezug auf das Baugebiet „Am Lindenkreuz 11“ an die 50 Briefe von den Bürgern aus Rederzhausen bei der Stadt Friedberg eingegangen sind und man wird sich in 2-3 Wochen mit der Bauplanung und dem Bauträger dazu unterhalten. Könnten Sie mir bitte eine schriftliche Stellungnahme geben, warum mein Brief und alle anderen Briefe nicht weitergeleitet wurden?

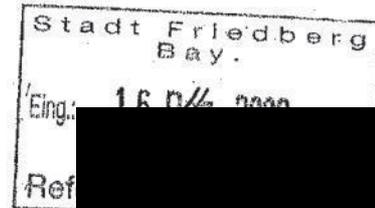
Die Bauplanung und der Bauträger wurden schon in Kenntnis gesetzt nur die Stadträte nicht. Nachdem die vorherigen Briefe an die Stadträte weitergegeben worden sind, ist es sehr verwunderlich, dass die restlichen Briefe nicht bei den Stadträten ankamen. Diese Tatsache stellt sich für mich etwas widersprüchlich dar

und es gibt auch keinen rechtlichen Ansatz warum die Briefe ausschließlich von der Stadt Friedberg, der Bauplanung und dem Bauträger einzusehen sind.

Ich bitte Sie mir eine schriftliche Antwort zukommen zu lassen.

Vielen Dank im Voraus.





An die  
Stadt Friedberg  
z.Hd. Herr Bürgermeister Eichmann  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Friedberg, 14.12.2020

### **NACHFRAGE zur Weitergabe von Briefen an die Stadträte**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Bezug auf das geplante Baugebiet „Am Lindenkreuz 11“ haben viele Bürger von Rederzhausen an die Stadt Friedberg fristgerecht bis zum 16.10.2020 einen Brief mit Ihren Anliegen und Bedenken gesendet.

Die Briefe unter anderem auch mein Brief waren im Adressfeld „z.Hd. der Stadträte“ adressiert, laut Vorgabe von  vom Bauamt der Stadt Friedberg und laut Bestätigung von Stadträten, wurde uns versichert, dass die Briefe immer an die Stadträte weitergegeben werden. Nur die Briefe sind auf Nachfrage bei den Stadträten bis heute nicht angekommen? Meiner Kenntnis nach weiß ich schon mehr als 10 Personen die z.Hd. der Stadträte Ihren Brief gerichtet haben.

Die Briefe die bis zum 07.10.2020 in der Stadt Friedberg ankamen „z.Hd. der Stadträte“, wurden weitergegeben. Bei der Stadtratssitzung am 22.10.2020 hat zum Ende der Versammlung Frau Lillian Sedlmair vom Baureferat der Stadt Friedberg in Anwesenheit der Stadträte noch gesagt, dass in Bezug auf das Baugebiet „Am Lindenkreuz 11“ an die 50 Briefe von den Bürgern aus Rederzhausen bei der Stadt Friedberg eingegangen sind und man wird sich in 2-3 Wochen mit der Bauplanung und dem Bauträger dazu unterhalten. Könnten Sie mir bitte eine schriftliche Stellungnahme geben, warum die restlichen Briefe nicht an die Stadträte binnen 2-3 Wochen weitergeleitet wurden?

Die Bauplanung und der Bauträger wurden schon in Kenntnis gesetzt nur die Stadträte nicht. Sollen sich die Stadträte kein Bild machen zu den Bedenken der Bürger oder auch Verbesserungsansätze zum Baugebiet finden? Vorweg möchte ich schon sagen, der Ansatz es sei bei der Masse an Briefen nicht möglich diese weiterzuleiten oder in der Regel werden die Briefe nur in den Gremien besprochen, stellt keine Rechtsgrundlage dar, da die vorherigen wenigen Briefe weitergeleitet wurden. Sie würden sich also in diesem Punkt widersprechen.

Des Weiteren fragte ich in meinem Brief nach, ob die „*Auslegungshilfe für die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe*“ des Landes Bayern eingeholt wurde bzw. eingeholt wird? Könnten Sie mir hierzu bitte auch eine schriftliche Antwort noch zusenden.





Sehr geehrte Stadträte,

bezugnehmend auf den Bebauungsplan Nr. 11 Rederzhäuser und der Stadtratssitzung vom März 2021 möchten wir folgende Bedenken äußern:

Zu begrüßen ist, dass die geplanten Wohnungen und Häuser in dem Bauvorhaben von drei auf zwei Stockwerken reduziert wurden. Nicht nachvollziehbar ist aber die Anordnung der Häuser in dem Bauvorhaben. Die Mehrparteienhäuser, welche von den Ausmaßen die Dominantesten sind, werden nach der Planung nicht im unteren Bereich der Hanglage eingeplant, wo sie vom Erscheinungsbild aufgrund der Hanglage höhenmäßig nicht so wichtig erscheinen, sondern in den höheren Bereichen des Hanges geplant, so dass diese eher mächtig und groß erscheinen und höhenmäßig hervorgehoben werden. Des Weiteren kann auch nicht nachvollzogen werden, warum die geplanten Mehrparteienhäuser auf Höhe des bereits bestehenden Wohnbestandes - Bungalows herrschen im Altbestand am Lindenkreuz vor - unmittelbar davor gebaut werden sollen. Hier ist aus unserer Sicht eine verträglichere Lösung zu favorisieren. Was wiederum für eine Positionierung der Mehrparteienhäuser im unteren Bereich entlang der Paartalstraße spricht. Auch würde hier ein Lärmschutz für die dahinter befindlichen Häusern eintreten.

Auf Unverständnis stößt auch der in dem Bauvorhaben ausgewiesene Straßenverlauf. Von oben - Mitterweg - des Baugebietes ausgehend, verläuft die geplante Straße mittig nach unten, wo sie dann zu der Privatstraße der Anwohner am Lindenkreuz abbiegt und an dieser weiter parallel nach unten verläuft, um dann wieder zur Mitte des Baugebietes abzubiegen. Warum plant man den Straßenverlauf zum bereits bestehenden Wohnbestand und nicht in die andere Richtung, in der keine Bebauung vorhanden ist? Durch die jetzige Planung des Straßenverlaufes werden die Anwohner am Lindenkreuz zusätzlich belastet, was ja nicht wirklich erforderlich wäre, wenn der Straßenverlauf in die andere Richtung zu den freien Flächen hin verlaufen würde.

Auch die im Plan eingezeichnete Bepflanzung nach Westen, also zu den freien Flächen, erschließt sich uns nicht. Vielmehr würde es Sinn machen, diese in der geplanten Dichte zu den bereits bestehenden Anwohnerhäusern am Lindenkreuz zu pflanzen, um hier einen Lärm- und Sichtschutz zu generieren.

Ein weiterer Kritikpunkt ist der Anschluß der geplanten Straße an den Mitterweg. Die Variante mit dem Poller, welcher nur für Einsätze von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr, etc. herauszunehmen ist und sonst für den Verkehr geschlossen ist, ist nachvollziehbar. Insbesondere im Hinblick für eine schnelle Erreichbarkeit im Gefahrenfall des Baugebietes, da dieses ja nur eine einzige Einfahrmöglichkeit über die Paartalstraße haben soll.

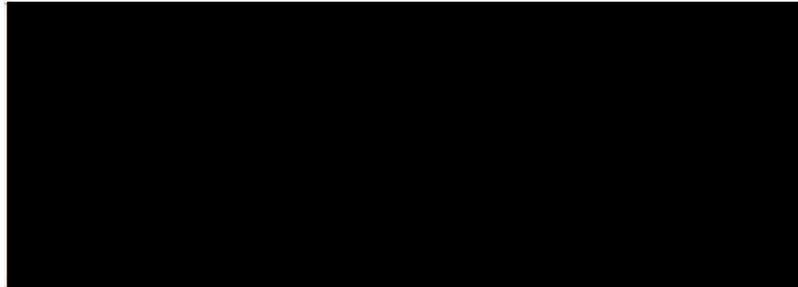
Eine Variante, welche derzeit ohne Poller diskutiert wird, ist aus unserer Sicht abzulehnen, da der Mitterweg dann durch die Vielzahl der zusätzlichen Fahrzeuge über Gebühr belastet wird. Es handelt sich hier um ein Wohngebiet mit Zone "30", also eine verkehrsberuhigte Straße, in der sehr viele kleine Kinder spielen, kein Gehweg vorhanden ist und die Straßenbreite keinen weiteren Durchgangsverkehr zulässt. Zudem ist die Parkplatzsituation in der Straße bereits durch die Anwohner ausgeschöpft. Auch Mitarbeiter eines ansässigen Unternehmens parken zusätzlich mit ihren Fahrzeugen in dem unteren Bereich des Mitterwegs, leider in dem dort vorhandenen Kurvenverlauf. Wodurch die Straße nicht mehr zweispurig befahrbar ist, sondern nur noch eine Fahrspur befahrbar ist und eine erhebliche Sichtbeeinträchtigung durch die Straßenführung und der vorhandenen Bebauung gegeben ist. Was bei zusätzlicher Verkehrsbelastung ein massiveres Sicherheitsrisiko darstellen würde.

Warum wird in der Planung keine zusätzliche Ausfahrt zu der vorhandenen Zufahrtsstraße zum „Blumen Held“ berücksichtigt. Ein Kreisverkehr wäre als Anbindung zur Paartalstraße in diesem Bereich möglich, allerdings müsste man diesen vor Umsetzung des Bauvorhabens und ggf. im Hinblick eventueller weiteren Bebauungen einplanen und umsetzen. Der Verkehrsfluss wäre gegeben es und wären zwei Zufahrten in und aus dem Baugebiet in die Paartalstraße vorhanden, was zur Entzerrung und zur zusätzlichen Sicherheit beitragen würde.

Im übrigen sieht auch die Polizei die jetzige Variante mit nur einer einzigen Einfahrt in die Paartalstraße als bedenklich an, wie aus dem Zeitungsbericht vom 19.03.2021 zu entnehmen ist.

Wir bitten unsere Bedenken ernsthaft aufzunehmen und bei Ihren Entscheidungen im Hinblick auf das „Dorfbild“, die Integration in den Wohnbestand und nicht zuletzt für die zukünftige Sicherheit der Anwohner und Bewohner einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen





# Wasserbeschaffungsverband Ottmaring - Rederzhausen

EINGEGANGEN

27. Jan. 2023

wolfgang rockelmann  
architekt

WBV Ottmaring Rederzhausen Neuer Weg 3a 86316 Ottmaring

Wolfgang Rockelmann Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

tel. 606415

Fax 3276373

Mail: [wasser@ottmaring.net](mailto:wasser@ottmaring.net)

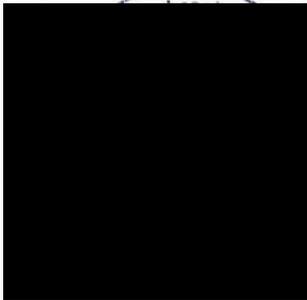
26.01.2023

**Betreff: Fwd:1906 B-Plan Nr. 11 Rederzhausen**

**Neubaugebiet mit ca. 54 Wohneinheiten Gemarkung Rederzhausen, Am  
Lindenkreuz**

Sehr geehrte 

das obig bezeichnete Bauvorhaben kann ohne Einschränkung mit Trinkwasser versorgt werden. Allerdings müssen im Zuge der Erschließung neue Wasserleitungen verlegt werden. Dafür ist es notwendig uns als Wasserversorger in die Trassenplanung möglichst bald einzubinden.

 üßen

ndsvorsteher

**Kontaktdaten:**

Wasserbeschaffungsverband  
Ottmaring-Rederzhausen  
Neuer Weg 3a  
86316 Friedberg

Telefon: (0821) 606415  
Telefax: (0821) 3276373  
E-Mail: [info@wbv-ottmaring.de](mailto:info@wbv-ottmaring.de)  
Steuernr.: 102/114/90018

**Unsere Bankverbindung:**

ST SPK Augsburg  
Konto 210757  
BLZ 72050000

IBAN DE71 7205 0000 0000 2107 57  
BIC AUGSDE77XXX



Polizeiinspektion Friedberg • Postfach 13 41 • 86303 Friedberg

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg



Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom 29.10.2021

Telefax: 0821/323-1740

Datum: 17.11.2021

## KURZNACHRICHT

In der Sache:

- ➔ **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen**
- ➔ **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB aufgrund des § 4a Abs.2 BauGB**

Kenntnisnahme und Verbleib

## **Stellungnahme:**

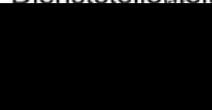
wird folgendes mitgeteilt:

von Seiten der PI Friedberg bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Bezüglich der RAST 06 darf an der Erschließung zur Paartalstraße auf die Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauung bzw. Bewuchs hingewiesen werden.

Bezüglich der Fußgängerquerung an der geplanten Mittelinsel, darf gleichfalls auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße 06 verwiesen werden.

Dienststellenleiter:



Polizeihauptkommissar

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.

<b>1. Stadt Friedberg</b>	
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan „Am Lindenkreuz“ für das Gebiet
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Umweltbericht</span>
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 10.12.2021 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)
<b>2. Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach (Schwaben)</b>	
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) A2-G 7512/A Herr Bamberger, Tel. 08282 92-307	
<input checked="" type="checkbox"/>	2.1 Keine Einwendungen
<input type="checkbox"/>	2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/>	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

<input type="checkbox"/>	<p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Rechtsgrundlagen</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebietes eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. Eine zukünftige Beteiligung des ALE Schwaben in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.</p>

Krumbach (Schwaben), 09.10.2021

gez. Florian Bamberger  
Bauberrat

**Betreff:** AW: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

**Von:** [REDACTED]

**Datum:** 08.11.2021, 15:07

**An:** "Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen" <ab@rockelmann.de>

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

gegen o.g. Vorhaben bestehen seitens der Kreisheimatpflege Aichach-Friedberg keine Einwendungen.

Beste Grüße

Susanne Kühnlein-Vollmar

Kreisheimatpflegerin Aichach-Friedberg

Zuständig für Baudenkmalpflege und Planwesen (TÖB)

---

**Von:** Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen [mailto:ab@rockelmann.de]

**Gesendet:** Freitag, 29. Oktober 2021 12:31

**An:** Heidi Peter co LRA AIC FDB <heidi.peter@lra-aic-fdb.de>; Christian Happach co LRA AIC FDB <christian.happach@lra-aic-fdb.de>; Kühnlein Susanne co Bay. Landesverein <Susanne.Kuehnlein-vollmar@t-online.de>; Wasserwirtschaftsamt Donauwörth <poststelle@wwa-don.bayern.de>; Staatl. Bauamt Augsburg <poststelle@stbaa.bayern.de>; Amt Ernährung <poststelle@aelf-au.bayern.de>; Reg. Schwaben <poststelle@reg-schw.bayern.de>; Reg. Planungsverb <geschaeftsstelle@rpv-augsburg.de>; LEW <service@lew.de>; Polizei Friedberg <pp-swn.friedberg.pi@polizei.bayern.de>; Autobahndirektion <poststelle@abdsb.bayern.de>; Bay. Landesamt Denkmalpfl. <beteiligung@bfd.bayern.de>; Amt Ländl. Entwicklung <poststelle@ale-schw.bayern.de>; Wasserbeschaffungsverband Ottm <wasser@ottmaring.net>; D. Telekom <t\_nl\_sued\_pti23\_bauleitplanung@telekom.de>; Bay. Bauernverband <augsburg@bayerischerbauernverband.de>; Stadtwerke Augsburg Holding <info@sw-augsburg.de>; AVV <info@avv-augsburg.de>; Voigt Maria co Bund Naturschutz <voigt.maria@gmx.de>; Stefan Höpfel co Vogelschutz <stefan.hoepfel@lbv.de>; Bayernets <mail@bn-aic.de>; Gemeinde Kissing <gemeinde@kissing.de>; Miecom <info@miecom.de>; Stadt Augsburg <augsburg@augsburg.de>; Gemeinde Eurasburg <info@gemeinde-eurasburg.de>; Gemeinde Ried | Info <info@gemeinde-ried.de>

**Betreff:** Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB aufgrund des § 4a Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung am 30.09.2021 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Friedberg beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB nach der Fassung des Baulandmobilisierungsgesetzes weiterzuführen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Zudem wurde beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Betreff:** AW: BBP mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südl. d. Paartalstr., westl. d. Straße „Am Lindenkreuz“ u. nördl. des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

**Von:** [REDACTED] >

**Datum:** 02.11.2021, 08:27

**An:** "ab@rockelmann.de" <ab@rockelmann.de>

**Kopie (CC):** "[REDACTED]"

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen angesprochene neue Wohngebiet und der Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mittelsweges im Stadtteil Rederzhausen an der Staatsstraße 2379 liegen in der Baulast der Stadt Friedberg.

Das Staatliche Bauamt Augsburg ist somit nicht betroffen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass beim Einbau der Überquerungshilfe eine Fahrspurbreite von jeweils 3,75 m eingehalten werden sollte, da ansonsten von Seiten der Straßenmeisterei Gersthofen ein Winterdienst im Bereich der Mittelinsel nicht mehr gewährleistet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Karg**

---

Staatliches Bauamt Augsburg  
Gebietsabteilung S1 (Landkreis Aichach-Friedberg)  
Burgkmairstraße 12  
86152 Augsburg

