

MEIDERT & KOLLEGEN

MEIDERT & KOLLEGEN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB • Franziska-Birk-Weg 9 • 80339 München

Stadt Friedberg
-Baureferat-
Marlenplatz 5
86316 Friedberg

Vorab per Telefax: 08 21/ 60 02 - 390

Az.	Telefon	Datum
██████████	089/545878-0	02.09.2019

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße

86316 Rinnenthal

Sehr geehrte Frau Göhl,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir geben innerhalb offener Frist nach § 3 Abs. 2 BauGB zur derzeit auslegenden Fassung des Bebauungsplans ██████████ folgende

Stellungnahme

ab:

1. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung vom 22.07.2019 entspricht nicht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB und ist in der vorliegenden Fassung unwirksam. Nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Bekanntmachung darlegen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dieser Hinweis geht auf Art. 6 Abs. 2 AARHUS-

Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts Augsburg unter der Nr. PR 82 eingetragen.

MEIDERT & KOLLEGEN
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

KANZLEI MÜNCHEN

DR. NIKOLAUS BIRKL
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

MATTHIAS REITBERGER *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

FRANK SOMMER *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
LINA MASCHKE LL.M.
auch Wirtschaftsmediatorin

KANZLEI AUGSBURG

PETER SCHICKER
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

JOSEF DEURINGER *
Fachanwalt für Agrarrecht

GUNTRAM BAUMANN *
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. THOMAS JAHN *
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

AXEL WEISBACH *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

THOMAS SAUER
Fachanwalt für Familienrecht

PROF. DR. FRITZ BÖCKH
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
auch Dipl. Verwaltungswirt (FH)

ROBERT SCHULZE *
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

NICOLE KANDZIA
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

STEFAN KUS *
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht
Wirtschaftsmediator (cvm)

BERNHARD MÜLLER
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

MATTHIAS RITZMANN
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

DOMINIK SCHLETTNER
DR. WOLFRAM GAEDT

NICO F. KUMMER

* Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB

KANZLEI MÜNCHEN

Franziska-Birk-Weg 9
(Theresienhöhe)
80339 München
Telefon: 089 / 545878-0
Telefax: 089 / 545878-11
muenchen@moldert-kollegen.de

KANZLEI AUGSBURG

Revgiusstraße 18
86199 Augsburg
Telefon: 0821 / 90630-0
Telefax: 0821 / 90630-80
augsburg@moldert-kollegen.de

KANZLEI KEMPTEN

Am Stadtpark 4
87416 Kempten
Telefon: 0831 / 96060360
Telefax: 0831 / 96060369
kempten@moldert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

DEUTSCHE BANK MÜNCHEN 24
KONTI QR 2 295 115 1 BLZ: 700 700 24
IBAN: DE44 7007 0024 0225 5115 00
SWIFT-BIC: DEUT33HAN33

Konvention und Art. 3 Nr. 4 der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie der EU zurück. Die Öffentlichkeit soll sich durch die Bekanntmachung darüber orientieren können, welche umweltrelevanten Probleme die Planung nach den bei der Behörde vorhandenen Erkenntnissen aufwerfen kann und ob ggf. Anlass zu einer eigenen Stellungnahme besteht. Die Bekanntmachung muss deshalb alle bei der Gemeinde verfügbaren Informationen mit Umweltbezug erfassen, ohne dass der Gemeinde hierbei ein Auswahlrecht zukäme.¹ Die Gemeinde muss dabei auch auf solche Umweltinformationen hinweisen, die sie selbst für unerheblich hält und nicht auszulegen beabsichtigt und tatsächlich auch nicht auslegt. Für Ausnahmen ist kein Raum.² Auch durch bereits berücksichtigte oder von der Gemeinde für unerheblich gehaltene Umweltinformationen kann die Öffentlichkeit veranlasst werden, diese Einschätzung zu hinterfragen oder die Berücksichtigung weiterer, bisher nicht bekannter Umweltbelange, einzufordern.³

Vorliegend handelt es sich um eine erste förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, nach dem in das Regelverfahren gewechselt wurde und die bisherige – rechtswidrige – Verfahrensart des § 13b BauGB aufgegeben wurde. Alle von unserer Kanzlei [REDACTED] bislang vorgelegten Stellungnahmen haben Umweltbezug. Sie sind in der Bekanntmachung nicht genannt und nicht enthalten, sie müssten aber themenorientiert in anonymisierter Form aufgeführt werden.

Da die Bekanntmachung insoweit unvollständig ist, kann vermutet werden, dass möglicherweise weitere umweltbezogene Informationen vorliegen, die in der Bekanntmachung nicht genannt sind. Diesfalls ist bekannt, dass auch umweltbezogene Stellungnahmen von Landwirten vorliegen, die Details sind uns nicht bekannt, dies hätte sich anonymisiert aber aus der Bekanntmachung ergeben müssen.

Diese Bekanntmachung vermag wegen ihrer Rechtswidrigkeit eine rechtmäßige Auslegung nicht zu tragen. Da der Stadt Friedberg dieser Bekanntmachungsmangel zumindest jetzt bekannt ist, kann und darf sie nicht schenden Auges auf die interne Heilungsvorschrift der §§ 214, 215 BauGB⁴ warten, sie hat vielmehr auf Grund ihrer Verpflichtung zur Einhaltung von Recht und Gesetz die Bekanntmachung und damit auch die derzeitige Auslegung zu wiederholen. Wir verweisen insoweit auf *Krautzberger in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Rn 36 zu § 3*.

Diese Frage darf im Übrigen nicht mit der Formulierung des Gesetzes verwechselt werden, welche umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind. Dies sind die von der jeweiligen Gemeinde für wesentlich erachteten umweltrelevanten Stellungnahmen, hier

¹ BVerwGE 147, 206

² *Spannawsky/Uechtritz*, BeckOK BauGB, Rn 88 zu § 3

³ BVerwG a.a.O.

⁴ deren Europarechtskonformität vom BVerwG ohnehin in Frage gestellt wird

hat die Stadt also ein Auswahlrecht. In der Bekanntmachung hat sie dieses Auswahlrecht jedoch ausdrücklich aus den genannten europarechtlichen Gründen nicht.

2. Inhaltliche Stellungnahme

Zu den von der Stadt Friedberg offenbar für wesentlich gehaltenen und deshalb ausgelegten Unterlagen gehört die Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH. Diese Stellungnahme ist insoweit rechtsfehlerhaft, als sie auf Seite 18 die zu erwartenden Geruchshäufigkeiten nach der GIRL mit den Immissionswerten eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO vergleicht und somit eine zulässige Geruchshäufigkeit von 15 % annimmt. Geplant wird hier aber ausdrücklich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, für das die GIRL eine Geruchshäufigkeit von 10 % vorsieht. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Untersuchung der MTS GmbH sich nicht auf den vorgesehenen Standort des Kindergartens bezieht, sondern ausweislich der Abbildung 8 auf einen weiter östlich gelegenen Standort. Es ist dort also die Standortzuordnung ebenso falsch wie die Gebietskategorie. Unter Zugrundelegung einer Geruchshäufigkeit von 10 % finden sich an nahezu allen Immissionsorten deutliche Überschreitungen.

Würde man den tatsächlich vorgesehenen Standort zugrunde legen, bekäme man ein deutlich problematischeres Ergebnis.

Das Verkehrsgutachten leidet im Übrigen unter dem Mangel, dass die zugrunde gelegten Verkehrszählungen in Zeiträumen erfolgten, in denen die Straße so gut wie ausschließlich dem Anliegerverkehr dient. Die Messungen fanden im November und Januar statt. Im November sind die großen Sportereignisse vorbei und im Januar sind die Weihnachtsfeiern im Sportheim vorüber. Auf diese Zeiträume intensiverer Belastung wäre aber abzustellen gewesen. Im Übrigen bleibt der Vorwurf aufrecht erhalten, dass die angenommenen Straßenbreiten mit den tatsächlich vorhandenen Breiten nicht übereinstimmen. Die derzeitige Straße ist jedenfalls für eine sichere Gegenverkehrs-Situation ungeeignet, dies hat der Verkehrsgutachter letztlich ebenfalls festgestellt. Letztlich hat der Verkehrsgutachter auch nicht berücksichtigt, dass die Hauptbelastung der Straße künftig weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge mit besonders hohem Gefährdungsgrad und dann zukünftig auch durch Kinder besteht. Hierauf hat aber das AELF hingewiesen (siehe unten).

Eine ebenfalls in der Bekanntmachung nicht erwähnte, aber vorliegende und sicher auch umweltbezogene Stellungnahme stammt von der Polizei. Diese durfte bei der Einsicht in die ausgelegten Unterlagen nicht eingesehen werden. Wir werden die Einsicht spätestens im Rahmen der Normenkontrolle erhalten. Wir dürfen Sie daher höflich ersuchen, uns diese Stellungnahme in Kopie zu übermitteln.

Die immissionstechnische Unzulässigkeit der vorgesehenen Planung ergibt sich aus der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg, dieser Stellungnahme schließen wir uns [REDACTED] an.

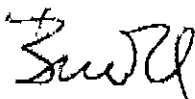
Dass durch die vorgesehene Planung eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben der Kinder entstehen kann, haben wir bereits mehrfach dargestellt, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ABLF) ist offenbar der gleichen Ansicht. Wir machen uns auch diese Stellungnahme zu eigen, da sie unser eigenes Vorbringen unterstreicht.

3. Weiteres Verfahren

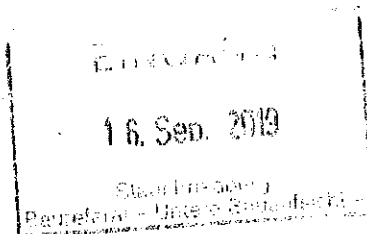
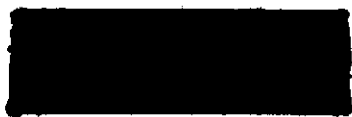
Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass beabsichtigt ist, Baugenehmigungen nach § 33 BauGB zu erteilen. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass die Voraussetzungen der Planreife weder materiell noch formell vorliegen. Hierfür dürften in der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Einwände und Stellungnahmen vorliegen, die den Plan an sich infrage stellen. Wie sie obigen Ausführungen entnehmen können, sind zum Teil der Planung zugrunde gelegt die Gutachten in wesentlichen Punkten unzutreffend (MTS, Verkehrsgutachten), zum Teil haben Träger öffentlicher Belange wegen der entstehenden Gefährdungslage Einwendungen erhoben. Von einer Planreife kann in einem solchen Fall ersichtlich nicht gesprochen werden. Dies gilt umso mehr, als die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 wegen des erheblichen Bekanntmachungsfehlers ohnehin wiederholt werden muss.

Würde in einem solchen Fall eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden, wäre dies ein grob rechtswidriges Verhalten der Genehmigungsbehörde. Wir gehen davon aus, dass sich die Stadt Friedberg diesem Vorwurf weder bei der Rechtsaufsicht noch in der Öffentlichkeit aussetzen will.

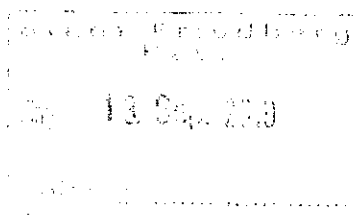
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Nikolaus Birkel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator



Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Beteiligung zu:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns bei Ihnen bedanken, das Sie uns nach fast einem Jahr auf unsere Schreiben geantwortet haben, die wir vom Inhalt jedoch nicht ganz nachvollziehen können. An dieser Stelle möchten wir zum Ausdruck bringen, das überhaupt kein Gehör für uns Bewohner der Gartenstraße und Griesbachstraße beim Stadtrat, Baureferat und dem Bürgermeister gefunden wird und wie bei den diversen anderen Bauvorhaben Sie sich sehr wohl mit den Bewohnern an anderen Baugebieten zusammen gesetzt haben, nicht jedoch mit uns, um unser Anliegen in persönlicher Runde zu diskutieren und uns Bewohner hier auch mit einbeziehen.

Auch möchten wir nochmal betonen, dass wir es sehr gut finden, das Sie einen neuen modernen Kindergarten in Rinnenthal bauen möchten, doch die Art und Weise, wie Sie alle mit uns umgehen und auch Gutachten vorlegen, die in der Form nicht zutreffen und nicht richtig die Verkehrssituation berücksichtigen, ist keine Art und Weise, mit Bürgern umzugehen.

Wir haben folgende wichtige Anmerkungen zu Ihren Vorhaben und möchten Ihnen an dieser Stelle mitteilen, dass wir diese Punkte nun auch an die Öffentlichkeit geben.

1. Inhaltliche Stellungnahme:

Sie haben in der ausgelegten Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH auf der Seite 18 in der Tabelle die Messpunkte mit Werten verglichen, mit denn Anforderungen nach GIRL eines Dorfgebietes die eine

Geruchshäufigkeit von 15% erlaubt. Geplant wird hier aber ausdrücklich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die GIRL eine Geruchshäufigkeit von 10% vorsieht. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Untersuchung der MTS GmbH sich nicht auf den tatsächlichen geplanten Standort bezieht, sondern ausweislich der Abbildung 8 auf einen weiter östlichen gelegenen Standort. Würde man den tatsächlichen Standort zugrunde legen, bekäme man ein deutlich problematischeres Ergebnis.

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung einer Geruchshäufigkeit von 10% finden sich an nahezu allen Immissionsmessorten deutliche Überschreitungen.

Wir erwarten hier von Ihnen ein neues korrektes Gutachten.

Zur Verkehrsuntersuchung Griesbachstraße in Friedberg-Rinnenthal von gevas humberg & partner, München ist zu sagen, dass die zugrunde gelegten Verkehrszählungen in Zeiträumen erfolgten, in denen die Straße so gut wie ausschließlich dem Wohnanliegerverkehr dient. Die Messungen fanden im November und Januar statt. Im November sind die großen Sport -und Festereignisse (Bierzelt usw.) vorbei und im Januar sind die Weihnachtsfeiern im Sportheim vorüber. Auf Zeiträume intensiver Belastung wäre aber abzustellen gewesen. Dies erweckt klar den Eindruck, dass auch hier bewusst Zeiträume gewählt wurden, um aus Sicht der Stadt Friedberg, so geringe Bewegungen für die Zählung zu erfassen, wie möglich.

Auch hier erwarten wir im Interesse der Bewohner der Gartenstraße und Griesbachstraße eine neue Verkehrszählung jetzt im Sommer und nicht zu Ferienzeiten!

Auch ist die angenommene Straßenbreite unterschiedlich zur tatsächlichen vorhandenen Asphaltbreite der Straße (Seite 15 „Die vorhandene Straßenbreite ist dabei an der engsten Stelle (5,20m)“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,34m und auf Seite 16 „Die vorhandene Fahrbahnbreite variiert zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle ...“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,65 m) siehe Anlage Bild 1. Außerdem sind im Frühjahr bis Herbst Landwirte mit ihren schweren und gefährlichen Maschinen unterwegs wie zur Ernte, Feldarbeiten und tägliches Futter holen für die Tiere. Der zunehmende Verkehr des BCR und der konkret in Planung stehende Anbau/Neubau/Erweiterung „einer Winterhalle“ ist auch nicht berücksichtigt, bitte nachholen.

2. Verbesserung der Griesbachstraße durch Boller wie bei den Anliegern des Schlosses und Zufahrt von hinten.

Für alle Bewohner der Gartenstraße und Griesbachstraße wäre ein Aufstellen eines versenkbaren Bollers (siehe Skizze 1) zwischen Flur Nr. 125/1 und gegenüber Flur Nr. 144/4 von größtem Nutzen und Sicherheit unserer Kinder und älteren Bewohner, da hierdurch der Verkehr extrem reduziert werden würde.

Die Bewohner von Flur Nr. 123, Flur Nr. 125/1, Flur Nr. 144/4 und die Landwirte, würden einen Schalter für den Boller bekommen, um ohne Einschränkungen auf ihr Grundstück zu kommen.

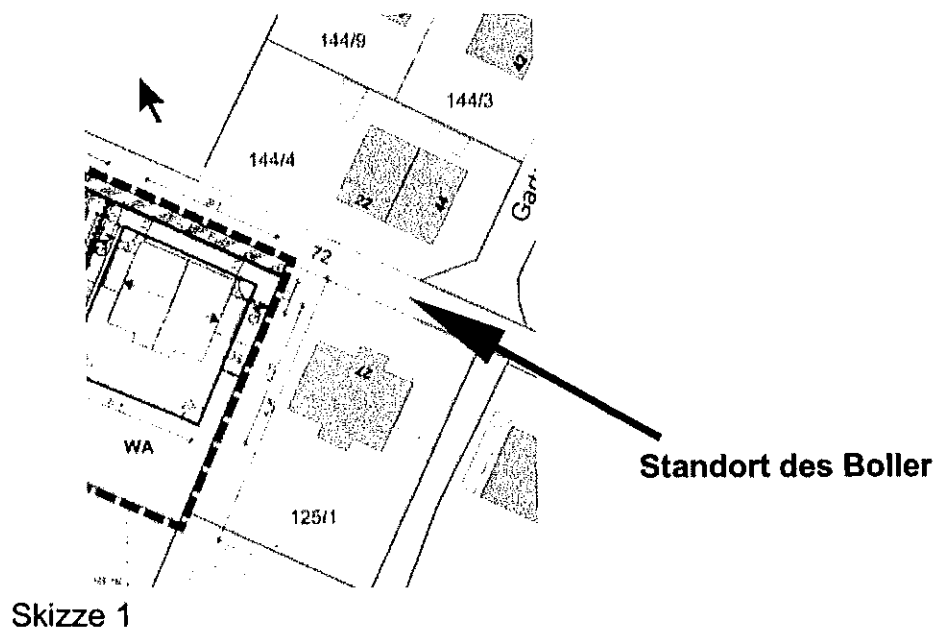
Die Mütter und Väter, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen, können von hinten Verbindungsstraße von ST2051 zu Sportplatz Straße am Gagabach/Leitengraben ohne Probleme den neuen Kindergarten anfahren. Die Mütter und Väter, die ihre Kinder zu Fuß oder mit dem Rad bringen, können ohne Probleme am Boller vorbei.

Die Bewohner der Griesbachstraße und Gartenstraße, sowie auch das große Verkehrsaufkommen vom Sportverein Rinnenthal können von hinten anfahren.

Ebenso sollte bereits jetzt schon berücksichtigt werden, dass bei Ausbau des Wohngebiets am neuen Kinderhaus, weitere viele neue Autos/Verkehr in der Griesbachstraße hinzu kommen würden und unsere Kinder und ältere Menschen, die mit ihren Gehhilfen gehen, nicht noch mehr gefährdet werden.

Ebenso haben wir mit mehreren Landwirten gesprochen, die einen versenkbaren Boller auch begrüßen würden, diese bekommen dann einen Schalter zum öffnen und haben keine Einschränkungen.

Diese Maßnahme würde die neuen Kindergartenkinder, die Schulkinder und Kinder des Wohngebietes, ältere Bewohner und alle weiteren extrem entlasten.



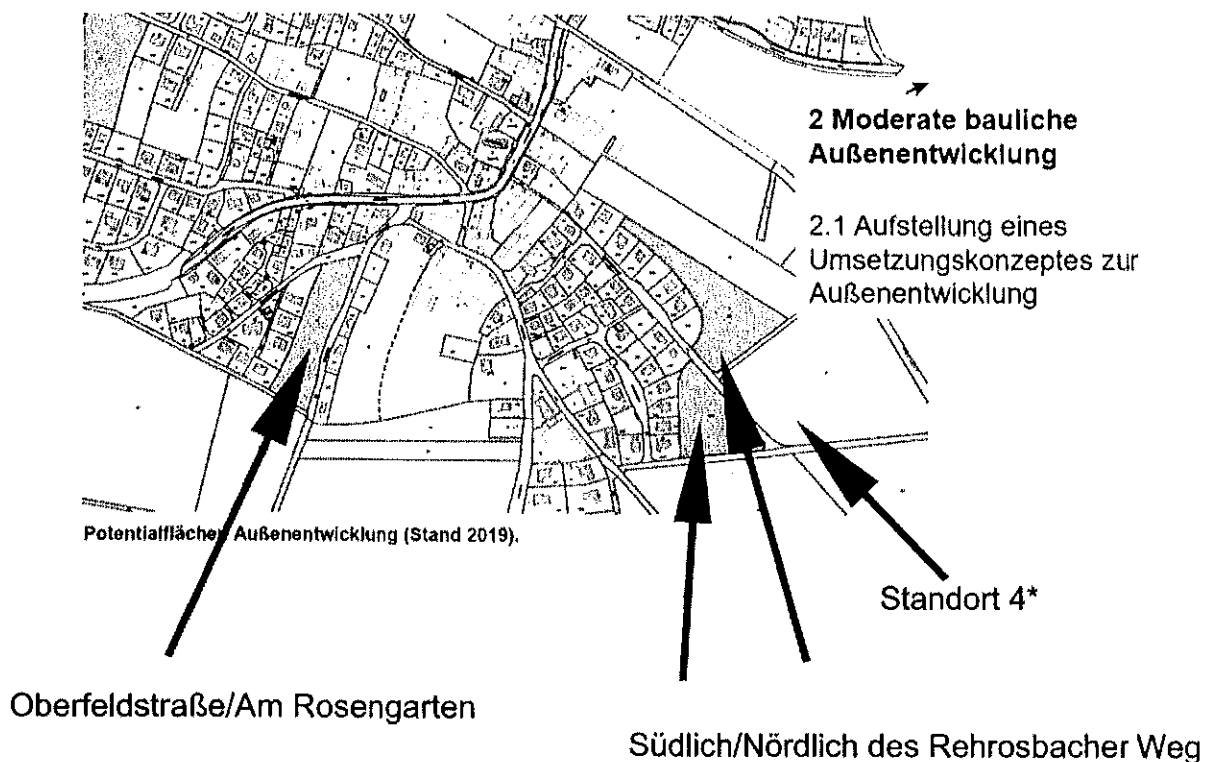
3. Als Alternative gibt es immer noch die Möglichkeit des Standorts 1

- Viele Kinderhäuser werden zweigeschossig gebaut. Der Platz würde dann auch für 60 Kinder zu betreuen reichen. (wurde bis jetzt nicht inbetracht gezogen)
- auch bei 30 Plätzen ist nach wie vor möglich die Räume in der Alten Schule mit zu nutzen (als Mehrzweckraum)
- Für die Feuerwehr kann der Keller vergrößert werden oder auch Räumlichkeiten im Obergeschoss entstehen.
- Grundstück ist erschlossen, schnelle Planbarkeit und Bauausführung möglich
- Grundstückserweiterung durch Verlagerung der Bushaltestelle ist möglich
- Im Ortszentrum, kein Außenbereich
- zentral gelegen mit Bushaltestelle direkt vor dem Kindergarten

Dadurch ist es kein Problem auch von außerhalb bequem mit dem Bus zu kommen und zu fahren.

- Aktuell 15 Schulkinder (später weitere 8 Kinder) werden weiterem Autoverkehr, sowie keine zusätzlichen Unfallrisiken ausgesetzt (siehe oben auch Straßensituation in der Griesbachstraße)
- Die Hauptstraße vor dem Kindergarten hat bereits eine 30 Zone zur Beruhigung erhalten. Im Gegensatz zu den Schulkindern in der Griesbachstraße, die allein zum Schulbus gehen, werden die Kindergartenkinder von den Eltern / Erziehungsberechtigten / Erwachsenen immer begleitet.
- Die Infrastruktur ist auf beiden Seiten vorhanden, wie Fußweg und Bushaltestelle.
- keine Gefährdung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und sonstigem Straßenverkehr durch vorhandene Gehwege, auch müsste kein weiterer teurer Fußweg gebaut werden, wie es beim neuen Standort angedacht ist.
- Einkaufsmöglichkeiten im Hofladen der bereits jetzt durch die Eltern und die Kinder stark frequentiert wird
- keine weitere Verbauung der Natur und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen
- auch eine komplette Neubebauung des Grundstücks wird durch die Stadt gesehen
- Sofern das alte Schule mit einbezogen wird ggfs. Denkmalbauförderung möglich, alte Schule muss eh saniert werden
- Kein Bürger in Rinnenthal wird zusätzlich in irgend einer Weise belastet/benachteiligt
- Landwirtschaft hat keine Einschränkungen
- auf dem gegenüberliegenden Grundstück wären auch Parkplätze möglich. Der Besitzer würde dafür Platz zur Verfügung stellen.

4. Weitere neue Alternativen sind, da bereits im OEK Seite 54/58 als Außenentwicklung gekennzeichnet



*Standort 4: Alte Alternative aus der Suche von 2018 der Stadt, wurde wegen „möglicher Überschwemmungsgebiet“ verworfen. Liegt aber definitiv höher als neues Baugebiet (Höhenlinien im Bayern Atlas).
Kauf des Grundstück war damals möglich.

5. Sonstige Anmerkungen

Inzwischen sind unsere Erkenntnisse fortgeschritten. Hiermit sprechen wir unseren Wunsch an Sie aus für den Erhalt des Standort Nr. 1 mit Neubau und zweigeschossig.

Unserer Meinung nach sprechen die Argumente klar für den Erhalt des Standort 1 in der Aretinstraße. Auch Stadträte wie Frau Claudia Eser-Schuberth, Herr Manfred Losinger, Herr Richard Scharold und weitere Personen sind/waren für den Erhalt des Standort 1.

zur Bebauung

Im Bebauungsplan werden für WA1 und WA2 max. 2 Vollgeschosse erlaubt. In direkter Nachbarschaft sind nur Häuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss gebaut, auch in diesem Ortsrand sollten nicht Größere und andere Gebäude erlaubt werden, sprich es sollen auch nur E + D Gebäude erlaubt werden.

zur ÖVP

Leider hat man währen des gesamten Planungsverfahren versäumt, sich über die Anbindung an den ÖVP Gedanken zu machen. Unserer Meinung ist das Kinderhaus für die reale Nutzung zu weit vom ÖVP entfernt. Ist dazu eine Lösung vorhanden?

zur Straße

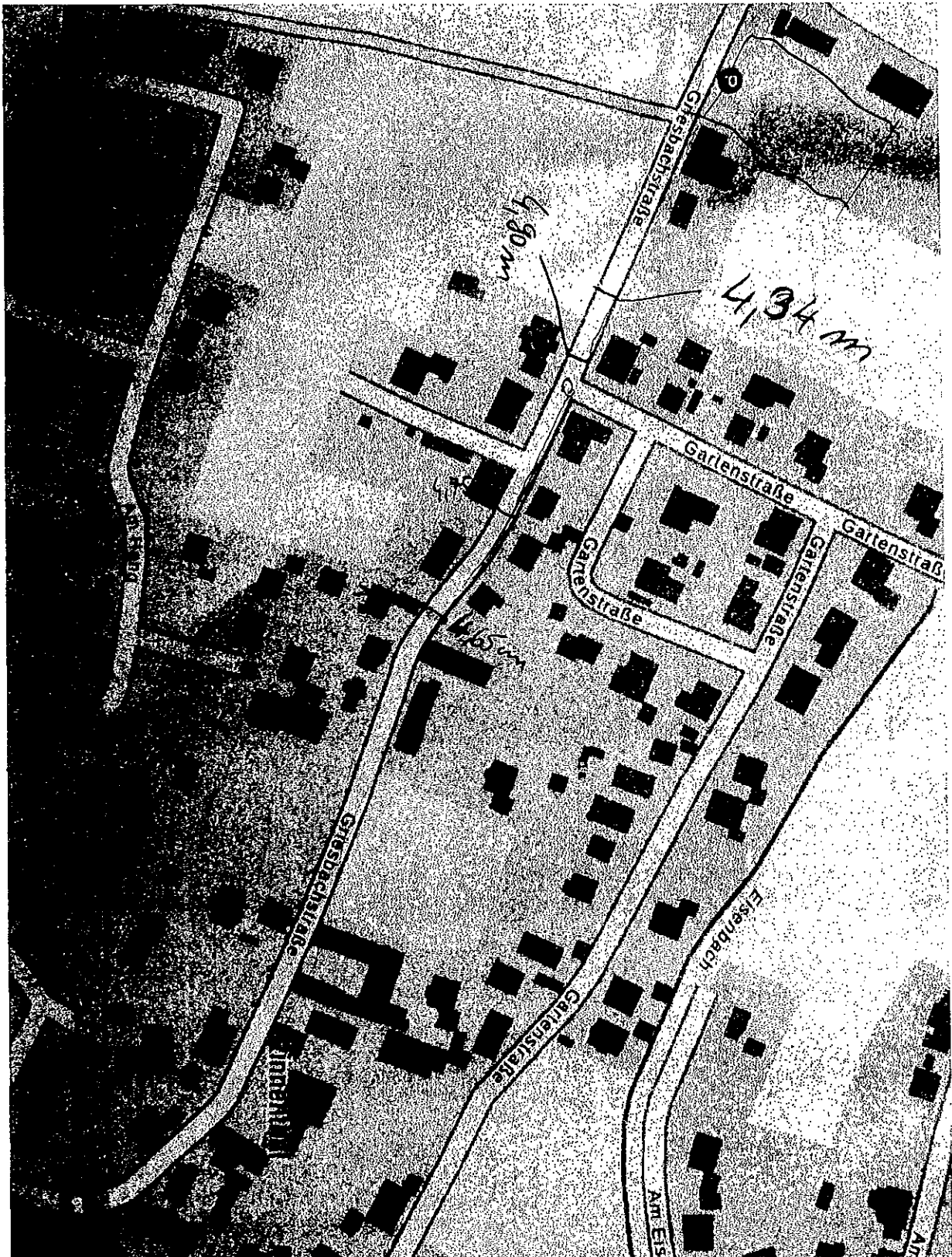
Auch das Problem der Straße wurde als nichtig angesehen, wobei man sagen muß die Belastung durch die Straße und des BCR ist in den letzten Jahren schon beträchtlich gestiegen. Eine Erweiterung und Vergrößerung muss immer auch die Überprüfung und Verbesserung oder Entlastung der Anwohner haben. In diesem Fall könnte man auch die Landwirtschaftliche Straße von Sportplatz zur St2051 für die Autos erlauben und zur Entlastung und Beruhigung beitragen, wie oben beschrieben, versenkbaren Boller setzen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

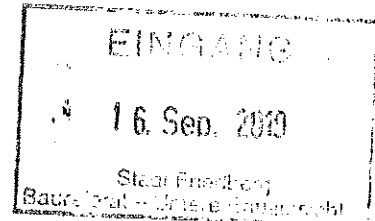
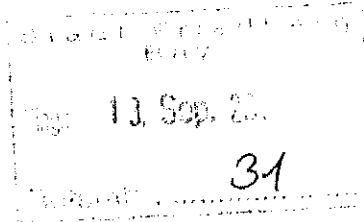
[REDACTED]

Anlage Bild 1



11.09.2019

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Beteiligung zu:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

und

43. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße - Änderungsbeschluss / Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass es mich sehr freut, dass die Stadt Friedberg im Stadtteil Rinnenthal einen neuen, modernen Kindergarten bauen möchte. Allerdings habe ich wichtige Anmerkungen zu Ihren Vorhaben.

Meine freundlichen Anmerkungen und Bedenken sind:

1. Inhaltliche Stellungnahme:

Sie haben in der ausgelegten Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH auf der Seite 18 in der Tabelle die Messpunkte mit Werten verglichen, mit den Anforderungen nach GIRL eines Dorfgebietes, die eine Geruchshäufigkeit von 15% erlaubt. Geplant wird hier aber ausdrücklich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, für die GIRL eine Geruchshäufigkeit von 10% vorsieht. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Untersuchung der MTS GmbH sich nicht auf den tatsächlich geplanten Standort bezieht, sondern ausweislich der Abbildung 8 auf einen weiter östlichen gelegenen Standort. Würde man den tatsächlichen Standort zugrunde legen, bekäme man ein deutlich problematischeres Ergebnis.

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung einer Geruchshäufigkeit von 10% finden sich an nahezu allen Immissionsmessorten deutliche Überschreitungen.

Bitte sorgen Sie für genügend Abstand, damit ein friedliches Nebeneinander möglich ist.

Zur Verkehrsuntersuchung Griesbachstraße in Friedberg-Rinnenthal von gevas humberg & partner, München ist zu sagen, dass die zugrunde gelegten Verkehrszählungen in Zeiträumen erfolgten, in denen die Straße so gut wie ausschließlich dem Wohnanliegerverkehr dient. Die Messungen fanden im November und Januar statt. Im November sind die großen Sport- und Festereignisse (Bierzelt usw.) vorbei und im Januar sind die Weihnachtsfeiern im Sportheim vorüber. Es wäre aber nötig gewesen, die Messungen genauso im nicht beruhigten Zeitraum durchzuführen, sodass ein Jahresdurchschnitt zu ermitteln wäre. Dies erweckt klar den Eindruck, dass auch hier bewusst Zeiträume gewählt wurden, um aus Sicht der Stadt Friedberg, so geringe Bewegungen für die Zählung zu erfassen, wie möglich.

Hier erwarte ich eine neue Verkehrszählung im Sommer und nicht zu Ferienzeiten!

Auch ist die angenommene Straßenbreite unterschiedlich zur tatsächlichen vorhandenen Asphaltbreite der Straße (Seite 15 „Die vorhandene Straßenbreite ist dabei an der engsten Stelle (5,20m)“ richtig ist eine Asphaltbreite von 4,34m und auf Seite 16 „Die vorhandene Fahrbahnbreite variiert zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle ...“ richtig ist eine Asphaltbreite von 4,65 m) siehe Anlage Bild 1. [REDACTED] Landwirte von Frühjahr bis Herbst mit schweren und gefährlichen Maschinen unterwegs wie zur Ernte, für Feldarbeiten und tägliches Futter holen für die Tiere. Der zunehmende Verkehr des BCR und der konkret in Planung stehende Anbau/Neubau/Erweiterung einer „Winterhalle“ ist auch nicht berücksichtigt worden, ich bitte Sie dies nachzuholen.

2. Als Alternative gibt es immer noch die Möglichkeit des Standorts 1

Ich schlage einen Neubau des Kinderhauses mit Feuerwehr mit KG, EG, und OG als Vollgeschoss zu bauen. Damit wäre genügend Platz für mehr als 30 Kinder (bzw. 60 Kinder mit OG).

- **Viele Kinderhäuser werden zweigeschossig gebaut.** Der Platz würde dann auch zur Betreuung von 60 Kindern reichen. (Dies wurde bis jetzt nicht in Betracht gezogen)
- auch bei 30 Plätzen ist nach wie vor möglich die Räume in der alten Schule mit zu nutzen (als Mehrzweckraum)
- Für die Feuerwehr kann der Keller vergrößert werden, oder es können auch Räumlichkeiten im Obergeschoss entstehen.

- Das Grundstück ist erschlossen, dadurch ist eine schnelle Planbarkeit und Bauausführung möglich
- Eine Grundstückserweiterung durch Verlagerung der Bushaltestelle ist möglich
- Es befindet sich im Ortszentrum, nicht im Außenbereich
- zentral gelegen, mit Bushaltestelle direkt vor dem Kindergarten.
Dadurch ist es kein Problem auch von außerhalb bequem mit dem Bus zu kommen und zu fahren.
- Aktuell 15 Schulkinder (später weitere 8 Kinder) werden weiterem Autoverkehr, sowie keinen zusätzlichen Unfallrisiken ausgesetzt (siehe oben auch Straßensituation in der Griesbachstraße)
- Die Hauptstraße vor dem Kindergarten hat bereits eine 30er Zone zur Beruhigung erhalten. Im Gegensatz zu den Schulkindern in der Griesbachstraße, die allein zum Schulbus gehen, werden die Kindergartenkinder von den Eltern / Erziehungsberechtigten / Erwachsenen immer begleitet.
- Die Infrastruktur ist auf beiden Seiten vorhanden, wie Fußweg und Bushaltestelle.
- keine Gefährdung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und sonstigem Straßenverkehr durch vorhandene Gehwege. Auch müsste kein weiterer, teurer Fußweg gebaut werden, wie es beim neuen Standort angedacht ist.
- Einkaufsmöglichkeiten im Hofladen, der bereits jetzt durch die Eltern und die Kinder stark besucht wird
- keine weitere Verbauung der Natur und Erhalt landwirtschaftlichen Nutzflächen
- der Altbestand am Standort 1 muss, trotz eventuellem Neubau am Standort „Sportplatz“, erneuert bzw. renoviert werden
- Sofern das alte Schulgebäude mit einbezogen wird, ist ggfs. eine Denkmalbauförderung möglich, da dieses, wie im Punkt zuvor beschrieben, saniert werden muss
- Die Bürger in Rinnenthal werden in keinsten Weise zusätzlich belastet/benachteiligt
- Die Landwirtschaft hat keine Einschränkungen
- auf dem gegenüberliegenden Grundstück wären auch Parkplätze möglich. Der Besitzer würde dafür eventuell Platz zur Verfügung stellen.

3. Sonstige Anmerkungen

Inzwischen sind unsere Erkenntnisse fortgeschritten. Hiermit spreche ich meinen Wunsch an Sie aus, für den Erhalt des Standorts Nr. 1 mit einem zweigeschossigen Neubau zu planen.

Meiner Meinung nach sprechen die Argumente klar für den Erhalt des Standort 1 in der Aretinstraße. Auch Stadträte wie Frau Claudia Eser-Schuberth, Herr Manfred Losinger, Herr Richard Scharold und weitere Personen sind/waren für den Erhalt des Standort 1.

zur ÖVP

Leider hat man während des gesamten Planungsverfahrens versäumt, sich über die Anbindung an den ÖVP Gedanken zu machen. Meiner Meinung nach ist das Kinderhaus für die reale Nutzung zu weit vom ÖVP entfernt. Ist dazu eine Lösung vorhanden?

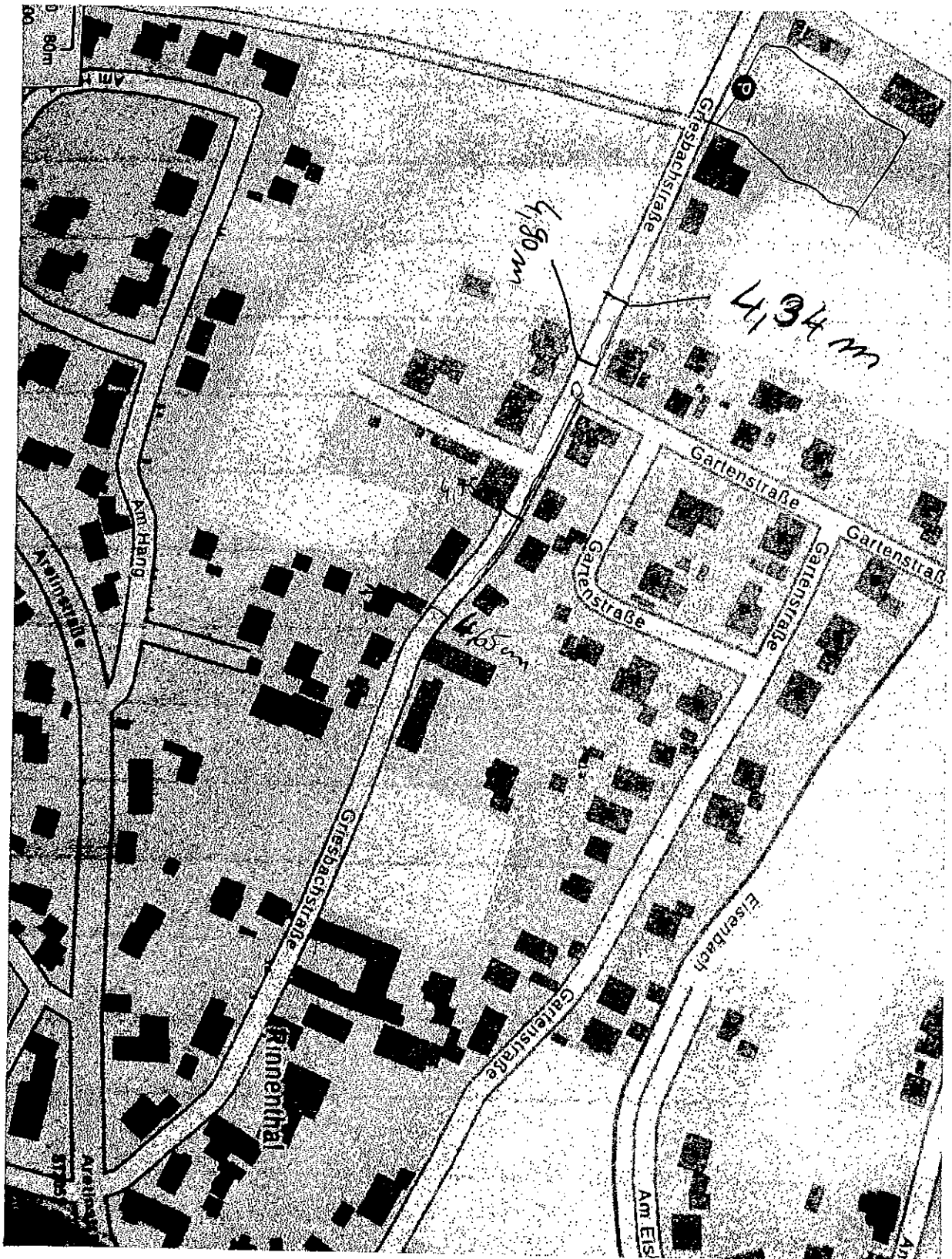
zur Straße

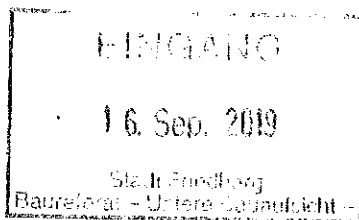
Auch das Problem der Straßenbreite und des zunehmenden Verkehrsaufkommens, im Falle des Kindergartenbetriebes am Standort „Sportplatz,“ wurde als nichtig angesehen. Wobei die Belastung bereits in den letzten Jahren durch den zunehmenden Betrieb beim BCR beträchtlich gestiegen ist. Der zusätzliche Verkehr durch den Kindergarten bedeutet für die Anwohner eine enorm höhere Belastung und dadurch eine Senkung der Wohnqualität.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage Bild 1





12.09.2019

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Beteiligung zu:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich Ihnen mitteilen das es mich sehr freut das die Stadt Friedberg im Stadtteil Rinnenthal einen neuen modernen Kindergarten bauen möchte, allerdings habe ich wichtige Anmerkungen zu Ihren Vorhaben.

Meine Einwände, Anmerkungen und Bedenken sind:

1. Inhaltliche Stellungnahme:

In der ausgelegten Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH wird auf der Seite 18 in der Tabelle die Messpunkte mit Werten verglichen, mit denen Anforderungen nach GIRL eines Dorfgebietes die eine Geruchshäufigkeit von 15% erlaubt. Geplant wird hier aber ausdrücklich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die GIRL eine Geruchshäufigkeit von 10% vorsieht. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Untersuchung der MTS GmbH sich nicht auf den tatsächlichen geplanten Standort des Kinderhauses bezieht, sondern ausweislich der Abbildung 8 auf einen weiter östlichen gelegenen Standort. Würde man den tatsächlichen Standort zugrunde legen, bekäme man ein deutlich problematischeres Ergebnis. **Das Gebiet mit Kinderhauses muss mit höchstens 10% Geruchshäufigkeit bewertet werden, genau so wie es bei einem Wohngebiet nach GIRL bis 10 % erlaubt ist.**

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung einer Geruchshäufigkeit von 10% finden sich an nahezu allen Immissionsorten deutliche Überschreitungen.

→ **Das Kinderhaus und das Wohnhaus darf an dieser Stelle nicht gebaut werden.**

Zur Verkehrsuntersuchung Griesbachstraße in Friedberg-Rinnenthal von gevas humberg & partner, München ist zu sagen, dass die zugrunde gelegten Verkehrszählungen in Zeiträumen erfolgten, in denen die Straße so gut wie ausschließlich dem Wohnanliegerverkehr dient. Die Messungen fanden im November und Januar statt. Im November sind die großen Sport -und Festereignisse (Bierzelt usw.) vorbei und im Januar sind die Weihnachtsfeiern im Sportheim vorüber. Auf Zeiträume intensiver Belastung wäre aber abzustellen gewesen. Dies erweckt klar den Eindruck, dass auch hier bewusst Zeiträume gewählt wurden, um aus Sicht der Stadt Friedberg, so geringe Bewegungen für die Zählung zu erfassen, wie möglich. Zudem ist die angenommene Straßenbreite unterschiedlich zur tatsächlichen vorhandenen Asphaltbreite der Straße (Seite 15 „Die vorhandene Straßenbreite ist dabei an der engsten Stelle (5,20m)“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,34m und auf Seite 16 „Die vorhandene Fahrbahnbreite variiert zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle ...“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,65 m) siehe Bild. Außerdem sind im Frühjahr bis Herbst Landwirte mit Ihren schweren und gefährlichen Maschinen unterwegs wie zur Ernte, Feldarbeiten und tägliches Futter holen für die Tiere. Der zunehmende Verkehr des BCR und der konkret in Planung stehende Anbau/Neubau/Erweiterung „einer Winterhalle“ ist auch nicht berücksichtigt, bitte nachholen. Die Außenentwicklung/neue Baugebiete wie von OEK beschrieben muss dabei genauso mit berücksichtigt werden.

Ergebnis:

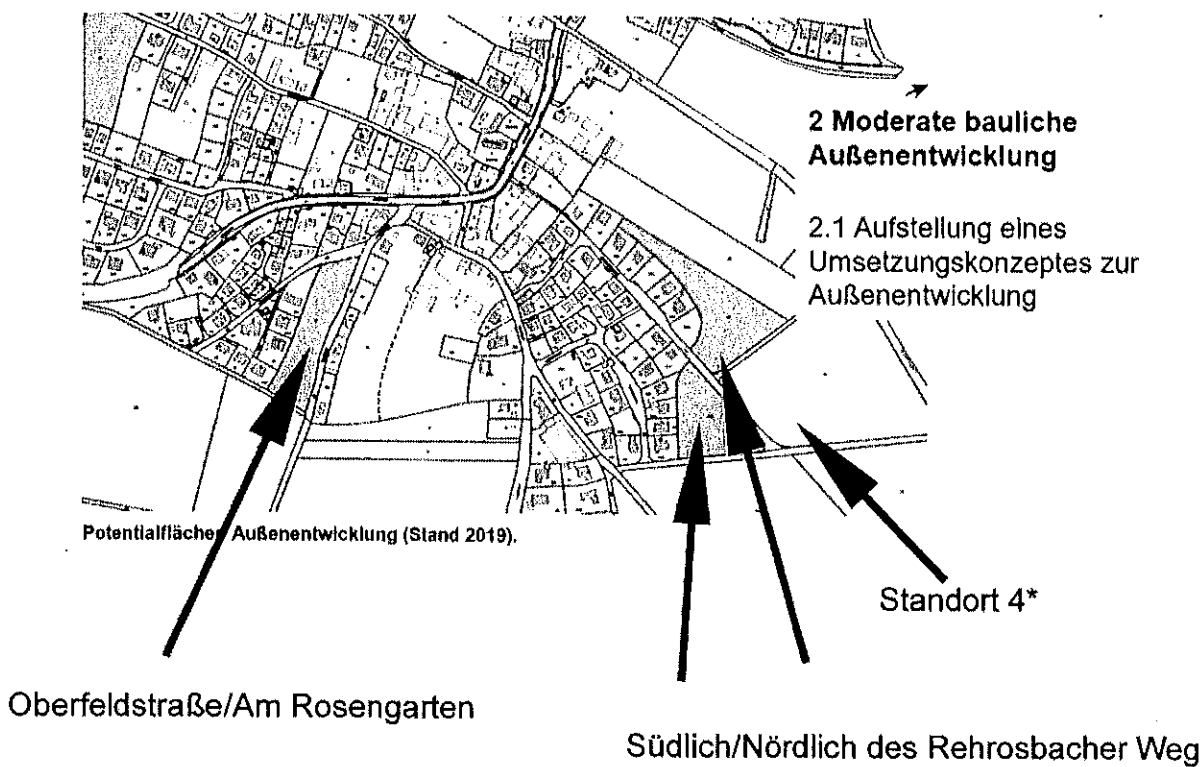
Ich erwarte hier von Ihnen ein neues korrektes Gutachten.

2. Als Alternative gibt es immer noch die Möglichkeit des Standorts 1

- Viele Kinderhäuser werden zweigeschossig gebaut. Der Platz würde dann auch für 60 Kinder zu betreuen reichen. (wurde bis jetzt nicht inbetracht gezogen)
- auch bei 30 Plätzen ist nach wie vor möglich die Räume in der Alten Schule mit zu nutzen (als Mehrzweckraum)
- Für die Feuerwehr kann der Keller vergrößert werden oder auch Räumlichkeiten im Obergeschoss entstehen.
- Grundstück ist erschlossen, schnelle Planbarkeit und Bauausführung möglich
- Grundstückserweiterung durch Verlagerung der Bushaltestelle ist möglich
- Im Ortszentrum, kein Außenbereich
- zentral gelegen mit Bushaltestelle direkt vor dem Kindergarten
Dadurch ist es kein Problem auch von außerhalb bequem mit dem Bus zu kommen und zu fahren.

- Aktuell 15 Schulkinder (später weitere 8 Kinder) werden weiterem Autoverkehr, sowie keine zusätzlichen Unfallrisiken ausgesetzt (siehe oben auch Straßensituation in der Griesbachstraße)
- Die Hauptstraße vor dem Kindergarten hat bereits eine 30 Zone zur Beruhigung erhalten. Im Gegensatz zu den Schulkindern in der Griesbachstraße, die allein zum Schulbus gehen, werden die Kindergartenkinder von den Eltern / Erziehungsberechtigten / Erwachsenen immer begleitet.
- Die Infrastruktur ist auf beiden Seiten vorhanden, wie Fußweg und Bushaltestelle.
- keine Gefährdung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und sonstigem Straßenverkehr durch vorhandene Gehwege, auch müsste kein weiterer teurer Fußweg gebaut werden, wie es beim neuen Standort angedacht ist.
- Einkaufsmöglichkeiten im Hofladen der bereits jetzt durch die Eltern und die Kinder stark frequentiert wird
- keine weitere Verbauung der Natur und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen
- auch eine komplette Neubebauung des Grundstücks wird durch die Stadt gesehen
- Sofern das alte Schule mit einbezogen wird ggfs. Denkmalbauförderung möglich, alte Schule muss eh saniert werden
- Kein Bürger in Rinnenthal wird zusätzlich in irgend einer Weise belastet/benachteiligt
- Landwirtschaft hat keine Einschränkungen
- auf dem gegenüberliegenden Grundstück wären auch Parkplätze möglich. Der Besitzer würde dafür Platz zur Verfügung stellen.

3. Weitere neue Alternativen sind, da bereits im OEK Seite 54/58 als Außenentwicklung gekennzeichnet



*Standort 4: Alte Alternative aus der Suche von 2018 der Stadt, wurde wegen „möglicher Überschwemmungsgebiet“ verworfen. Liegt aber definitiv höher als neues Baugebiet (Höhenlinien im Bayern Atlas).
Kauf des Grundstück war damals möglich.

4. Sonstige Anmerkungen

Inzwischen sind unsere Erkenntnisse fortgeschritten. Hiermit sprechen wir unseren Wunsch an Sie aus für den Erhalt des Standort Nr. 1 mit Neubau und zweigeschossig.

Meiner Meinung nach sprechen die Argumente klar für den Erhalt des Standort 1 in der Aretinstraße. Auch Stadträte wie Frau Claudia Eser-Schuberth, Herr Manfred Losinger, Herr Richard Scharold und weitere Personen sind/waren für den Erhalt des Standort 1.

zur Bebauung

Im Bebauungsplan werden für WA1 und WA2 max. 2 Vollgeschosse erlaubt. In direkter Nachbarschaft sind nur Häuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss gebaut,

auch in diesem Ortsrand sollten nicht Größere und andere Gebäude erlaubt werden, sprich es sollen auch nur E + D Gebäude erlaubt werden.

Außerdem Erscheint mir die max. Firsthöhe mit 10 m, gemessen über den Fußboden im Erdgeschoss, höher zu sein als die Höhe bei der vorhandenen Nachbarschaft. Eine Folge ist natürlich die Vergrößerung der Gebäude zum Ortsrand (Ist diese dem Dorfcharakter und der Ästhetik entsprechen sinnvoll?). Bitte die max. **Firsthöhe** auf **9,0 m reduzieren. Nach bestehende Bauanträge würde das auch ausreichen.**

zur ÖVP

Leider hat man währen des gesamten Planungsverfahren versäumt, sich über die Anbindung an den ÖVP Gedanken zu machen. Unserer Meinung ist das Kinderhaus für die reale Nutzung zu weit vom ÖVP entfernt. Ist dazu eine Lösung vorhanden?

zur Straße

Auch das Problem der Straße wurde als nichtig angesehen, wobei man sagen muß die Belastung durch die Straße und des BCR ist in den letzten Jahren schon beträchtlich gestiegen. Eine Erweiterung und Vergrößerung muss immer auch die Überprüfung und Verbesserung oder Entlastung der Anwohner haben. In diesem Fall könnte man auch die Landwirtschaftliche Straße von Sportplatz zur St2051 für die Autos erlauben und zur Entlastung und Beruhigung beitragen.

Zu vorliegende Stellungnahmen

Die immissionstechnische Unzulässigkeit der vorgesehenen Planung ergibt sich aus der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg, dieser Stellungnahme schließe ich mich an.

Auch der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) schließe ich mich an. Dass durch die vorgesehene Planung erheblich Probleme sieht.

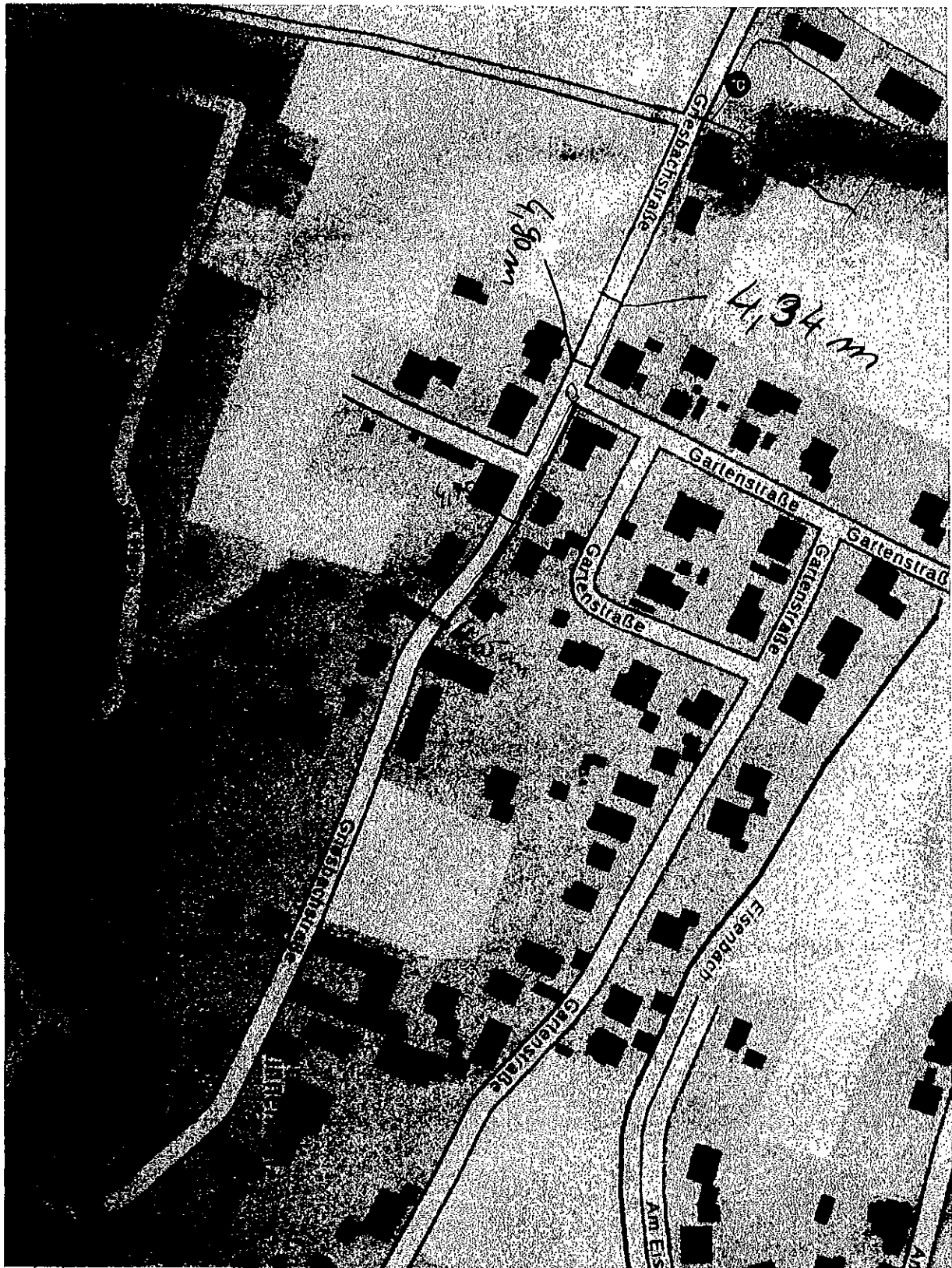
Mein eigenes Vorbringen wird durch diese Stellungnahmen unterstreicht.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage Bild 1

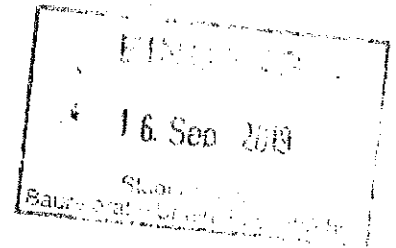
Asphalt Breite der Griesbachstraße an verschiedenen Punkten



12.09.2019

[REDACTED]

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Beteiligung zu:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße -Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED]
folgende Punkte in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

In der ausgelegten Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH werden die Messpunkte mit Werten eines Dorfgebietes verglichen. Aus unserer Sicht müssten die Werte mit dem allgemeinen Wohngebiet verglichen werden.

- Warum wurde hier eine andere Bewertung gewählt?
- Der Standort des Kindergartens ist aus unserer Sicht nicht richtig im zugrundeliegenden Plan der MTS GmbH eingezeichnet.

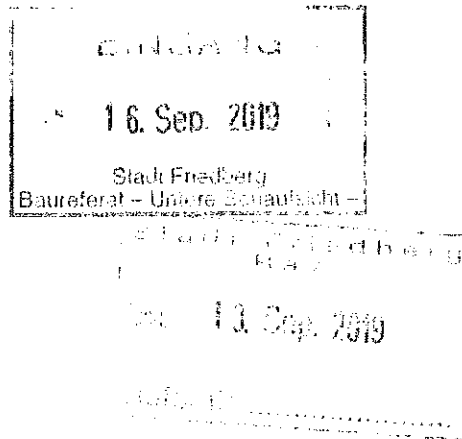
Mit Verwunderung haben wir die veröffentlichten Straßenbreiten der Griesbachstraße zur Kenntnis genommen. Die tatsächliche Fahrbahnbreite an den engsten Stellen in der Griesbachstraße ist unter Ihren gemessenen Werten.

Des Weiteren wurde im November eine Verkehrszählung in der Griesbachstraße durchgeführt, welche zu dieser Jahreszeit zu keinen realistischen Verkehrszahlen kommen kann, da zu dieser Zeit keine aktive Benutzung des Sportgeländes mehr stattfindet.

Ich bitte Sie, diese Punkte in Ihrer Veröffentlichung richtig zu stellen.

Viele Grüße
[REDACTED]

12.09.2019



Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Beteiligung zu:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich Ihnen mitteilen das es mich sehr freut das die Stadt Friedberg im Stadtteil Rinnenthal einen neuen modernen Kindergarten bauen möchte, allerdings habe ich wichtige Anmerkungen zu Ihren Vorhaben.

Meine Einwände, Anmerkungen und Bedenken sind:

1. Inhaltliche Stellungnahme:

In der ausgelegten Immissionsprognose zur Geruchsbelastung der MTS GmbH wird auf der Seite 18 in der Tabelle die Messpunkte mit Werten verglichen, mit den Anforderungen nach GIRL eines Dorfgebietes die eine Geruchshäufigkeit von 15% erlaubt. Geplant wird hier aber ausdrücklich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die GIRL eine Geruchshäufigkeit von 10% vorsieht. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Untersuchung der MTS GmbH sich nicht auf den tatsächlichen geplanten Standort des Kinderhauses bezieht, sondern ausweislich der Abbildung 8 auf einen weiter östlichen gelegenen Standort. Würde man den tatsächlichen Standort zugrunde legen, bekäme man ein deutlich problematischeres Ergebnis. **Das Gebiet mit Kinderhauses muss mit höchstens 10% Geruchshäufigkeit bewertet werden, genau so wie es bei einem Wohngebiet nach GIRL bis 10 % erlaubt ist.**

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung einer Geruchshäufigkeit von 10% finden sich an nahezu allen Immissionsorten deutliche Überschreitungen.

→ Das Kinderhaus und das Wohnhaus darf an dieser Stelle nicht gebaut werden.

Zur Verkehrsuntersuchung Griesbachstraße in Friedberg-Rinnenthal von gevas humberg & partner, München ist zu sagen, dass die zugrunde gelegten Verkehrszählungen in Zeiträumen erfolgten, in denen die Straße so gut wie ausschließlich dem Wohnanliegerverkehr dient. Die Messungen fanden im November und Januar statt. Im November sind die großen Sport -und Festereignisse (Bierzelt usw.) vorbei und im Januar sind die Weihnachtsfeiern im Sportheim vorüber. Auf Zeiträume intensiver Belastung wäre aber abzustellen gewesen. Dies erweckt klar den Eindruck, dass auch hier bewusst Zeiträume gewählt wurden, um aus Sicht der Stadt Friedberg, so geringe Bewegungen für die Zählung zu erfassen, wie möglich. Zudem ist die angenommene Straßenbreite unterschiedlich zur tatsächlichen vorhandenen Asphaltbreite der Straße (Seite 15 „Die vorhandene Straßenbreite ist dabei an der engsten Stelle (5,20m)“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,34m und auf Seite 16 „Die vorhandene Fahrbahnbreite variiert zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle ...“ richtig ist eine Asphalt Breite von 4,65 m) siehe Bild. Außerdem sind im Frühjahr bis Herbst Landwirte mit Ihren schweren und gefährlichen Maschinen unterwegs wie zur Ernte, Feldarbeiten und tägliches Futter holen für die Tiere. Der zunehmende Verkehr des BCR und der konkret in Planung stehende Anbau/Neubau/Erweiterung „einer Winterhalle“ ist auch nicht berücksichtigt, bitte nachholen. Die Außenentwicklung/neue Baugebiete wie von OEK beschrieben muss dabei genauso mit berücksichtigt werden.

Ergebnis:

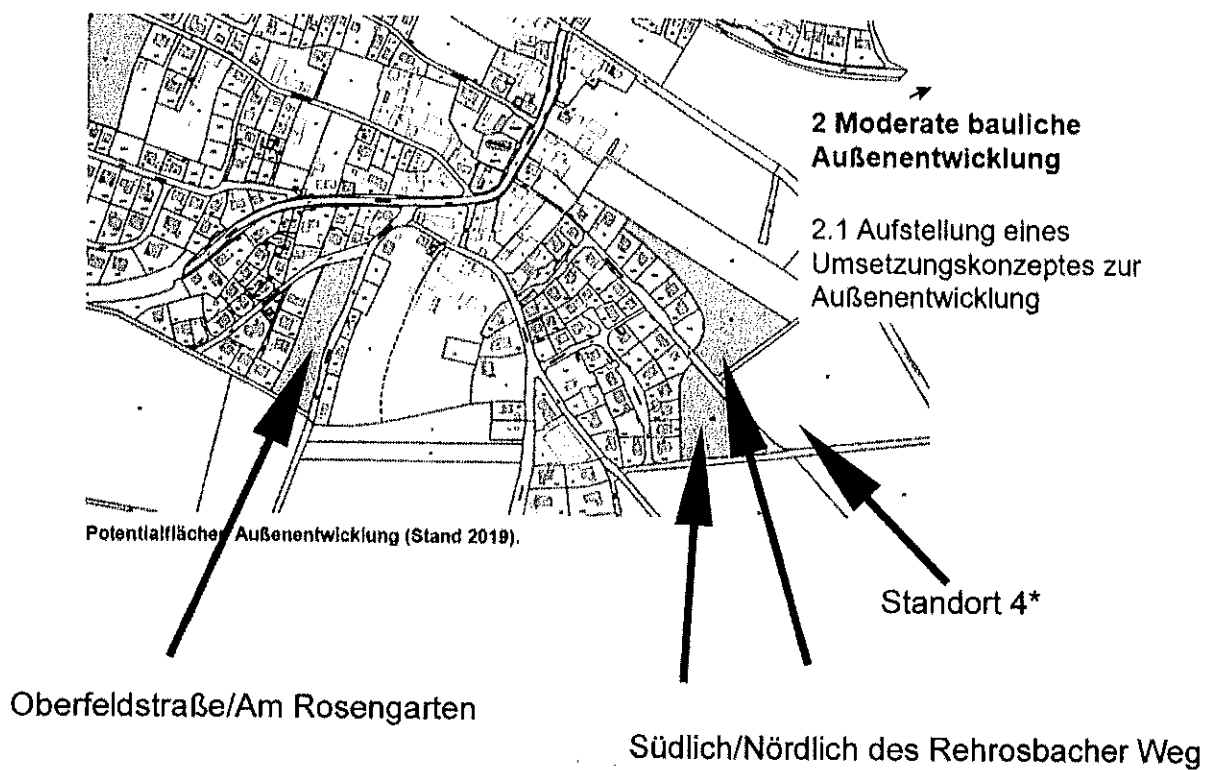
Ich erwarte hier von Ihnen ein neues korrektes Gutachten.

2. Als Alternative gibt es immer noch die Möglichkeit des Standorts 1

- Viele Kinderhäuser werden zweigeschossig gebaut. Der Platz würde dann auch für 60 Kinder zu betreuen reichen. (wurde bis jetzt nicht inbetracht gezogen)
- auch bei 30 Plätzen ist nach wie vor möglich die Räume in der Alten Schule mit zu nutzen (als Mehrzweckraum)
- Für die Feuerwehr kann der Keller vergrößert werden oder auch Räumlichkeiten im Obergeschoss entstehen.
- Grundstück ist erschlossen, schnelle Planbarkeit und Bauausführung möglich
- Grundstückserweiterung durch Verlagerung der Bushaltestelle ist möglich
- Im Ortszentrum, kein Außenbereich
- zentral gelegen mit Bushaltestelle direkt vor dem Kindergarten
Dadurch ist es kein Problem auch von außerhalb bequem mit dem Bus zu kommen und zu fahren.

- Aktuell 15 Schulkinder (später weitere 8 Kinder) werden weiterem Autoverkehr, sowie keine zusätzlichen Unfallrisiken ausgesetzt (siehe oben auch Straßensituation in der Griesbachstraße)
- Die Hauptstraße vor dem Kindergarten hat bereits eine 30 Zone zur Beruhigung erhalten. Im Gegensatz zu den Schulkindern in der Griesbachstraße, die allein zum Schulbus gehen, werden die Kindergartenkinder von den Eltern / Erziehungsberechtigten / Erwachsenen immer begleitet.
- Die Infrastruktur ist auf beiden Seiten vorhanden, wie Fußweg und Bushaltestelle.
- keine Gefährdung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und sonstigem Straßenverkehr durch vorhandene Gehwege, auch müsste kein weiterer teurer Fußweg gebaut werden, wie es beim neuen Standort angedacht ist.
- Einkaufsmöglichkeiten im Hofladen der bereits jetzt durch die Eltern und die Kinder stark frequentiert wird
- keine weitere Verbauung der Natur und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen
- auch eine komplette Neubebauung des Grundstücks wird durch die Stadt gesehen
- Sofern das alte Schule mit einbezogen wird ggfs. Denkmalbauförderung möglich, alte Schule muss eh saniert werden
- Kein Bürger in Rinnenthal wird zusätzlich in irgend einer Weise belastet/benachteiligt
- Landwirtschaft hat keine Einschränkungen
- auf dem gegenüberliegenden Grundstück wären auch Parkplätze möglich. Der Besitzer würde dafür Platz zur Verfügung stellen.

3. Weitere neue Alternativen sind, da bereits im OEK Seite 54/58 als Außenentwicklung gekennzeichnet



*Standort 4: Alte Alternative aus der Suche von 2018 der Stadt, wurde wegen „möglicher Überschwemmungsgebiet“ verworfen. Liegt aber definitiv höher als neues Baugebiet (Höhenlinien im Bayern Atlas).
Kauf des Grundstück war damals möglich.

4. Sonstige Anmerkungen

Inzwischen sind unsere Erkenntnisse fortgeschritten. Hiermit sprechen wir unseren Wunsch an Sie aus für den Erhalt des Standort Nr. 1 mit Neubau und zweigeschossig.

Meiner Meinung nach sprechen die Argumente klar für den Erhalt des Standort 1 in der Aretinstraße. Auch Stadträte wie Frau Claudia Eser-Schuberth, Herr Manfred Losinger, Herr Richard Scharold und weitere Personen sind/waren für den Erhalt des Standort 1.

zur Bebauung

Im Bebauungsplan werden für WA1 und WA2 max. 2 Vollgeschosse erlaubt. In direkter Nachbarschaft sind nur Häuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss gebaut,

auch in diesem Ortsrand sollten nicht Größere und andere Gebäude erlaubt werden, sprich es sollen auch nur E + D Gebäude erlaubt werden.

Außerdem Erscheint mir die max. Firsthöhe mit 10 m, gemessen über den Fußboden im Erdgeschoss, höher zu sein als die Höhe bei der vorhandenen Nachbarschaft. Eine Folge ist natürlich die Vergrößerung der Gebäude zum Ortsrand (Ist diese dem Dorfcharakter und der Ästhetik entsprechen sinnvoll?). Bitte die max. **Firsthöhe** auf **9,0 m reduzieren. Nach bestehende Bauanträge würde das auch ausreichen.**

zur ÖVP

Leider hat man während des gesamten Planungsverfahren versäumt, sich über die Anbindung an den ÖVP Gedanken zu machen. Unserer Meinung ist das Kinderhaus für die reale Nutzung zu weit vom ÖVP entfernt. Ist dazu eine Lösung vorhanden?

zur Straße

Auch das Problem der Straße wurde als nichtig angesehen, wobei man sagen muß die Belastung durch die Straße und des BCR ist in den letzten Jahren schon beträchtlich gestiegen. Eine Erweiterung und Vergrößerung muss immer auch die Überprüfung und Verbesserung oder Entlastung der Anwohner haben. In diesem Fall könnte man auch die Landwirtschaftliche Straße von Sportplatz zur St2051 für die Autos erlauben und zur Entlastung und Beruhigung beitragen.

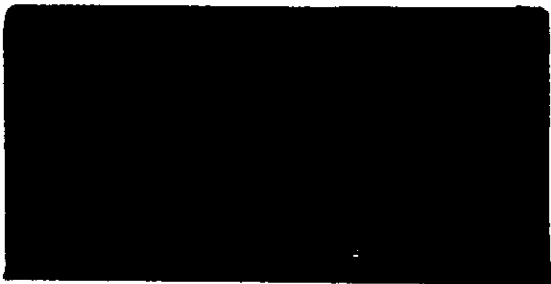
Zu vorliegende Stellungnahmen

Die immissionstechnische Unzulässigkeit der vorgesehenen Planung ergibt sich aus der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg, dieser Stellungnahme schließe ich mich an.

Auch der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) schließe ich mich an. Dass durch die vorgesehene Planung erheblich Probleme sieht.

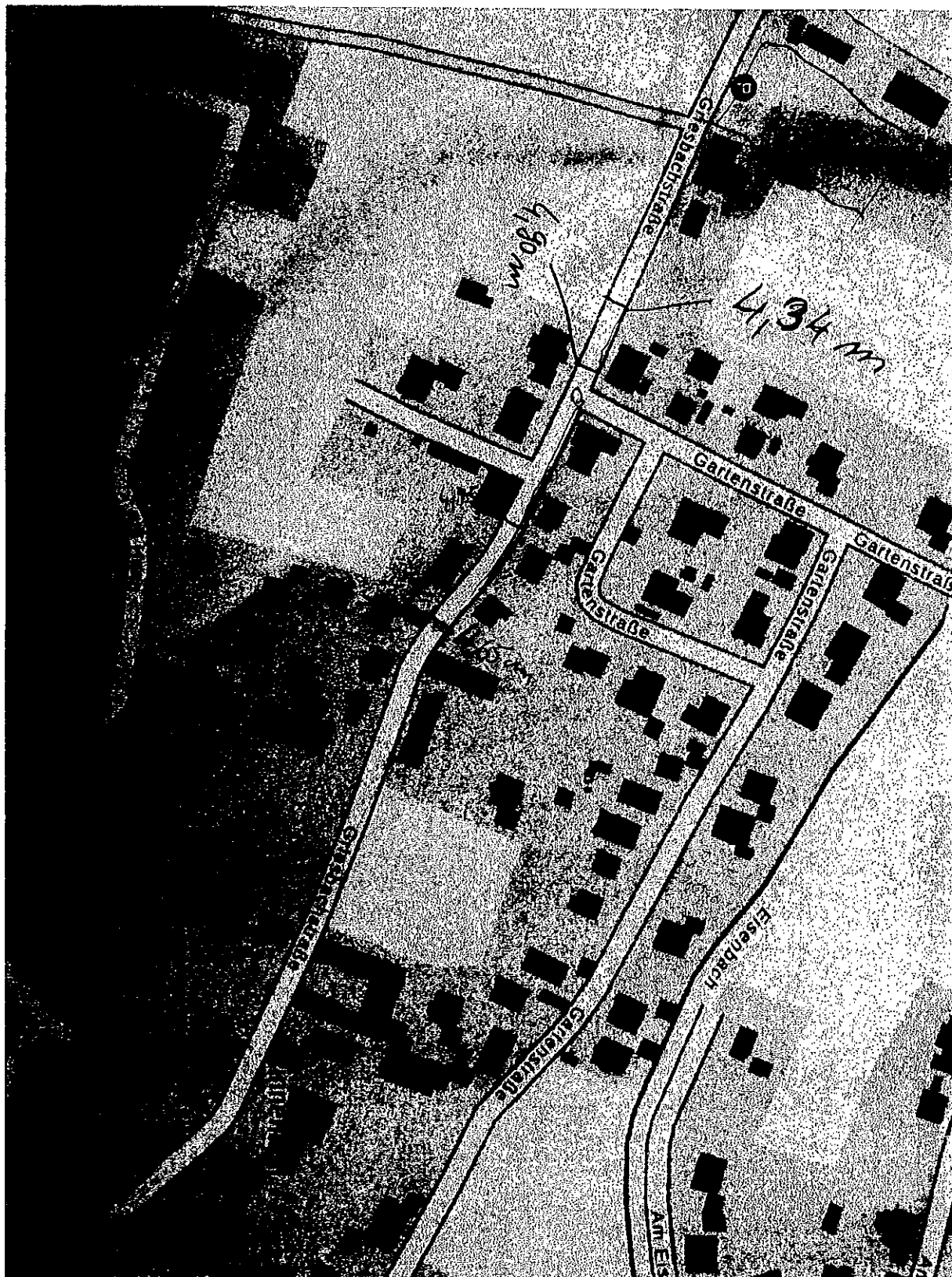
Mein eigenes Vorbringen wird durch diese Stellungnahmen unterstreicht.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage Bild 1

Asphalt Breite der Griesbachstraße an verschiedenen Punkten



Per Fax und Mail vorab!

Messerschmidt - Dr. Niedermeier und Partner PartmbB
Prinzregentenplatz 21 · 81675 München

Stadt Friedberg
- Rathaus -
Marienplatz 5
86316 Friedberg

CHRISTOPH MESSERSCHMIDT (bis 2010)
DR. WILFRIED NIEDERMEIER (bis 2016)
ULRICH NUMBERGER
JOACHIM SAAM
LEOPOLD M. THUM
DR. MATTHIAS MESSERSCHMIDT
ULRICH MESSERSCHMIDT
URSULA LANGE
DR. VERONIKA KESSLER
ANNA VASILIU
MARIA KREITER
MARTIN ENGELMANN, LL.M. (UCL)
MAXIMILIAN FORSTER

Prinzregentenplatz 21 · 81675 München

München, den 13. September 2019
Durchwahl Tel.: 089/455033-33
Durchwahl Fax: 089/455033-50
thum@messerschmidt-kollegen.de
Unser Zeichen: 33 - 18/00024

1. **43. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße**
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bis 13.09.2019 -
2. **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal südlich der Griesbachstraße**
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bis 13.09.2019 -

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Eichmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen nochmals die Ihnen bereits bekannte anwaltliche Vertretung von



an und versichern unsere Bevollmächtigung anwaltlich.

Partnerschaftsgesellschaft mbB, Amtsgericht München PR 947

Stadtsparkasse München IBAN: DE68 7015 0000 0037 2193 00 BIC: SSKMDEMM

Tel: 089 / 45 50 33 - 0

kanzlei@messerschmidt-kollegen.de

Raiffeisenbank München-Süd IBAN: DE94 7016 9466 0000 4337 80 BIC: GENODEFIM03

Fax: 089 / 45 50 33 - 50

www.messerschmidt-kollegen.de

Für die Übersendung der Hinweise zu den obigen Bauleitplanungsverfahren der Stadt mit Schreiben vom 05.08.2019 dürfen wir uns bedanken.

Wir ergreifen gerne die Gelegenheit, uns für [REDACTED] der im Planungsumgriff befindlichen Grundstücksflächen gegenüber der Stadt zu deren Planung zu äußern, auch und gerade, weil [REDACTED] die Planungsabsichten der Stadt begrüßt und zugleich ein hohes Interesse an einer ohne Zweideutigkeiten und Deutungsfragen anwendbaren Planung hat.

Einige Aspekte der vorliegend in Bezug genommenen Planungen stimmen uns derzeit bedenklich; wir wollen Sie darauf hinweisen und einwenden, dass die Planung eingedenk unserer Hinweise erneut überdacht und geändert werden muss.

Grundlage unserer Prüfung und unseres Vortrags sind die Planungsentwürfe jeweils i. d. F. vom 11.07.2019, welche zum Gegenstand der heute endenden Auslegung gemacht sind.

Wir erlauben uns im Weiteren, für beide Verfahren einheitlich und ohne dass die Abfolge der Anmerkungen eine Gewichtung darstellt, eine Reihe von Einzelpunkten aufzugreifen, die uns besonders hervorhebenswert erscheinen:

I. Teil A: Planzeichnung

1. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der westliche Teil des Plangebiets laut Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. In den übrigen Dokumenten, insbesondere im Satzungsteil, aber auch dort nicht einheitlich, findet sich allerdings die (wohl früher angedachte) Aufteilung als WA 1 und WA 2 (Satzung Ziff. 2. und 3.). Dieser Widerspruch führt zur Unbestimmtheit des Entwurfs.
2. Es stellt sich uns zudem die Frage, weswegen die Fläche für Gemeinbedarf nicht in das Baugebiet einbezogen und entsprechend darin festgesetzt wird. Nachdem uns die (nur) auf den ersten Blick in Betracht zu ziehenden Gebietstypen eines WR und eines WA hinsichtlich der beabsichtigten Grundstücksnutzungen nicht passgenau

erscheinen, wäre die wohl am Nächsten liegende Lösung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauGB mit zwei Teilgebieten.

3. Die Verfahrensvermerke der Planzeichnung verweisen noch auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB. Von diesem Verfahren wollte man aber augenscheinlich und ausweislich des Anschreibens der Stadt vom 05.08.2019 abrücken. Unklar bleibt jedenfalls in der Planzeichnung und in der der öffentlichen Bekanntmachung, anders als im Anschreiben der Stadt vom 05.08.2019, ob eine dann notwendige Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.

II. Teil B: Satzung

1. Zu Ziffer 3.1:

Hier wird – wie auch in Festsetzung Ziffer 12 – zwischen einem WA 1 und einem WA 2 differenziert, die so in der Planzeichnung nicht wiederzufinden sind. Zudem stimmen die Zahlen für die Grund- und Geschossfläche nicht mit der Planzeichnung überein.

2. Zu Ziffer 4.2:

Die Satzung verweist darauf, dass Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzt seien. Tatsächlich finden sich allerdings nur Festsetzungen für Garagen und Stellplätze in der Planzeichnung, die wiederum gerade keine Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind.

Nach der momentanen Festsetzungsregel in Ziffer 4.2 – die dann aber wieder mit Ziffer 6.2 in Widerspruch stünde – wäre es nicht möglich, Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes zu errichten, auch nicht nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

3. Zu Ziffer 6.1:

Es wäre sinnhaft, den letzten Satz der Festsetzung klarzustellen und anstelle des Begriffs "darüber hinaus" die wohl gemeinte Begrifflichkeit „im Übrigen“ zu verwenden.

4. Zu Ziffer 6.2:

Es wird hier – wie auch in Ziffer 10.1 und 11.3 - auf einen Grünstreifen Bezug genommen, der in der Planzeichnung nicht enthalten ist.

5. Zu Ziffer 8.2:

Die Gestaltungssatzung sollte konkret zitiert werden. Es sollte klargestellt werden, ob eine dynamische Verweisung gewollt ist. So werden Unklarheiten vermieden.

6. Zu Ziffer 8.3:

Uns ist unklar, was unter "bündig" zu verstehen ist. Es scheint ja etwas anderes gemeint zu sein als "parallel".

7. Zu Ziffer 9:

Diese Festsetzung lässt Stabgitterzäune zu. In der Begründung (Ziffer 7) findet sich allerdings, dass Stabgitterzäune offenbar unerwünscht sind.

8. Zu Ziffer 10.2 / 10.3 / 10.5:

Hier sollen zunächst innerhalb eines 3 m breiten Streifens dezidiert Bäume angepflanzt werden, die alle größer als 2 m wachsen werden. In der darauffolgenden Ziffer wird diese Bepflanzung scheinbar wieder vollständig ausgeschlossen. Es fehlt die Bezifferung, pro wieviel qm des Grünstreifens ein Strauch gepflanzt werden muss.

9. Zu Ziffer 12:

Diese Festsetzung ist mutmaßlich nur als Hinweis gemeint gewesen, denn als Festsetzung würde den ersten zwei Sätzen wohl eine Rechtsgrundlage fehlen. Es existiert nämlich keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung, die einem Vorhaben erhöhte Duldungspflichten auferlegt. Ein Bebauungsplan kann eine solche Belastungsverteilung in dieser Form nicht vornehmen. Zudem wären diese Ausführungen als Festsetzungen unbestimmt: Zum einen ist unklar, ob sie sich allein auf Lärmimmissionen beziehen (wie die Überschrift impliziert) oder ob auch Geruchsmissionen umfasst sind, was bei der Festsetzung zu landwirtschaftlichen Nutzungen anzunehmen ist. Zudem würden sie den Vorhabengrundstücken eine unbegrenzte

Duldungspflicht gegenüber jedweder landwirtschaftlichen Nutzung, also auch gegenüber Erweiterungen, die heute noch vollkommen unklar sind, auferlegen.

Wichtig ist uns auch eine Klarstellung der Festsetzung der Schallschutzmaßnahme zwischen „WA 1 und WA 2“. Es ist unklar, wer diese Schallschutzmaßnahme errichten soll und in welchem Umfang, z. B. in welcher Höhe, diese zu errichten ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Schallschutzgutachten zu dieser Festsetzung keinerlei Aussage enthält.

III. Teil C: Begründung

Ziffer 6:

Dieser Passus steht in Widerspruch zu Ziffer 7 der Satzung, die je Einzelhaus 2 Wohneinheiten zulässt.

IV. Bekanntmachungstext

Die Bekanntmachung vom 22.07.2019 begegnet Bedenken. Zum einen geht aus ihr wie voranstehend schon erwähnt nicht hervor, ob und wann eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde.

Wichtiger dürfte aber sein, dass Zweifel bestehen, ob die Tabelle, in der die vorhandenen umweltbezogenen Informationen wiedergegeben sind, die Anforderungen, die die Rechtsprechung an Bekanntmachungen stellt, erfüllt. So sind dort zwar schlagwortartig die betroffenen Schutzgüter in Bezug auf die jeweiligen Dokumente angeführt. Dies dürfte allerdings nach herrschender Rechtsprechung so nicht genügen; die jeweiligen konkreten Ergebnisse müssen so nachvollziehbar dargelegt werden, dass die Bekanntmachung ihre Anstoßfunktion erfüllen kann.

V. Immissionsprognose der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 10.05.2019

Diese Untersuchung ist ersichtlich an der Abbildung Nr. 2 noch auf der Grundlage einer älteren Planzeichnungsversion erstellt worden (WA 1, WA 2, Grünstreifen).

Der Gutachter wendet mit dem Hinweis auf "Nebenanlagen von Tierhaltungsbetrieben" sowie ein- bis zwei-stöckige Wohnbebauung die Richtwerte für Dorfgebiete an (Seite 19, Rn. 6).

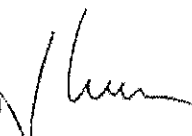
Um Abwägungsfehler zu vermeiden, bedarf dieser Ansatz einer sorgfältigen Abwägung. Würde tatsächlich – was wir aber keineswegs für zwingend erachten – ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so wären zunächst auf jeden Fall die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete heranzuziehen. Möglicherweise besteht im Wege einer sachgerechten Abwägung durchaus die Option, Überschreitungen dieser Richtwerte hinzunehmen.

Problematisch ist insoweit natürlich der Eindruck, der mit Ziffer 12 der Satzung erweckt wird, nämlich der, dass man davon ausgehe, man könne der Neubebauung die Duldung jeglicher Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe auferlegen. Dies ist nicht möglich.

Abgewogen werden muss, welche Belastung momentan vorhanden ist und welche Belastung z. B. aufgrund konkreter Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes (der vorliegend ja nur in Gestalt von zwei Fahrsiloanlagen präsent ist) und in Anbetracht der Beschränkungen solcher Erweiterungen bereits durch die bestehende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zusammenfassend erkennen wir zumindest gegenwärtig noch Mängel der Planungsentwürfe, die dazu führen können, dass mit der öffentlich ausgelegten Fassung dieser Entwürfe noch keine verfahrensbeschließenden Beschlüsse im Sinne eines Satzungsbeschlusses möglich sind.

Wir bitten die Stadt ungeachtet der weiteren, der Stadt bestens bekannten und beachtlichen Interessen unserer Mandantin alsbald für Korrektur und Abhilfe zu sorgen.



Thum
Rechtsanwalt