



Beschlussvorlage 2021/207	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2021	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Alternative A

1. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen wird **im Verfahren nach § 13 b BauGB** weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss **billigt den Entwurf des Bebauungsplans** Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen in der Fassung vom 30.09.2021 mit der beiliegenden Begründung vom 30.09.2021.

Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

Alternative B

1. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen wird im **Regelverfahren** fortgesetzt. Den Planunterlagen ist im weiteren Bearbeitungsprozess ein **Umweltbericht** sowie eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** beizufügen.
2. Dem Stadtrat wird empfohlen für den Geltungsbereich des BP Nr. 11 einen **Änderungsbeschluss für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan** zu fassen.

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



3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss **billigt den Vorentwurf** des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen in der Fassung vom 30.09.2021 mit der beiliegenden Begründung vom 30.09.2021.

Auf der Grundlage Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung ist die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB** durchzuführen.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Beb.Plan-Aufst.	22.01.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	09.05.2019 STR
Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches	12.12.2019 STR
Konzeptvorstellung	21.07.2020 STR
Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerung und Weiterführungsbeschluss	11.03.2021 PSE

A. Vorgeschichte

In der Sitzung vom **21.07.2020 wurde dem Stadtrat** das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen vorgestellt und beschlossen, auf dessen Grundlage den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten (vgl. **Beschlussvorlage 2020/111**). In der **Planungs- und Stadtentwicklungssitzung am 11.03.2021 (Beschlussvorlage 2020/444)** wurde vor dem Hintergrund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen der überarbeitete städtebauliche Entwurf diskutiert und beschlossen, das Verfahren auf der vorgestellten Planungsgrundlage weiterzuführen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2019 (Beschlussvorlage 2019/038) wurde außerdem die Aufstellung des Bebauungsplans im **beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Mit Schreiben vom 11.12.2020 wurde im Namen der Bürgerinitiative Rederzhausen **beantragt**, den Beschluss zur Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzuheben und **fakultativ auf das Regelverfahren umzustellen**. Der Antrag muss aus Rechtsgründen behandelt werden. Außerdem bestimmt er den weiteren Verfahrensverlauf.

B. Beschlussvorschlag zum Verfahren gem. § 13 b BauGB

Die durch die Novelle des Baugesetzbuches 2017 eingefügte Vorschrift des § 13 b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, eröffnet für Außenbereichsflächen das Verfahren des § 13a BauGB, indem es die beschleunigenden Merkmale übernimmt. Ziel dieser befristeten Verfahrensart ist es, der anhaltenden Wohnungsnot speziell in Ballungsgebieten entgegen zu wirken.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist an folgende **Tatbestandsvoraussetzungen** geknüpft:



- Grundflächenbegrenzung (zulässige Grundfläche des Baugebiets, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von weniger als 10.000 Quadratmeter
- Wohnnutzung
- Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Anwendungsausschluss nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)
- Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Anwendungsausschluss nach § 13a Abs. 1 S. 5 Var. 1 BauGB)
- Keine Verletzung der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (Abstandsgebot zu Störfallbetrieben) (Anwendungsausschluss nach § 13 a Abs. 1 S. 5 Var. 2 BauGB)

Nach Auffassung der Verwaltung sowie der beauftragten Kanzlei werden die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllt.

Neben den oben aufgeführten Voraussetzungen gibt es für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens eine **zeitliche Befristung**. Ursprünglich musste bis zum 31.12.2019 das Verfahren förmlich eingeleitet worden sein und bis 31.12.2021 zur Satzung gebracht werden.

Das vom Bundestag am 07. Mai beschlossene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beinhaltet u.a. eine Wiedereinführung dieser Befristung (Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022; Satzungsbeschluss bis 31.12.2024).

Die **wesentlichsten Unterschiede des beschleunigten Verfahrens zum Regelverfahren** stellen folgende Punkte dar:

- Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB entfällt
- Zu erwartende naturschutzfachliche Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die zu erwartenden Eingriffe sind also nicht ausgleichspflichtig
- Notwendigkeit einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, entfällt
- Notwendigkeit einer förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt; Möglichkeit zur frühzeitigen Information und Äußerung bleibt bestehen (wurde im vorliegenden Fall im Sept./Okt. 2020 durchgeführt)
- Abweichung vom Flächennutzungsplan möglich; Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung; keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Erleichterung bei der Bekanntmachung

Trotz der oben genannten Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens **besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1a BauGB in der Abwägung in gleichem Maße zu berücksichtigen**. Hierzu zählen auch der flächenschonende Umgang mit Boden oder artenschutzrechtliche Belange. Im Rahmen des folgenden Verfahrensschrittes der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden u.a. die Regierung



von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde, das Landratsamt Aichach-Friedberg, hier speziell die Naturschutzbehörde und die Immissionsschutzbehörde angehört und um Stellungnahme zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf gebeten. Die Behörden können hier auch zur Verfahrensart Stellung nehmen.

Eine Umstellung der Verfahrensart in das Regelverfahren ist möglich. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes hätte dies ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sowie die Erstellung eines Umweltberichts für den Bebauungsplan und einen naturschutzfachlichen Ausgleich zur Folge. Die zeitliche Befristung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans würde entfallen. Die Fachbelange werden wie im Regelverfahren berücksichtigt.

Unter der Einhaltung der Voraussetzungen kann die Stadt als Träger der Planungshoheit das Verfahren nach § 13 b BauGB anwenden. Dies ist durch den Aufstellungsbeschluss geschehen. Die Verwaltung erachtet deshalb die Weiterführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB als sinnvoll.

C. Beschlussvorschlag Billigung des Planungsentwurfs

Durch den Aufstellungsbeschluss, den Beschluss über das städtebauliche Konzept sowie die Vorberatung der Stellungnahmen mit Weiterführungsbeschluss hat der Stadtrat bzw. der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss eine Entwicklung von Bebauung am Ortsrand mit der vorgeschlagenen Straßenführung und Bebauung mit Geschößwohnungsbau beschlossen.

Im Vergleich zum damals angehängten städtebaulichen Entwurf vom 28.01.2021 sowie den Ansichten des Bebauungsvorschlages vom 15.12.2020 wurden neben kleinen Korrekturen folgende Änderungen vorgenommen:

- Umplanung der kettenhausartigen Bebauung in Bauraum 1 zu einem Doppel- und einem Einzelhaus
- Wegfall eines Reihenhauses in Bauraum 3.1
- Änderung der Gebäudekubatur in Bauraum 4.1 von einem quadratischen zu einem rechteckigen Baukörper
- Umplanung der Bauräume 7 & 8 sowie 9 & 10 (jeweils von einem Doppel- und Einzelhaus in drei Reihenhäuser); dadurch Reduzierung der Vollgeschoßigkeit in diesen Bereichen auf zwei Vollgeschosse
- Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum von geplanten 24 auf 20 aufgrund der Erschließungssituation (Schleppkurven, Grundstückszufahrten)

Der Bebauungsplan sieht für die **geplante Bebauung** eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vor. Neben den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern sollen auch Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen. Im westlichen Bereich zur Landwirtschaft sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser geplant. Im Bauraum 3 sind hier auch Reihenhäuser möglich. In diesem Ortsrandbereich ist eine Geschößigkeit von zwei Vollgeschoßen festgesetzt. Auch im nord- und südöstlichen Bereich (Bauräume 2 & 11) sind Einfamilienhäuser mit max. zwei Vollgeschoßen vorgesehen. Die Durchmischung der Wohnformen runden die Reihenhäuser in den Bauräumen 7-10 sowie die max. dreigeschossigen Mehrparteienhäuser im zentralen Bereich (Bauraum 4) ab. Für die einzelnen Bau- bzw. Teilbauräume wurden jeweils angepasste maximal zulässige Höhenfestsetzungen erarbeitet, um die Höhenentwicklung an den Geländeverlauf anzupassen.



Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl entsprechen den für die heutige Zeit und eine moderne Bauweise typischen Festsetzungen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung gilt für den Bebauungsplan die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (**Abstandsflächensatzung**). Hierdurch wird im Vergleich zu den Regelungen der Bayerischen Bauordnung ein höherer Abstand zwischen den Gebäuden festgesetzt (0,7 H; 2 x 0,5 H bei < 16 m möglich).

Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in den einzelnen Bauräumen stellt die Nutzung als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser klar und begrenzt die **Anzahl auf max. 46 Wohneinheiten** im Plangebiet.

Als **Dachform** sind im Plangebiet größtenteils Satteldächer wie sie auch in der Umgebung zu finden sind zu errichten. Lediglich bei den Mehrparteienhäusern in Bauraum 4 sind aufgrund der damit einhergehenden Reduzierung der Gesamthöhe Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind zu begrünen bzw. für die Gewinnung von Sonnenenergie vorzusehen.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum Einen die vom Ausschuss gewünschte Durchmischung von Wohnformen und zum Anderen im Zusammenhang mit dem Ziel eines flächensparenden Bauens eine teilweise dichtere Bebauung ermöglichen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Höhenfestsetzungen soll ein in der Hanglage angepasstes Erscheinungsbild entstehen.

Die **Erschließung** des Plangebiets wird von der Paartalstraße aus mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße erfolgen. Im zentralen Bereich verläuft die Straße in Kurven in Richtung Osten. Dies dient neben der Verkehrsberuhigung im Plangebiet auch dem Oberflächenwasserabfluss. Ein sturzbachartiger Abfluss wird dadurch trotz der Hangneigung vermieden. Der kurvige Straßenverlauf in Richtung Osten dient zudem zur Schaffung eines größeren Abstandes zu der bestehenden Nachbarbebauung in der Straße „Am Lindenkreuz“. Der Durchstich der inneren Erschließungsstraße nach Süden bis zum Mitterweg dient ausschließlich für Feuerwehr und Rettungsdienst zur Durchfahrt und zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Häuser. Eine bauliche Barrikade (z. B. Poller) im Süden soll die allgemeine Durchfahrt und somit einen Schleichverkehr aus den südlich angrenzenden Wohnquartieren zur Staatsstraße einerseits und ein Abfließen von Fahrzeugen aus dem Planungsgebiet durch bestehenden Wohnstraßen als Abkürzung andererseits verhindern. Die Bauräume 9 und 10 werden durch eine private Stichstraße erschlossen.

Außerhalb des Plangebiets ist zur Beruhigung des fließenden Verkehrs auf der Paartalstraße eine **Querungshilfe** angedacht. Außerdem soll durch einen **Fuß- und Radweg** das Baugebiet auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar werden. Die innere Erschließungsstraße soll **verkehrsberuhigt** werden. Diese Planungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die baulichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu diesem Bebauungsplan vereinbart.

Die für den **ruhenden Verkehr** benötigten Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken erstellt werden. Die Bauräume 3 und 4 sollen zur Unterbringung eine Tiefgarage erhalten. Garagen



können mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude errichtet werden. Alternativ können Flachdachgaragen mit Dachbegrünung oder mit Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie gebaut werden. Für Besucher sind 20 öffentliche Stellplätze im Plangebiet vorgesehen, wobei die Mehrparteienhäuser gem. Stellplatzsatzung eigene Besucherstellplätze zusätzlich nachweisen müssen.

Im Norden des Baugebiets können für Elektroautos zwei Stellplätze mit E-Ladesäulen entstehen. Die Fläche kann Netzbetreibern hierfür angeboten werden (z.B. online über das Flächentool).

Die **Grünordnungsplanung** sieht für die öffentlichen sowie für die privaten Grundstücke grünordnerische Maßnahmen vor. Die künftigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand der Wohnbauflächen mit einer Breite von 10 m, sowie Pflanzvorgaben innerhalb der Bauflächen, führen zu einer wirksamen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Mit den ca. 2.508 m² umfassenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der künftige Siedlungsrand definiert. Es entstehen neue Gehölzlebensräume und ein attraktiver Übergang zur offenen Landschaft. Die künftigen Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und wirken damit der Erwärmung durch Bebauung und Versiegelung entgegen. Mit der Entwässerungsmulde erhält die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine zusätzliche Funktion. Die Entwässerungsmulde wird mit einer leicht geschwungenen Form naturnah gestaltet. Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen tragen zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes mit bei. Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sind auch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftige Veränderungen Rechnung zu tragen. Im Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine **aktive und passive Sonnenenergienutzung** und damit einer **klimaverträglichen Energiegewinnung** vor. Zusätzlich können die randlichen Grünflächen möglicherweise auftretenden Starkregen, verbunden mit dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser, ableiten.

Die **Entwässerung** des Baugebiets wird im Trennsystem erfolgen. Die Niederschlagswässer, welche auf den Erschließungsstraßen anfallen, sowie auf den Dach- und Mischverkehrsflächen der Baugrundstücke, werden durch ein Regenwasserkanalnetz gefasst und über einen Regenwassersammler DN 300/400, dessen Leitungsführung sich an der Erschließungsstraße orientiert, entsprechend des natürlichen Gefälles aus dem Baugebiet abgeleitet. Es ist geplant, das vorgereinigte Niederschlagswasser der Straßen- und Dachentwässerung in den Rederzhauser Graben zu entwässern. Es ist notwendig, das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltbauwerk zu puffern, um es in den Rederzhauser Graben abzuschlagen. In einer Entfernung von ca. 120 m nordwestlich des geplanten Baugebietes ist das Regenrückhaltebauwerk „Am Steinernen Säulweg“ geplant, welches u.a. als Regenrückhaltebecken für das geplante Baugebiet fungieren soll. In der Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2021 wurde die Umsetzung dieses Regenrückhaltebeckens beschlossen. Die Ausschreibung der Baumaßnahmen erfolgt noch im Herbst/Winter diesen Jahres. Geplant ist die Fertigstellung bis Ende 2022.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine **schalltechnische Untersuchung** erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass der Verkehrslärm in den Bauräumen 1 und 2 sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau,



Berechnungsverfahren“ als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise zur Tag- und Nachtzeit überschreitet. Da aus städtebaulichen Gründen eine Lärmschutzwand als aktive Maßnahme nicht gesehen wird, sind in den Bauräumen passive Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich. Hierzu wurden für die betroffenen Bauräume maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (30.09.2021)
- 2 – Satzung (30.09.2021)
- 3 – Begründung (30.09.2021)
- 4 – Bestandsvermessung vom 27.06.2019
- 5 – Bebauungsvorschlag – Ansichten/Schnitte vom 30.09.2021
- 6 – Versickerungsbeurteilung vom 15.05.2019
- 7 – Schalltechnische Untersuchung vom 25.08.2021
- 8 – 3 D-Modell (Stand: 30.09.2021)