Beschlussvorlage 2023/410	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**12.03.2024**	**öffentlich**

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

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 9 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1 Staatliches Bauamt/26.05.2023

Die Anmerkungen und Anregungen der Stellungnahme vom 26.05.2023 werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Stadt nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 1. Sichtdreiecke

Das in der Planzeichnung berücksichtigte Sichtdreieck gemäß RASt 06 wurde überarbeitet und ist nachrichtlich dargestellt.
Für den Bereich „Steinerner Säulweg“ bis zur geplanten Einmündung des neuen Baugebiets wird nach Beschluss des Bauausschusses vom 24.01.2023 eine Geh- und Radwegverbindung südlich der Paartalstraße geprüft und ein Entwurf erarbeitet. Hierzu werden zeitnah Planungen von der Stadt Friedberg erstellt. Sollten vor Satzungsbeschluss neue Planungen vorliegen, werden diese die Sichtdreiecke ggf. nachrichtlich entsprechend angepasst.
Die Querungshilfe ist nur nachrichtlich dargestellt. Ob die Querungshilfe an die in der Planzeichnung dargestellte Stelle kommt oder an anderer Stelle hergestellt werden soll, wird von der Tiefbauabteilung der Stadt geprüft. Das Sichtdreieck der Querungshilfe kann und wird deshalb erst im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
Die Straße „Am Lindenkreuz“ ist eine rein private Verkehrsfläche, die nicht gewidmet ist und nicht im Eigentum der Stadt steht. Sie hat den Charakter einer Zufahrt von einem privaten Grundstück. Aufgrund des geringen Ziel- und Quellverkehrs, der über diese private Zuwegung abgewickelt wird, hält die Stadt eine Vergleichbarkeit mit einer öffentlichen Erschließungsstraße

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

für eine größere Anzahl von Wohneinheiten für nicht gegeben. Insoweit kann auf eine Darstellung eines Sichtdreiecks verzichtet werden.

Zu 2. Neue Erschließungsstraße:

Eine Erschließung des Baugebietes über die Straße „Am Lindenkreuz“ wäre auf Grund der Höhenlage der Privatstraße und der Topographie des Geländes technisch nicht sinnvoll und auf Grund der erforderlichen Geländeveränderungen nicht ökonomisch.
Ein Anschluss der Anlieger der Privatstraße an die im Baugebiet neu zu errichtende Straße wurde von den Anliegern der Straße „Am Lindenkreuz“ abgelehnt.
Somit ergeben sich notgedrungen als Konsequenz zwei aufeinander folgende Einmündungen.

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen,
Die Sichtdreiecke aus dem neuen Baugebiet wurden nachrichtlich angepasst.
Weitere Planänderungen werden nicht veranlasst.
Der Hinweis, dass die Stadt Friedberg Baulastträger ist und für die Verkehrssicherheit der Paartalstraße verantwortlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Baulastträger ist die Stadt, Straßenverkehrsbehörde das Landratsamt Aichach-Friedberg.

A-2 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht/01.06.2023

Die Hinweise der Fachstelle Bodenschutz vom 01.06.2023 wird dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt bearbeitet.

Zu Hinweise 1. Absatz:
Begründung S.38, Überpunkt 13. Weitere Hinweise, Unterpunkt 13.1:
„Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4 c) 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.“

Die beiden Absätze gelten als allgemeine Hinweise und sind nicht in die Begründung einzupflegen. Diese beiden nachrichtlichen Absätze werden aus der Begründung gestrichen. Das Schutzgut Boden wurde zudem im Rahmen des Umweltberichts umfassend behandelt.

Zu Hinweise 2. Absatz:
Begründung S.39, Überpunkt 13. Weitere Hinweise, Unterpunkt 13.1:
„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 Tagbauen, LGA M20 1997 sowie DepV) maßgeblich.“

Das Landratsamt Aichach-Friedberg weist daraufhin, dass die genannten Regelungen durch die Mantelverordnung zum 01.08.2023 geändert wurden. Anstelle des § 12 treten die §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Mit den neuen §§ 6 bis 8 BBodSchV sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nun rechtsverbindlich festgeschrieben. Typische Anwendungsbereiche der Regelungen sind zum Beispiel der Garten- und Landschaftsbau, die Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen und die Rekultivierung von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Die Aktualisierung des Paragraphen § 12 durch §§ 6 bis 8 BBodSchV wird in den allgemeinen Hinweisen im entsprechenden Absatz unter Vorsorgender Bodenschutz, sowie in der Begründung unter Punkt 13.1 Vorsorgender Bodenschutz abgeändert.

A-3 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/01.06.2023

Die Stellungnahme vom 01.06.2023 wird dankend zur Kenntnis genommen.
Nach Überprüfung des Landratsamtes, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft in Rücksprache mit dem örtlichen Entsorger ist der Wendehammer ausreichend dimensioniert und somit ein eigener Sammelstellplatz für Müllbehälter nicht erforderlich.

Damit ergeben sich aus dieser Stellungnahme keine notwendigen Änderungen für Planzeichnung und Satzungstext.
In der Begründung wird unter dem Punkt 13. Weitere Hinweise Punkt 13.3 aufgenommen:
„Der Bereich vor dem Wendehammer und der Bereich im Wendehammer ist für die Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug freizuhalten.“

A-4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/19.06.2023

Die Stellungnahme vom 19.06.2023 wird dankend zur Kenntnis genommen.
Der allgemein gültige Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz, dass das Schutzgut Boden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, wurde aus der Begründung gestrichen, da im Rahmen des Umweltberichts das Schutzgut Boden nun umfassend behandelt wurde.

A-5 Bund Naturschutz – Ortsgruppe Friedberg/09.07.2023

Die Stellungnahme vom 09.07.2023 wird zur Kenntnis genommen.
Die Ortsgruppe Friedberg geht davon aus, dass deren Stellungnahme vom 07.12.2021 angemessen berücksichtigt wurde und hält die dort aufgeführten Bedenken bzw. Änderungsvorschläge aufrecht. Die Stadt Friedberg verweist auf die in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.05.2023 beschlossene Beratung der Stellungnahmen. Die in der Stellungnahme vom 07.12.2023 genannten Punkte wurden dort umfassend beraten und abgewogen. Das Ergebnis zu der Stellungnahme vom 07.12.2021 des BUND Naturschutz wurde per Mail vom 25.05.2023 mitgeteilt.

Gemäß aktuellem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom Juli 2023 wurde die Anwendung des § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt: Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2023 auf ein Regelverfahren umgestellt.
Entsprechend der Umstellung auf das Regelverfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt sowie Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft geplant. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Die Stadt Friedberg nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass kein Einverständnis mit der Planung besteht.

B) Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten formellen Beteiligung sind als Anlage 10 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

B-1 Bürger 1/20.06.2023

Die Stellungnahme vom 20.06.2023 wird zur Kenntnis genommen.
Es wird kritisiert, dass auf Grund der „Bevölkerungsprognose für den Landkreis Aichach-Friedberg unter besonderer Berücksichtigung jugend- und altenhilferelevanter Fragestellungen des Instituts SAGS vom März 2023 eine Stagnation der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2042 zu erwarten ist und sich damit die Planung für dieses großzügige neue Baugebiet erübrigt, eine derartige Flächenversiegelung unverantwortlich ist, und unter Auslegung des § 13b BauGB einem spekulativen Gewinn Vorschub gewährt wird.

Laut der oben genannten Prognose ist in der Stadt Friedberg bis zum Jahr 2030 mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. Von da an wird bis zum Jahr 2042 ein Rückgang auf etwa das Niveau des Jahres 2021 prognostiziert. Gründe lassen sich in der sinkenden Geburtenziffer sowie in der alternden Bevölkerung und damit steigenden Sterbefällen erklären. Die Zuwanderung schwächt den Bevölkerungsrückgang ab.
Klarzustellen ist, dass es sich hierbei um eine Prognose handelt. Andere Prognosen wie der „Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Friedberg“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 sowie Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahre 2020 gehen von keiner Stagnation in der Stadt bzw. sogar von einer stärkeren Bevölkerungszunahme im Landkreis bis 2040 aus. Ferner wird die Wohnungsknappheit durch die Bestimmung der Stadt Friedberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Verordnung (Gebietsbestimmungsverordnung Bau) verdeutlicht. Die besondere Lagegunst zwischen Augsburg und München und die schnelle verkehrliche Anbindung an die Bundesautobahn A 8 und die Bundesstraße B 300 sowie die Nähe zur Bundesstraße B 2 macht die Stadt nicht nur für Einheimische, sondern auch für Neubürger attraktiv. Zudem muss dem gestiegenen Wohnraumbedarf pro Person sowie der steigenden Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalte Rechnung getragen werden. Um ausreichende Entwicklungsflächen

gewährleisten zu können und Flächenverbrauch zu begrenzen, bedarf es einer ausgewogenen Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen sowie einer nötigen Neuausweisung.
Eine Flächenneuinanspruchnahme bei Neubaugebieten ist von den Gemeinden zu prüfen. Dies ist ausreichend in der Begründungsschrift unter Punkt 2 „Wohnbaulandbedarfsprüfung“ beschrieben und dargestellt.
Die Stadt hat sich mit der Wohnbaulandsituation auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Größe des Baugebiete, dessen Lage und der dort vorgesehenen durchgemischten Wohnformen eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2023 auf das Regelverfahren umgestellt. In selber Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit im Verfahren.

Nahezu das gesamte Baugebiet wird einer Baupflicht mit Fristsetzung unterliegen.

Zu (1) Nachfrage Baugrundstücke/Wohnungen:
Es herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum für Wohnbaugrundstücke. Dem Finanzreferat der Stadt liegen derzeit etwa 800 Vormerkungen/Bewerberanfragen für Bauland sowie ca. 250 Anfragen für Wohnungssuchende vor. Darunter sowohl Familien als auch Einzelpersonen.

Zu (2) Gebäudeenergiekonzept:
Ein Gebäudeenergiekonzept und ein Abgleich mit der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Friedberg liegt nicht vor. Es ist keine gemeinsame Heizzentrale vorgesehen. Es bestehen hierzu derzeit auch keine gesetzlichen Verpflichtungen.
Das Wärmeplanungsgesetz ist zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten. Demnach müssen die nach Maßgabe des Landesrechts planungsverantwortlichen Stellen, hier die Stadt Friedberg, strategisch planen, welche Gebiete in welcher Weise mit Wärme versorgt werden sollen und in welcher Weise erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme bei Erzeugung und Verteilung genutzt werden können. Ziel der Wärmeplanung ist es, den vor Ort besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung zu ermitteln. Die Wärmepläne sind für Gemeindegebiete mit bis zu 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2028 zu erstellen. Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Friedberg ist derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse dieser strategischen Planung liegen folglich derzeit noch nicht vor und wären im Übrigen nach derzeitigem Stand auch rechtlich nicht verbindlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von Neubauvorhaben die Regelungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) gelten.

Zu vorhandene Infrastruktur- Anwohnergrundstücke- vorgesehenes Baugebiet:
Die Stadt gibt über Fragestellungen und Themen, insofern sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevant sind und der Stadt bereits bekannt sind, auch über das eigentliche Verfahren hinaus gerne Auskunft. Allerdings sind nicht alle Themen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend zu klären bzw. die Themen obliegen weiteren Fachstellen.

Zu Verkehrsbelastung, Lärm, Emissionen:
Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Ortsdurchfahrtsstraße (Staatsstraße) Paartalstraße. Die Durchfahrt umliegender Wohngebiete mit engen Straßen ist nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße Paartalstraße wird sich durch das Neubaugebiet nur unwesentlich erhöhen. Die Erschließung durch eine Zufahrtsstraße wurde bewusst gewählt, um jeglichen Durchgangs- und Schleichverkehr durch das Baugebiet zu vermeiden. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei, das Staatliche Bauamt, Landratsamt Aichach-Friedberg Tiefbauabteilung, gehört. Einwände zu der Verkehrs- & Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.
Der Verkehrslärm wird in der schalltechnischen Untersuchung des Büros noise.business behandelt. Bereits heute werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr der Paartalstraße an manchen Orten überschritten. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte entlang der Paartalstraße um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,4 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Nach Verwirklichung des Plangebietes erhöhen sich die Lärmimmissionen an den bestehenden umliegenden Wohngebäuden durch den zusätzlichen Fahrverkehr auf der Paartalstraße nicht wesentlich. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Zu Ausführung Radweg:
In der Sitzung des Bauausschusses vom 24.01.2023 wurde der Idee zur Herstellung eines Geh- und Radweges entlang der Paartalstraße zugestimmt und beschlossen, einen Entwurf hierzu erstellen zu lassen. Die Planungen wurden bereits begonnen und sollen in einem der kommenden Bauausschüsse vorgestellt werden. Federführend ist dabei die städtische Tiefbauabteilung.

Zu Regenrückhaltebecken:
Das kombinierte Regenrückhaltebecken/Hochwasserretentionsbecken befindet sich derzeit im Bau. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal zu dem im Bau befindlichen Regenrückhaltebecken am „Steinernen Säulweg“.

Zu Energieversorgung:
Die Festsetzung der Nutzung einer konkreten Energieform kann ohne Weiteres im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Regelungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) müssen eingehalten werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden die Spartenträger (Strom, Kommunikation, Frischwasser/Abwasser, etc.) zu einem gemeinsamen Termin eingeladen um dort die detaillierte Objektplanung zu besprechen.

Zu Wasserversorgung:
Diese ist gemäß Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen gesichert. Das Bauvorhaben kann ohne Einschränkung mit Trinkwasser versorgt werden. Im Zuge der Erschließung werden neue Wasserleitungen verlegt. Der Wasserversorger ist in die Trassenplanung einzubinden.

Zu Abwasser:
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu planenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Paartalstraße. Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über einen für das Baugebiet neu zu planenden Regenwasserkanal, der an im Bau befindliche Regenrückhaltebecken an der Paartalstraße anschließen wird. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt zum Rederzhauser Graben.

Zu (3) Fragen, die die Belange der Anwohner betreffen:

-Zu zügiger Bauablauf:
Die Einschränkungen durch die Bebauung in der Bauphase können im Bauleitplanverfahren selbst nicht geregelt werden, ebenso wie der Zeitraum der Bebauung.
Eine Baupflicht kann vertraglich gesichert werden. Die von der Stadt Friedberg erworbenen Grundstücke werden im Einheimischen-Modell vergeben. Hier ist auch eine Baupflicht integriert. Mit dem Bauträger und dem weiteren Grundstückseigentümer werden vertraglich für weitere Grundstücke eine Baupflicht festgelegt. Somit bestehen für nahezu alle Baugrundstücke im Baugebiet Baupflichten mit Fristsetzung.

- Zu Qualität und Menge der Trinkwasserversorgung „Am Lindenkreuz“:
Gemäß Aussage des Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen vom 26.01.2023 kann das neue Baugebiet ohne Einschränkung mit Trinkwasser versorgt werden. Einwände wurden nicht vorgebracht.

- Zu Synergieeffekte Heizungskonzepte, Energieversorgung, Kommunikationsnetz mit Nachbargrundstücke:
Hier sind momentan keine tiefergehenden Planungen vorhanden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden die Spartenträger (Strom, Kommunikation, Frischwasser/Abwasser, etc.) zu einem gemeinsamen Termin eingeladen um dort die detaillierte Objektplanung zu besprechen.

- Zu Einhaltung Schallschutz in Bau- und Wohnphase:
Nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung halten die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die geplante Stichstraße an den bestehenden Wohngebäuden östlich der Straße „Am Lindenkreuz“ die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein. Die Einhaltung des Lärmschutzes während der Bauphase obliegt dem Erschließungsträger. Im noch zu schließenden Erschließungsvertrag wird darauf nochmal hingewiesen. Ohnehin ist dies jedoch rechtlich gesichert.

- Zu Kapazität der Paartalstraße Verkehrsanbindung in Spitzenzeiten:
Im Rahmen der Beteiligungen wurden die Fachbehörden hierzu, u.a. die Polizei, staatliche Bauamt, Tiefbauabteilung, Landratsamt Aichach-Friedberg gehört. Einwände zu der Zufahrtssituation zum Baugebiet wurden nicht vorgebracht.

- Zu Befahren und Parken „Am Lindenkreuz“:
Die Straße „Am Lindenkreuz“ ist eine private Straße, die auch nicht gewidmet ist. Sie dient lediglich zur Erschließung der östlich angrenzenden Wohngebäude, nicht aber für das Baugebiet. Der Grünstreifen zwischen der Straße „Am Lindenkreuz“ und der Straße im Baugebiet wurde etwas vergrößert. Durch Pflanzung von Gehölzen kann eine direkte Verbindung zur Straße „Am Lindenkreuz“ eingeschränkt werden.

- Zu keine Gefährdung durch Schlamm, Überflutung, Erschütterungen:
Das Entwässerungskonzept des Bebauungsplans sieht vor, dass durch bauliche Maßnahmen (Längs- & Quergefälle der Straße) das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Auch während der Bauphase müssen durch entsprechende Vorkehrungen die gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Techniken der Bauausführung eingehalten werden. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der privaten Straße vermieden werden.

- Zu Radweg als fester Bestandteil der Realisierung:
Mit Beschluss des Bauausschusses vom 24.01.2023 wurde den Planungen für den Geh- und Radweg südlich der Paartalstraße zugestimmt. Ein Entwurf soll dem Bauausschuss zur Abstimmung vorgelegt werden. Der Bau des Geh- und Radweges bedarf daher noch der Zustimmung des Bauausschusses.

-Zu Anstieg des Unfallrisikos im Bereich Paartalstraße:
Die Anzahl der Pkws, sowie die Häufigkeit der Ein- und Ausfahrten auf die Paartalstraße wird durch das neue Baugebiet steigen. Es kann dementsprechend nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass hier ein Unfall passiert. Zur Geschwindigkeitsreduzierung soll eine Querungshilfe errichtet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanungen der Paartalstraße mit den zuständigen Fachbehörden, u.a. den zuständigen Abteilungen der Stadt Friedberg sowie der Polizei bestimmt.

<u>Zu (4) landschaftsplanerische Gestaltung des Ortsrandes:</u>
Der derzeitige Ortsrand zur intensiv genutzten Ackerfläche besteht derzeit aus einer privaten Straße mit anschließender Wohnbebauung mit Gärten sowie Gartengrundstücken im südlichen Bereich. Eine einheitliche Ortsrandgestaltung fehlt. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung wird das Orts- und Landschaftsbild im Anschluss an die geplante Gartennutzung zur freien Natur abgerundet. So wird eine Pufferzone geschaffen, welche teilweise auch als Abschirmung vor Staub- und Geruchsimmissionen und als Windschutz dient. Zudem wird Niederschlagswasser durch eine Entwässerungsmulde abgeleitet. Nicht nur die Begrünung der Flachdachgebäude und die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Gartengrundstücke und im Erschließungsraum, sondern auch die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung tragen durch Beschattung und Förderung aktiver Verdunstung der Verminderung des Aufheizeffekts der versiegelten und bebauten Fläche und damit der lokalen Klimaregulierung bei.
Zudem finden Tiere in der intensiv genutzten und strukturlosen Agrarlandschaft häufig keinen Lebensraum. Daher dienen die neuen Gehölzbestände Tieren als Lebensraum und Nahrungsangebot.

Zu (5) unakzeptabler dreigeschossiger Wohnungsbau:
Wie bereits erwähnt liegen dem Finanzreferat der Stadt derzeit ca. 250 Anfragen für Wohnungssuchende vor. Der Bedarf nicht nur an Baugrundstücken, sondern auch an Wohnungen ist vorhanden. Daher wurde eine Durchmischung der Wohnformen mit dem dreigeschossigen Wohnungsbau beschlossen. Die Änderung zu einem Flachdach wurde gewählt, um Gebäudehöhe einzusparen und um insgesamt eine bessere Eingliederung zu erreichen. Das Flachdach muss zudem begrünt werden.
Die dreigeschossige Wohnbebauung ist weit genug von der bestehenden Nachbarbebauung im Osten abgerückt und fügt sich aufgrund der gewählten Straßenstruktur und der festgesetzten Höhen in die Topographie ein. Wie im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsvorschlag (Ansichten/Schnitte) dargestellt, ragen diese Häuser nicht wesentlich über die bestehende Satteldachbebauung hinaus und verschwinden nahezu in der Ortsansicht im Westen. Eine Gestaltung mit einem Flachdach entspricht einer modernen, zeitgemäßen Gestaltung und bietet eine Lösung unter bester Wohnraumausnutzung.

Zu (6) Einwände der Regierung von Schwaben und Naturschutzbehörde:
Die eingewendeten Punkte der beiden Fachbehörden im Rahmen der formellen Auslegung wurden aufgearbeitet und im Bebauungsplan eingearbeitet bzw. entsprechend der Beratung der Stellungnahmen abgewogen. Die Regierung von Schwaben hat in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2023 keine weiteren Einwände hervorgebracht. Landesplanerische Belange stehen dem geplanten Baugebiet nicht mehr entgegen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der erneuten Beteiligung keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Planänderungen sind hinsichtlich der Umstellung vom Verfahren gem. § 13b BauGB auf das Regelverfahren veranlasst. Weitere Planänderungen sind nicht veranlasst.

B-2 Bürger 2/23.06.2023

Die Stellungnahme vom 23.06.2023 wird zur Kenntnis genommen.
Der Einwendungsführer verweist auf seine Stellungnahme vom 07.12.2021 und hält diese aufrecht, soweit diese durch eine Planänderung nicht abgeholfen wurde. Hier wird auf die vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Beratung der Stellungnahmen verwiesen, die dem Einwendungsführer postalisch mitgeteilt wurde.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt wurde. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2023 auf das Regelverfahren umgestellt. In selber Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit im Verfahren.

Ergänzend bringt der Einwendungsführer nachfolgende Einwände vor:

Zu 1. Sachverhalt:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Mandant Eigentümer der beiden genannten Grundstücke ist.

Zu 2. Verkehrslärmbelastung:

a) Der Einwendungsführer beantragt die Bewertung eines zusätzlichen Immissionsortes auf Fl.-Nr. 1112/9 bzw. eine Erklärung, dass die Immissionen dort nicht höher sind als an Immissionsort 11. Die Entfernung zwischen dem bestehenden Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1112/9 und der geplanten Stichstraße im Plangebiet beträgt ca. 18 m gemessen von der Straßenmitte. Der Immissionsort 11 (Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1112/2) und der geplanten Stichstraße im Plangebiet liegt mit ca. 15 m zur Straßenmitte etwas näher an der Straße. Auf Grund der größeren Entfernung des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 1112/9 zur Straßenmitte der neuen Straße und des dortigen Kurvenbereichs sind mit 1 dB(A) im Dachgeschoß bis zu 2,5 dB(A) im Erdgeschoß niedrigeren Immissionen zu rechnen. Dies wurde mit einer zusätzlichen Berechnung durch die Gutachterin überprüft. Somit werden auch am Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1112/9 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten.

b) Der Einwendungsführer bittet um Klarstellung, dass es bzgl. der Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu keinen Überschreitungen im Bestand kommt, auch auf das Wohngebäude auf Fl.-Nr. 1112/9 bezogen. Der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte durch den reinen planbedingten Fahrverkehr durch die Stichstraße an den östlich bestehenden Wohngebäuden (Am Lindenkreuz 1 bis 5) wurde in dem Gutachten erbracht. Im Gutachten wurde der ungünstigste Immissionsort untersucht. Dies ist das Flurstück 1112/2. Hier werden bereits die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Somit werden auch an allen weiteren Immissionsorten (Am Lindenkreuz 1 und 5) die Immissionsgrenzwerte sowie Orientierungswerte eingehalten. Hierunter fällt auch das Wohngebäude auf Fl.-Nr. 1112/9.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden bei der Summenbildung des planbedingten Fahrverkehrs des Plangebietes plus derzeitiger Fahrverkehr lediglich an den straßennahen Immissionsorten überschritten. Am weiter entfernten untersuchten Immissionsort 11 werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1112/9 liegt in noch weiterer Entfernung zur Paartalstraße als der Immissionsort 11. Zudem wirken die Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 1112/2 und 1112/1 abschirmend. Somit werden auch am Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1112/9 die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 eingehalten.

c) Das Wohnhaus des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 999/6, gegenüber der geplanten Stichstraßenausfahrt auf die Paartalstraße wurde als zusätzlicher Immissionsort 13 in das Gutachten eingearbeitet. Die Berechnung zeigt, dass hier im Vergleich zum Immissionsort 14 auf Fl.-Nr. 999/5 lediglich ein Unterschied von max. 0,2 dB(A) besteht. Die Verkehrsimmissionen an den beiden Immissionsorten 13 und 14 sind somit nahezu gleich. Durch den planbedingten Fahrverkehr erhöhen sich die Werte an dem Immissionsort 13 um tagsüber etwa 0,2 dB(A) bzw. nachts um etwa 0,5 dB(A). Die Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete und bewegen sich daher nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Für die Grundstücke des Einwendungsführers hat dies keine Auswirkungen.

d) Der Hinweis, dass das Wohnhaus aufgrund seiner Lage im Gelände kein 2. Obergeschoss hat wie auf Seite 12 des Gutachtens beschrieben, wird dankend zur Kenntnis genommen und wird korrigiert. Die Höhenannahmen der vorgenommenen Berechnungen sind jedoch zutreffend. An den Berechnungen ändert dies also nichts.
Es wird bemängelt, dass bei der Gesamtlärmbelastung durch Verkehrslärm an den Wohnhäusern, verursacht durch den planbedingten Verkehr und den Verkehr auf der Paartalstraße, für die Verkehrszahlen der Paartalstraße nicht der Prognosefall angewendet wurde. Dies ist im Gutachten falsch beschrieben und wird korrigiert. Die Zahlen, mit denen gerechnet wurde, sind jedoch die Verkehrszahlen zzgl. eines Zuschlags von 20 %. Die Berechnung und deren Ergebnis ist und war somit korrekt.

Des Weiteren wird hinterfragt, ob es sich bei den Verkehrszahlen von 2015 zzgl. eines Zuschlags von 20 % um den maßgeblichen Prognosefall handelt, da die Verkehrszahlen nicht mehr aktuell sind und der Prognosezeitraum regelmäßig auf 2035 zu setzen sei. Die im Gutachten zugrunde gelegten Verkehrszahlen der Staatsstraße 2379 wurden der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entnommen. Zum damaligen Zeitpunkt waren das die aktuellsten Verkehrszahlen. Seit Juni 2023 sind der genannten Homepage neue Verkehrszahlen zu entnehmen. Diese weisen eine Verkehrsmenge von 4.616 Kfz/24h aus. Bei einer Verkehrszunahme von 20 % ergibt sich somit eine Verkehrsmenge von 5.539 Kfz/24h. Im Gutachten wurde auf der Grundlage der alten Verkehrszahlen zzgl. einer Verkehrszunahme von 20 % bis zum Jahr 2036 eine Verkehrsmenge von 6.192 Kfz/24h berechnet. In Summe würde es danach also weniger.
Die neueren Verkehrszahlen stammen von einer Zählung aus dem Jahr 2021 und liegen niedriger als die Daten aus der Zählung aus dem Jahr 2015. Die neueren Daten wurden somit inmitten der Corona-Zeit erhoben. Zu dieser Zeit wurde aufgrund der Pandemie verstärkt mobile Arbeit wie Homeoffice etc. angewendet, was ein vermindertes Verkehrsaufkommen zur Folge hatte. Da dieses Verkehrsaufkommen den Sondereffekt der pandemiebedingten Umstände abbilden könnte, wird im Gutachten weiterhin auf die alten höheren Verkehrszahlen zurückgegriffen.
Die Werte liegen unterhalb gesundheitsgefährdender Werte.

e) Die Situation mit möglichen Lärmschutzwänden wurde geprüft. Zur Einhaltung der Orientierungswerte in allen Stockwerken wäre an den Baugrundstücksgrenzen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 8 m über Oberkante Gelände nötig. Diese müsste im Bauraum 1.1 an der Nord-, Ost- und Westseite, im Bauraum 2 an der Nord- und Ostseite hergestellt werden. Eine solch massive Abschirmung des Baugebiets am Eingang zum Ortskern von Rederzhausen ist aus ortsgestalterischer Sicht nicht wünschenswert. Die Einhaltung des Lärmschutzes ist auch durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Schutzwürdige Freibereiche wie Terrassen und Balkone sind korrekterweise in Lärmzonen mit Verkehrspegeln von tagsüber unter 60 dB(A) anzulegen. Nach Punkt 3.2 der schalltechnischen Untersuchung sind tagsüber lediglich in den nördlichen und östlichen Bereichen der Bauräume 1.1 und 2.2 und an der nördlichen Seite des Bauraums 2.1 Werte über 60 dB(A) zu erwarten. In diesen Bereichen können durch bauliche Maßnahmen wie Wintergärten oder Balkonverglasungen die geforderten Lärmzonen errichtet werden.

Die südlichen Bereiche der Bauräume 1.1, 2.1 und 2.2 werden durch die geplante Bebauung abgeschirmt. Dadurch sind dort teilweise sehr viel niedrigere Lärmimmissionen zu erwarten.

Zu 3. Entwässerung:
Der Rechtsanwalt fordert, dass sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser vom Baugebiet in die Grundstücke seines Mandanten abfließt und bittet um Erläuterung des Entwässerungskonzepts.
Das Schmutzwasser wird durch einen neuen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Paartalstraße eingeleitet.
Das Oberflächenwasser wird durch ein neues Regenkanalnetz gefasst und über einen Regensammler aus dem Baugebiet abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken Paartalstraße/Steinerner Säulweg zugeleitet. Für das Regenrückhaltebecken liegt eine konkrete Ausführungsplanung vor, die mit der Stadt und gemäß den Vorgaben der zuständigen Stadtwerke Friedberg abgestimmt ist und ausgeführt werden wird.
Für den Lastfall eines Regenereignisses mit hoher Intensität, bei dem der geplante Regenwasserkanal die Regenmenge nicht mehr aufnehmen kann, wird die Oberfläche der Erschließungsstraße derart geplant, dass das anfallende Wasser kontrolliert Richtung Paartalstraße geleitet wird und von dort mittels eines offenen Grabens zum kombinierten Regenrückhaltebecken/ Hochwasserretentionsbecken der Stadt Friedberg, im Bereich Steinerner Säulweg abgeleitet wird.

Zu 1.: Das Regenrückhaltebecken Paartalstraße/Steinerner Säulweg wird auf den Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 1008/10, 1110/12, 1008 sowie teilweise 1082/4 der Gemarkung Rederzhausen realisiert und befindet sich derzeit im Bau.

Zu 2.: Die genannten Flurstücke sind im Eigentum der Stadt.

Zu 3.: Das Baurecht für dieses Becken wurde über den Bescheid zur Abgrabungsgenehmigung des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 09.02.2023 erteilt.

Zu 4.: Grundlage der o.g. Abgrabungsgenehmigung und der Ausführung des Regenrückhaltebeckens Paartalstraße/Steinerner Säulweg sind die Planunterlagen des Büros Michael Mlaker – Ingenieure für das Bauwesen vom 29.02.2022. Das Becken mit einer Flächengröße von ca. 2.200 m² und einem aktivierbaren Retentionsvolumen von max. 3.450 m² wird entsprechend der Planungsgrundlagen die folgenden drei Aufgaben erfüllen:

(1) Hochwasserrückhaltebecken für die westlich der Paartalstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten und im Wesentlichen über den Steinernen Säulweg entwässernden Flächen
(2) Entwässerung von ca. 5.500 m² Paartalstraße/Staatsstraße ST 2379
(3) Regenrückhaltebecken für das geplante Baugebiet „Am Lindenkreuz“

Zu 5.: Die Federführung bei der Herstellung des derzeit in Bau befindlichen Beckens liegt bei der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg.

Zu 6.: Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt werden, dass das Baugebiet bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten an das Becken anzuschließen ist und eine Errichtung baulicher Anlagen vor Fertigstellung des Anschlusses an das Becken nicht zulässig ist.

- Zur Festsetzung 2.11.2 wird moniert, dass hinsichtlich der Regenwasserentwässerung der aktuelle Bezug zum Baugebiet fehlt.
Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext 2.11.2 wird konkretisiert.
Ursprungstext: *„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“*
Konkretisierung: *„…ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in das geplante Regenwasserkanalnetz einzuleiten und ist über einen Regenwassersammler dem geplanten Regenrückhaltebecken „Am Steinernen Säulweg“ zuzuführen, um es dotiert zu versickern.“*

B-3 Bürger 3/26.06.2023

Die Stellungnahme vom 26.06.2023 wird dankend zur Kenntnis genommen.
Die Bürgerin bezieht sich in ihrer Stellungnahme allgemein auf den Ressourcenschutz und hinterfragt ihn bei der geplanten Planung des Bebauungsplanes Nr. 11, entwickelt dann weiter die Frage nach dem Baugebot, konkretisiert die Frage nach den Stellplätzen und moniert die Gestaltung des Geschosswohnungsbaues.

- Zu bezahlbarer Wohnraum/ressourcenschonender und klimaschonender Bauweise:
Gemäß Maßnahmenpaket der Bundesregierung soll trotz Abkühlung der Baukonjunktur, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht vernachlässigt werden und die umweltgerechte, klimaschonende Anforderung prioritär bleiben. Die seit dem 1. Januar 2024 rechtskräftige Novelle des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – sog. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele, indem die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie der Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden geregelt sind. Diese Themen können nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden und sind der Objektplanung überlassen. Die gesetzlichen Regelungen sind bei der Bebauung der Grundstücke sowohl durch den Bauträger als auch durch die neuen Grundstückseigentümer anzuwenden.
Die städtischen Grundstücke werden nach dem Einheimischen-Modell vergeben. Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dem Klima- und Naturschutz Rechnung tragen (z. B. 10 m breite Ortsrandeingrünung mit Bepflanzung und Entwässerungsmulde, Dachbegrünung bei Flachdächern, wasserdurchlässige Materialien bei privaten Oberflächenbefestigungen, grünordnerische Festsetzungen für private Gärten, etc.).

- Zu Grundwasser/Wasserknappheit:
Dem Bebauungsplan liegt ein Entwässerungskonzept zugrunde, wonach das Schmutzwasser anhand eines neuen Schmutzwasserkanals an den bestehenden Mischwasserkanal in der Paartalstraße angeschlossen wird, das Oberflächenwasser über einen neuen Regenwasserkanal in das derzeit im Bau befindliche Regenrückhaltebecken am „Steinernen Säulweg“ eingeleitet werden soll, bevor es langsam dem Rederzhauser Graben zugeführt wird.
Im Bebauungsplan wurden weitere Festsetzungen getroffen, um das Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern. So dürfen Oberflächenbefestigungen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, z.B. wasser-

und luftdurchlässige Betonsteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken. Außerdem sind Flachdächer mit mindestens 60 % zu begrünen. Eine Speicherung in Zisternen zur reinen Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser ist nach aktuellem Recht nicht zweifelsfrei festsetzbar, jedoch ausdrücklich zulässig.
Des Weiteren unterliegt die Genehmigung von Entwässerungsplanungen eines Gebäudes den Stadtwerken Friedberg. In der Broschüre der Stadtwerke Friedberg „Regenwasserversickerung“ werden die Leitsätze dargestellt, die den natürlichen Umgang mit dem Regenwasser bei der Regenentwässerung beschreibt wie durch Muldenversickerung, Rohr- Rigolenversickerung, Schachtversickerung usw.
In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.06.2023 wird die umfassende Beachtung, Bewertung und Übernahme der wasserwirtschaftlichen Hinweise und Anmerkungen in der Satzung und der Begründung ausdrücklich gelobt. Der Grundwasserschutz ist damit umfassend berücksichtigt.

- Zu klimaneutrale und ressourcenschonende Bauprojekte:
Nachhaltiges Bauen ist ein zentraler Bestandteil in der Strategie der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung. Energieeffizienz, Klimaneutralität, Erhalt der Biodiversität, Ressourcenschonung und Nutzung nachwachsender Rohstoffe sind nur einige der Anforderungen an nachhaltiges Bauen, welches eine Herausforderung und ein Zusammenarbeiten aller Beteiligten am Bauen ist. Gesetzliche Vorgaben wie die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, aber auch Förderprogramme wie die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ oder Qualitätssiegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) fördern das nachhaltige bzw. klimaschonende Bauen. Im Bebauungsplan kann z.B. die Verwendung nachwachsender Materialien nicht festgesetzt werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage existiert.

- Zu Anwendung § 13 b BauGB:
Es herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum für Wohnbaugrundstücke. Dem Finanzreferat der Stadt liegen derzeit etwa 800 Vormerkungen/Bewerberanfragen für Bauland sowie ca. 250 Anfragen für Wohnungssuchende vor. Darunter sowohl Familien als auch Einzelpersonen. Die besondere Lagegunst zwischen Augsburg und München und die schnelle verkehrliche Anbindung an die Bundesautobahn A 8 und die Bundesstraße B 300 sowie die Nähe zur Bundesstraße B 2 macht die Stadt nicht nur für Einheimische, sondern auch für Neubürger attraktiv. Zudem muss der gestiegene Wohnraumbedarf pro Person sowie die steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalte Rechnung getragen werden. Um ausreichende Entwicklungsflächen gewährleisten zu können und Flächenverbrauch zu begrenzen, bedarf es einer ausgewogenen Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen sowie einer nötigen Neuausweisung.
Eine Flächenneuinanspruchnahme bei Neubaugebieten ist von den Kommunen zu prüfen. Dies ist ausreichend in der Begründungsschrift unter Punkt 2 „Wohnbaulandbedarfsprüfung“ beschrieben und dargestellt.
Die Stadt hat sich mit der Wohnbaulandsituation auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Größe des Baugebiete, deren Lage der dort vorgesehenen durchgemischten Wohnformen eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB wurde eingeführt, um unter festgeschriebenen Voraussetzungen den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die Voraussetzungen waren aus Sicht der Stadt bei der Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Rederzhausen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2023 auf das Regelverfahren umgestellt. In selber Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit im Verfahren.

Natürlich wird es bei den Erschließungsarbeiten zu Beeinträchtigungen an der Paartalstraße kommen. Dies kann aufgrund der örtlichen Situation zeitlich begrenzt nicht ausgeschlossen werden. Der Erschließungsträger hat sich vor allem auch hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Staub, etc.) an die rechtlichen Vorgaben zu halten.

Neben den Bauplätzen, die von der Stadt vergeben werden, werden mit dem Grundstückseigentümer und dem Bauträger weitere Baupflichten vertraglich vereinbart. So unterliegen nahezu alle Bauplätze einer Baupflicht mit Fristsetzung.

- Zu Stellplätze:
Im Bereich des Geschosswohnungsbaues (Bauraum 4) und der Reihenhäuser (Bauraum 3) wird eine großzügige Tiefgarage geplant.
Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) sind anhand der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachzuweisen. Das sind für Einfamilienhäuser (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung) derzeit zwei Stellplätze, bei Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz pro Wohnung. An dieser Gepflogenheit, welche sich gerade auch in den Ortsteilen bewährt hat, wird festgehalten. Ob eine größere Anzahl von Stellplätzen geplant wird, bleibt der Objektplanung überlassen. Zu berücksichtigen ist, dass weitere private Stellplätze das Wohnen (weiter) verteuern. Im Straßenraum stehen zudem zahlreiche Stellplätze für Besucher zur Verfügung.

- Zu dreigeschossigem Wohnungsbau:
Die Behauptung, dass ein Bau mit Flachdach nicht in dieses landschaftliche Umfeld passt, ist subjektiv. Der dreigeschossige Wohnungsbau wurde mit Flachdach gewählt, um Gebäudehöhe einzusparen und um in der Ortsansicht von Westen untergeordnet zu bleiben. Dies wurde durch die Ansichtsdarstellung und 3- D Simulationen nachgewiesen. Flachdächer müssen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt werden.

Neben den Bauplätzen, die von der Stadt vergeben werden, werden mit dem Grundstückseigentümer und dem Bauträger vertraglich weitere Baupflichten vereinbart. So unterliegen nahezu alle Bauplätze einer Baupflicht.

Eine Veränderung der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung ist dahingehend veranlasst, dass die Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren beschlossen wurde und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt wurde.

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Beb.Plan-Aufst.	22.01.2019	PUA (2018/512)
Aufstellungsbeschluss	09.05.2019	STR (2019/038)
Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches	12.12.2019	STR (2019/515)
Konzeptvorstellung	21.07.2020	STR (2020/111)
Vorberatung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Äußerung und Weiterführungsbeschluss	11.03.2021	PSE (2020/444)
Weiterführung im § 13b BauGB-Verfahren & Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2021	PSE (2021/207)
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	20.10.2021	(Stabo)
Öffentliche Auslegung & Beteiligung der Behörden	03.11. – 10.12.2021	
Beratung der Stellungnahmen	04.05.2023	PSE (2023/047)
Ern. Billigungs- & Auslegungsbeschluss	04.05.2023	PSE (2023/048)
Bekanntmachung ern. öffentliche Auslegung	20.05.2023	(Stabo)
Informationsveranstaltung	30.05.2023	
Ern. öffentliche Auslegung & ern. Beteiligung der Behörden	30.05. – 23.06.2023	
Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB ins Regelverfahren	12.10.2023	STR (2023/317)
Änderung des Geltungsbereiches	25.01.2024	STR (2023/446)

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

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Staatliches Bauamt Augsburg/26.05.2023
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht/01.06.2023
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/01.06.2023
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/19.06.2023
5. Bund Naturschutz Bayern, Ortsgruppe Friedberg/09.07.2023

6. Deutsche Telekom Technik GmbH/26.05.2023 & 29.11.2021
7. Regierung von Schwaben/31.05.2023
8. Gemeinde Eurasburg/31.05.2023
9. Stadt Augsburg/02.06.2023
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/05.06.2023
11. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/14.06.2023
12. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/19.06.2023
13. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/20.06.2023
14. Kreisheimatpflege/20.06.2023
15. Gemeinde Kissing/20.06.2023
16. Bayerischer Bauernverband/27.06.2023
17. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/23.06.2023

Die unter A-6. bis A-17. aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht angehängt.

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

- Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Immissionsschutz
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisjugendamt
- Polizeiinspektion Friedberg
- Regionaler Planungsverband
- Wasserbeschaffungsverband Ottmaring-Rederzhausen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Landesbund für Vogelschutz
- Bayernets GmbH
- miecom-Netzservice GmbH
- Gemeinde Ried

B) Öffentlichkeit:

B-01 Bürger 1/20.06.2023
B-02 Bürger 2/23.06.2023
B-03 Bürger 3/26.06.2023

Nach Beschluss der Abwägungsvorschläge erhalten alle Einwendungsführer wie üblich die entsprechende Ergebnismitteilung schriftlich zugeschickt.

Anlagen:

1 – Planzeichnung (04.05.2023)
2 – Satzung (04.05.2023)
3 – Begründung (04.05.2023)
4 – Bestandsvermessung vom 27.06.2019 (digital angehängt)
5 – Bebauungsvorschlag-Ansichten/Schnitte vom 04.05.2023 (digital angehängt)
6 – Versickerungsbeurteilung vom 15.05.2019 (digital angehängt)
7 – Hydrogeologische Stellungnahme vom 01.12.2022 (digital angehängt)
8 – Schalltechnische Untersuchung vom 24.04.2023 (digital angehängt)
9 – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
10 – Stellungnahmen der Bürger aus der erneuten formellen Beteiligung
11 - Stellungnahmen der Bürger aus der erneuten formellen Beteiligung (nö) (nur digital)

Die kompletten Unterlagen mit allen Anlagen (Bestandsvermessung, Bebauungsvorschlag-Ansichten/Schnitte, Versickerungsbeurteilung, hydrogeologische Stellungnahme, schalltechnische Untersuchung) können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 12.03.2024 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.