



Beschlussvorlage 2018/003	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	22.01.2019	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern / 1. vereinfachte Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/21.03.2017

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 21.03.2017 wird zur Kenntnis genommen.

A-2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/17.03.2017

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 17.03.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Bereits der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan legt für die heutigen Grundstücke FINrn. 132, 132/4 und 132/5 Baugrenzen fest, die eine Bebauung dieses Areals ermöglichen. Die beiden vor kurzem entstandenen Gebäude halten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und damit auch der Baugrenzen ein. Im südlichen Bereich auf dem Grundstück FINr. 132 wurde die Baugrenze in Richtung Süden vergrößert um dort ein weiteres Gebäude zu ermöglichen. Nach Osten erfolgt lediglich im südöstlichen Bereich eine Aufweitung der Baugrenze um max. 1,40 m. In diesem Bereich ist der Abstand zum Wald jedoch mit 18 bis 20 m bereits größer als sämtliche Abstände zum Wald im Bereich des Hagelbachs und des Alten Postwegs. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird das Amt für Forsten nochmals im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes bei einem möglichen Umstürzen von Bäumen gefordert werden.

A-3) Zweckverband Adelburggruppe/07.03.2017

Die Stellungnahme des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 07.03.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist vom Bauherrn im Rahmen der Einzelbaugenehmigung sicherzustellen.

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



A-4) Bund Naturschutz/26.02.2017

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 26.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Grundstücke FINrn. 132/4 und 132/5 sind tatsächlich bereits bebaut. Da die Gebäude aber noch nicht vermessen sind, konnten sie auch noch nicht als Kartengrundlage eingezeichnet werden. Die beiden entstandenen Gebäude auf diesen Grundstücken halten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und damit auch der Baugrenzen ein. Bereits der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan legt für die heutigen Grundstücke FINrn. 132, 132/4 und 132/5 Baugrenzen fest, die eine Bebauung dieses Areals ermöglichen. Im südlichen Bereich auf dem Grundstück FINr.132 wurde die Baugrenze in Richtung Süden vergrößert um dort ein weiteres Gebäude zu ermöglichen. Nach Osten erfolgt lediglich im südöstlichen Bereich eine Aufweitung der Baugrenze um max. 1,40 m. In diesem Bereich ist der Abstand zum Wald jedoch mit 18 bis 20 m bereits größer als sämtliche Abstände zum Wald im Bereich des Hagelbachs und des Alten Postwegs. Zudem wird das Amt für Forsten nochmals im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes bei einem möglichen Umstürzen von Bäumen gefordert werden.

A-5) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/23.02.2017

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 23.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

B-1) Bürger/24.03.2017

Die Stellungnahme von [REDACTED] vom 24.03.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme rügt insbesondere die fehlende Erforderlichkeit sowie fehlende Gebietsverträglichkeit der Bebauungsplanänderung, die Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, sowie die Gefahr eines Hangrutsches und damit zusammenhängende Beeinträchtigungen des Eigentums des südlichen Nachbarn. Diese und weitere Einwendungen werden wie folgt abgewogen:

Der Bebauungsplan entspricht dem **Grundsatz der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dabei kann die Gemeinde den Bauwunsch eines Einzelnen zulässigerweise zum Anlass nehmen ein Gebiet neu zu ordnen, sofern sie ein städtebauliches Konzept verfolgt. Durch den Abriss der ursprünglichen Gebäude durch den Erwerber kam es zu einer geänderten städtebaulichen Ausgangssituation. Wie geschildert hatte man bei Aufstellung des Bebauungsplans die Baugrenzen im Änderungsbereich am baulichen Bestand orientiert.

Nach Prüfung des Antrags auf Bebauungsplanänderung durch den Erwerber gelangte die Stadt Friedberg zu der Auffassung, dass eine größere überbaubare Fläche im genannten Bereich mit dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung zugelassen werden kann. Die neue Baugrenze ermöglicht eine größere Zahl an Einzelhäusern als es die alte Baugrenze tat. Nunmehr können drei Häuser im geänderten Bereich errichtet werden. Die Stadt Friedberg ist als Trägerin der



Planungshoheit verpflichtet, zukunfts- und ressourcenorientiert Bauland auszuweisen, was die Schließung von Baulücken gewährleistet. Somit stellt die Erweiterung der Baugrenze ein öffentliches und nicht nur ein privatwirtschaftliches Interesse dar. Schon das Einwendungsschreiben selbst erachtet indes auf den Seiten 4 und 8 das Grundstück Flur-Nr. 132 als „Baulücke“. Dieser Eindruck verstärkte sich vor Abriss des Bestandes noch vor Ort. Betrachtete man die alten Gebäulichkeiten innerhalb der alten Baugrenzen drängt sich der Schluss geradezu auf, dass auch der verbliebene Bereich der Fl.Nr. 132 im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung bebaut werden sollte.

Ebenso kam die Stadt Friedberg zu dem Ergebnis, dass dies mit den örtlichen Gegebenheiten verträglich ist. Entgegen der Auffassung des Einwendungsführers stellt die bestehende Baugrenze nicht die einzige im Hinblick auf Umgebung und Gefährdungen der Nachbarschaft verträgliche Lösung dar. Die Bebauung im genannten Bereich wird dadurch an die nördlich außerhalb des Plangebietes befindliche Reihenhausbebauung angepasst, führt diese als lockere Einzelhausbebauung mit kleineren Gebäuden weiter und mündet südöstlich des Hagelbachs dann in größere Einzelhäuser. Da eine Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung mit den bestehenden Baugrenzen nicht zu erreichen war, war die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens erforderlich.

Die Bezugnahme des Einwendungsschreibens auf ein Verkehrswertgutachten, das zu dem Ergebnis gekommen sei, dass es nur zweckmäßig erscheine, das ursprüngliche Grundstück in zwei Parzellen zu teilen, kann für die städtebauliche Beurteilung durch die Stadt Friedberg nicht richtungsweisend sein. Es handelt sich schließlich um eine von finanziellen Gesichtspunkten geleitete Stellungnahme. Die städtebauliche Umsetzbarkeit einer Bebauung wird im Rahmen der Planungshoheit durch die Stadt Friedberg in Form des jetzt in Änderung befindlichen Bebauungsplanes festgelegt und kann wohl kaum durch ein Verkehrswertgutachten vorgegeben werden. Die Stadt verfolgt vielmehr mit der Änderung die oben erläuterten städtebaulichen Ziele.

Der vom Einwendungsführer vorgebrachte **Widerspruch zum Gebietscharakter durch nunmehr mögliche Bebauung mit drei Einzelhäusern** ist nicht gegeben.

Ein Gebietscharakter gemäß BauNVO wurde weder im ursprünglichen noch im jetzigen Änderungsverfahren festgesetzt, da das vorhandene Gebiet aus Sicht der Stadt Friedberg keinem Baugebiet der BauNVO zugeordnet werden kann.

Sollte das Einwendungsschreiben eher allgemein auf einen dörflichen Charakter der Umgebung mit lockerer und offener Bauweise abgestellt haben, so ist festzustellen, dass die Frage, ob in dem geänderten Bereich nun zwei oder drei Wohnhäuser vorhanden sein werden, den Charakter des Gebiets nicht entscheidend zu verändern vermag.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich schließlich über den unbebauten Bereich östlich des Hagelbachs hinaus, so dass sich die seitens der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit angezeigte städtebauliche Betrachtungsweise nicht mit der kleinparzelligen Betrachtungsweise des Einwendungsführers decken kann.

Durch eine Bebauung mit drei Einzelhäusern entsteht schließlich auch keine übermäßige Verdichtung und auch keine der Umgebung nicht angepasste Situation. Eine vergleichbare Baudichte besteht vielmehr bereits im direkten nördlichen Anschluss auf den Flur-Nrn. 133 und 133/1. Dort existieren auch vergleichbare Bauformen und Bauhöhen, im Übrigen auch auf dem Grundstück des Einwendungsführers auf Flur-Nr. 132/2.

Die bisherige Festsetzung der Baugrenzen beruhte insbesondere auf der früher vorhandenen Bestandsbebauung und nicht wie vom Einwendungsführer vorgetragen allein auf der steilen Hanglage. Die in der Begründung des Bebauungsplans niedergelegten Planungsziele stellen



klar, dass man damals vorrangig Mehrfamilienhäuser verhindern wollte und bestehende Bauwünsche berücksichtigen wollte. Der Sicherstellung einer lockeren Bauweise wie sie der Antragssteller vorbringt - sofern damals überhaupt explizit primär beabsichtigt - dienen vorrangig die umfangreichen Festsetzungen zu Einzel-/ Doppelhäusern, Zahl der Wohneinheiten, sowie Grund- und Geschossflächenzahl. Diese Festsetzungen gelten unverändert auch weiterhin. Sie stellen die Gebietsverträglichkeit der Neubebauung sicher.

Eine aus der Planung resultierende „**erschlagende**“ bzw. **erdrückende Wirkung oder rücksichtslose Bebauung** ist ebenfalls nicht anzunehmen. Das **Gebot der Rücksichtnahme** wird nicht verletzt.

Die neuen zusätzlichen Festsetzungen bzgl. der Höhen der Erdgeschossfußböden und der Firste stellen sicher, dass die diesbezüglichen Maße der Umgebung nicht überschritten werden. Sie orientieren sich dabei insbesondere am nördlich angrenzenden Gebäudebestand auf den Flur-Nrn. 133 und 133/1, allerdings auch an den Höhen des Wohnhauses des Einwendungsführers auf Flur-Nr. 132/2, das diesbezüglich in etwa dieselben Werte und dieselbe Hangbauweise aufweist. Außerdem liegt, wie er selbst ausführlich darlegt, das noch offene Baugrundstück in Hanglage und wird auf der Westseite die größte Höhe erlangen. Die Wohnhäuser des Einwendungsführers befinden sich jedoch mit den o.g. Beständen im Süden (Flur-Nr. 118) und Südosten (Flur-Nr. 132/2), dort zudem in erhöhter Lage. Schon allein durch diese Situation ist weder eine erschlagende Wirkung noch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme erkennbar.

Die neu festgelegte Baugrenze wurde zudem so eng wie möglich gezogen - unter der Prämisse, dass drei Häuser im Sinne des städtebaulichen Zieles der Nachverdichtung möglich sein sollten. Im Süden wird mit der Baugrenze ein Abstand von 4,60 m zu den Grundstücken des Einwendungsführers Flur-Nrn. 118 und 132/2 eingehalten. Der gesetzliche Mindestabstand von 3,0 m wird also überschritten.

Darüber hinaus gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung weiterhin, sodass bei höherer Bebauung ggf. auch ein größerer Abstand einzuhalten sein wird. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wird schon dadurch ausgeschlossen.

Darüber hinaus befindet sich das Wohnhaus des Einwendungsführers auf Flur-Nr. 132/2 in einem Abstand von 18 Metern zur Grundstücksgrenze, das Wohnhaus auf Flur-Nr. 118 im Abstand von ca. 16,5 Metern. Eine relevante Beeinträchtigung von Belichtungswinkeln oder übergroße Bebauung ist schon aufgrund dessen nicht erkennbar.

Die neue Baugrenze erstreckt sich entgegen der Behauptung des Einwendungsführers nicht bis an die Grundstücksgrenze. Eine **Gefährdung des Eigentums des Nachbarn im Süden** ist nicht zu befürchten. Zur Prüfung, ob ein Abrutschen des östlichen Hanges oder Schäden auf den südlichen Flur-Nrn. 118 und 132/2 drohen könnten, wurde ein Bodengutachten erstellt, welches Teil des Bebauungsplanes ist. Dieses konstatiert, dass bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters folgende Maßnahmen vom Bauherrn getroffen werden müssen:

- In den nichtbindigen (z.B. sandigen Böden) oder weichen Böden ist nach DIN 4124 ein Böschungswinkel von höchstens 45° einzuhalten, ansonsten ist ein rechnerischer Nachweis erforderlich
- Die senkrechte Höhe der Böschung darf 5,0 m nicht überschreiten (DIN 4124)



- Die Geländeoberfläche hinter der Baugrubenkante darf nicht steiler als 1:10 ansteigen (DIN 41214)
- Oberhalb der Baugrubenkante ist ein lastfreier Streifen von min. 0,60 m breite einzurichten, es wird ein Abstand von 1,0 m empfohlen
- Die Baugrubenwand ist, z.B. mit einer Folie gegen die Witterung zu schützen
- Neben dem Bauwerk ist auf einen Arbeitsraum von 0,5 m Breite zu achten (DIN 4124)

Die genannten Maßnahmen stellen den Stand der Technik dar, der also bei jeder Bebauung ohnehin einzuhalten wäre. Da das angrenzende Bauwerk frostsicher gegründet sein sollte, liegt die zu erwartende Gründungssohle der benachbarten Anlagen zudem min. 0,80 m unter der gegenwärtigen Geländeoberfläche. Die Gefahr eines Schadens am Nachbarbauwerk ist nach abschließender Aussage des Gutachters daher bei Einhaltung der Maßnahmen „nach menschlichen Ermessen nicht gegeben“.

Des Weiteren wurden Grenzen für die Errichtung von Terrassen festgesetzt, um ein zu starkes Abgraben des Hanges und damit die im Einwendungsschreiben angesprochene Gefahr einer Instabilität des Osthangs allgemein zu vermeiden.

Der Einwendungsführer vermischt zudem die Frage, welche technischen Maßnahmen zur Sicherung der Baugrube im konkreten Fall erforderlich sein werden mit der grundsätzlichen Frage einer Ausdehnung der Baugrenze. Mögliche Beeinträchtigungen des Eigentums der südlichen Nachbarn und die Gefahr von Schäden wurden dabei durch das Gutachten ausgeschlossen. Ein möglicherweise auftretender Konflikt wurde erkannt und unter Heranziehung der Regeln der Technik betrachtet. Die Details der Bauausführung sind dem Baugenehmigungsverfahren überlassen und auch abhängig von der Art und Realisierung der geplanten Vorhaben. Die Stellungnahme lässt zudem außer Acht, dass nach heutigem Stand der Technik erschütterungsfreie bzw. erschütterungsarme Verfahren zur Einbringung eines Verbaus existieren, sollte dieser erforderlich werden.

Zwar kann im Abstand von rund 4,60 m zur Grundstücksgrenze nunmehr eine neue Bebauung entstehen, die sich durchaus in einer bei der Bausauführung zu berücksichtigenden Hanglage befindet. Allerdings haben schon die Ausführungen der beiden neuen Gebäude auf Fl. Nrn. 132/5 und 132/4, Gemarkung Bachern, in vergleichbarer Hanglage gezeigt, dass dies kein generell unlösbares Problem darstellt, sondern einer am Stand der Technik orientierten Bauausführung bedarf. Andernfalls könnten an vielen Stellen in hügeliger Situation überhaupt keine neuen Gebäude entstehen.

Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass sich die Einwände des Nachbarn insbesondere aufgrund eines an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 132/2 errichteten Nebengebäudes sowie Überdachungen an der nördlichen Grundstücksgrenze und eines Carports im Nordosten der Flur-Nr. 118 ergeben. Bei der Berücksichtigung und Bewertung der daraus resultierenden Rechtspositionen und Interessen im Rahmen der Abwägung war insbesondere folgendes zu berücksichtigen: Zunächst sei klargestellt, dass diese baulichen Anlagen zur Zeit der Anfertigung des Bodengutachtens bereits bestanden und daher auch bei der Stellungnahme berücksichtigt wurden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Nebengebäude und Carport rechtswidrig errichtet wurden. Die Anlagen wurden offenbar zwischen den Jahren 2006 und 2009 gebaut (Auswertung von Luftbildern). Beide Bauvorhaben hätten bereits damals einer Befreiung von den Baugrenzen bedurft, die jedoch weder beantragt noch erteilt wurde. Der Carport übersteigt zudem wohl die Länge und Höhe einer zulässigen Grenzbebauung, jedenfalls in Zusammenhang mit den nördlichen Überdachungen, die für sich bereits die zulässige Länge an der Grundstücksgrenze im Norden überschreiten und jedenfalls nach dem Jahr 2000 errichtet wurden.



Die Pauschalbehauptung, das **Oberflächenwasser** könne durch die Bebauung mit einem weiteren Haus nicht mehr abfließen, kann nicht nachvollzogen werden. Eine Begründung fehlt. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes im Verfahren gibt indes keinen Anlass zu Bedenken die Bestandsbebauung im Süden betreffend.

Die **beiden bereits gebauten Wohnhäuser** wurden unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt (bis auf eine Befreiung zum Dachüberstand) und bedurften entgegen des vorgebrachten Einwandes insbesondere **keiner Befreiung von der festgesetzten Baugrenze**. Schon dadurch zeigt sich, dass bis auf die Baugrenze im Süden einer Bebauung des Areals mit drei Gebäuden nichts entgegensteht.

Gerade in diesem Zusammenhang erscheinen die Einwände des Nachbarn doch als durchaus fragwürdig, steht doch dessen Gebäude auf Flur-Nr. 132/2 in einem Bereich, der im gültigen Bebauungsplan keinerlei Baugrenze aufweist. Da der Einwendungsführer zum Zeitpunkt des Bebauungsplanes zwar eine Bauabsicht hegte, jedoch die konkrete Lage noch nicht feststand, erhielt das Grundstück zunächst keine Baugrenze und wurde im Nachhinein mittels Befreiung genehmigt. Diese rechtlich fragwürdige Situation soll durch die jetzige Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls beseitigt werden und das Grundstück eine durchaus großzügige Baugrenze erhalten.

Das **Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB** wurde schließlich nicht verletzt. In den vorstehenden Ausführungen sind die relevanten Belange, auch sämtliche des Einwendungsführers, in den Abwägungsvorgang eingestellt, gewichtet und bewertet worden. Auch das Abwägungsergebnis steht nach den vorstehenden Ausführungen nicht außer Verhältnis zu den privaten Belangen des Einwendungsführers. Die Abwägung ist im Übrigen ein Prozess, der sich über das gesamte Verfahren einer Bebauungsplanaufstellung bzw. hier einer Bebauungsplanänderung erstreckt. Die Abwägung ist somit erst mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen, weshalb zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine Verletzung des Abwägungsgebots in der vorgetragenen Form noch gar nicht vorliegen konnte.

Nach Abwägung der vorgebrachten Belange und unter Zugrundelegung der vorstehend gemachten Ausführungen wird daher an der vorliegenden Planung festgehalten.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Beb.Plan-Änderung	12.01.2016 PUA
Änderungsbeschluss	18.02.2016 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.01.2017 PUA
Öffentliche Auslegung	23.02. – 24.03.2017

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/21.03.2017
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/17.03.2017
3. Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe/0703.2017
4. Bund Naturschutz/26.02.2017
5. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/23.02.2017

6. Bayer. Bauernverband/03.03.2017
7. Polizeiinspektion Friedberg/11.03.2017
8. LEW Verteilnetz GmbH/17.03.2017

Die unter A-6) bis A-8) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage deshalb nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

1. Bürgerschreiben/24.03.2017 [REDACTED]