

31

hicker architekten
BDA

1

münchener str. 17
86316 friedberg
hicker-architekten.de

hicker architekten
BDA

2

münchener str. 17
86316 friedberg
hicker-architekten.de

Stadt Friedberg
Baureferat
Marktplatz 5
86316 Friedberg

Friedberg, 03.05.2019

**Aussenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg
in der Gemarkung Wifertshausen**
Az: F-2017/094, Flurnr. 522/3

Neubau Einfamilienhaus mit Garage
Rettenberg, 86316 Friedberg-Rettenberg, Flurnr. 522/3

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauamtes,
sehr geehrte Frau Stadtmair, Hr. Haupt,

im Namen [REDACTED] wollen wir uns zunächst für
die Aufstellung der Aussenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg in der Gemarkung Wifertshausen
(Stand 04.04.2019) bedanken.

Der eingereichte Genehmigungsplan (Neubau Einfamilienhaus mit Garage vom 02.11.2017) stellt Lage und
Kubatur von Wohnhaus und Garage dar.
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung (Innenkonte gestrichelte Linie) auf dem Grundstück der
Flurnr. 522/3 ist jedoch stark beschnitten, dass ein Teil der Garage, die Terrassen und der Pool
„abgeschnitten“ wurden und somit im Aussenbereich liegen (siehe projizierten Genehmigungsplan in die
Planung der Aussenbereichssatzung).

info@hicker-architekten.de
t 0821.60 12 24
fax 0821. 60 71 61

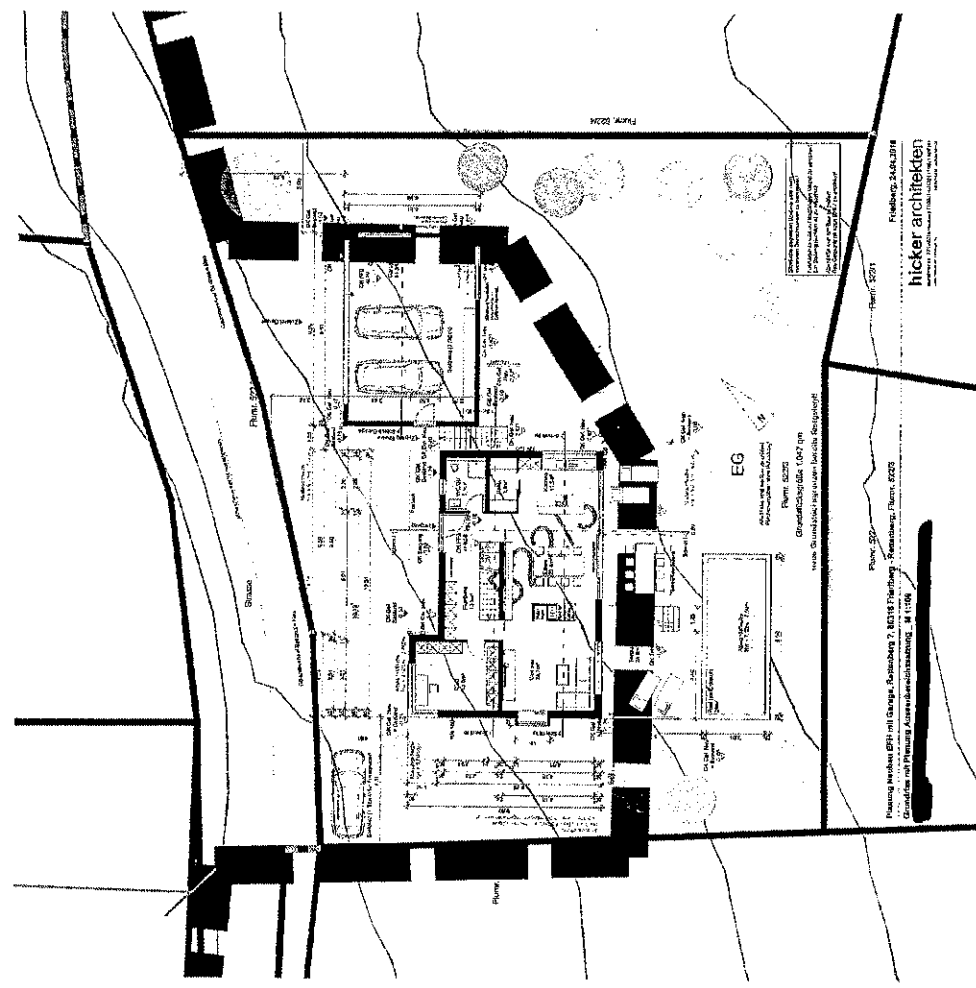
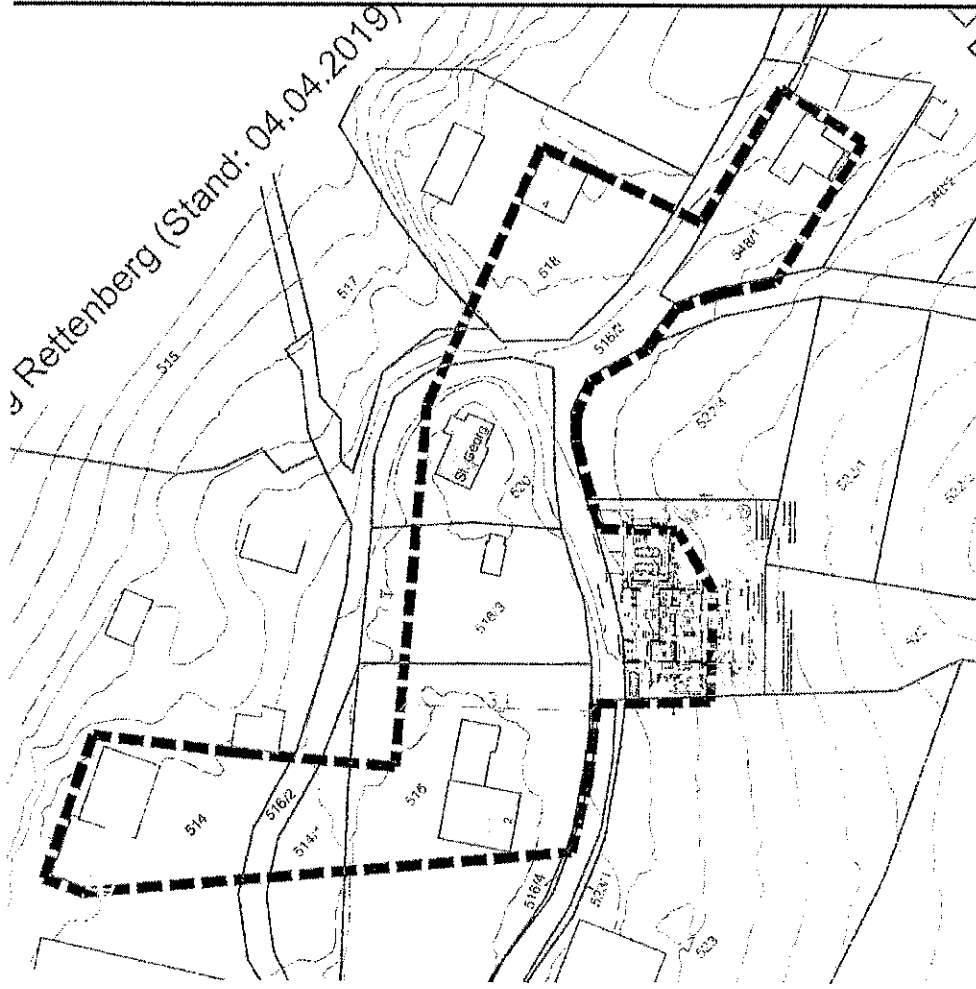
büro
architektur

info@hicker-architekten.de
t 0821.60 12 24
fax 0821. 60 71 61

architektur
büro

Vorschlag:
Könnte man die Geltungsbereichsline nicht um das ganze Grundstück 522/3 legen und für die Lage
Wohnhaus und Garage ein übliches Baulinienprofil einzeichnen.
Somit wären auch Garage, Terrassen und Pool im Geltungsbereich inkludiert.
Wir vermuten, dass die Grenze deswegen so eng gefasst wurde, damit das Wohnhaus nicht weiter nach
Süden verlagert wird - was auch gar nicht beabsichtigt ist. Dieses Ziel kann jedoch auch dadurch erreicht
werden, dass um den Standort des Wohnhauses und der Garage eine Baugrenze gelegt wird und der
Umgriff weiter nach Süden greift. Damit wäre auch erreicht, dass die Gartenfläche nicht nach den strengen
Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen ist - inkl. eines Gartenzauns zur freien Landschaft hin. Bei
Einzeichnung einer Baugrenze für das Grundstück Triemmel sehen wir auch keine Gefahr einer
Ungleichbehandlung der anderen Eigentümer im Geltungsbereich, da deren Grundstücke nicht nach Süden
abzugrenzen sind. Wir bitten um wohlwollende Prüfung.

Entwurfverfasser Hanna Hicker



32



Stadtverwaltung
Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

32
Friedberg, 19.05.2019

Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches- BauGB-Außenbereichssatzung
gem. §35 Abs.6 BauGB für den Bereich Rettenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Redacted]
möchten wir anregen, die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die
Flurnummer 548/1 auf die Flurstücksgrenze auszuweiten und das Nebengebäude
(Bestand) in den räumlichen Geltungsbereich mit einzuschließen.

Aus unserer Sicht sprechen folgende Gründe dafür:

1. Das Wohngebäude und das durch einen 1,5 m breiten Durchgang getrennte
Nebengebäude bilden eine sich ergänzende Einheit. Im Nebengebäude sind
Garage und Lagerräume des Wohngebäudes untergebracht.
2. Die Flurnummer 516/3 ist auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs,
obwohl auf dieser Flurnummer nur Nebengebäude ohne Wohngebäude
stehen und diese auch nicht durch in Rettenberg lebende Personen genutzt
werden. Aus unserer Sicht stellt der Umgang mit Flurnummer 516/3 einen
Präzedenzfall für den Umgang mit vorhandenen Nebengebäuden in
Rettenberg dar.
3. Die Argumentation, dass an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
anders vorgehen werden muss, als in der Mitte, würde aus unserer Sicht eine
Ungleichbehandlung der Bewohner Rettenbergs darstellen.
4. Mit dem Einschluss der Flurnummer 522/3 in den räumlichen Geltungsbereich
wird gezeigt, dass es durchaus Spielräume beim Einschluss in den
räumlichen Geltungsbereich gibt. Hier wurden sogar nicht eingetragene
Wiesen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Aufgrund der oben angeführten Gründe bitten wir Sie, unsere Anregung zu prüfen
und ggf. positiv zu beschneiden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

Landvokat ✓
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Landrat | Max-Joseph-Str. 9 | 80333 München

per Fax voraus: 0821 6002-390 / ingrid.goehl@friedberg.de
Stadt Friedberg
Bauverf.- Abt. 32 - 3, Stadtplanung, Bauleitplanung
Franz Ingrid Göhl
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Az.: [Redacted] Telefon: 089 53 90 639 - 0 E-Mail: muenchen@landvokat.de Datum: 27.05.2019

Einwendungen gegen Außenbereichssatzung gem. § 35 VI BauGB
für den Bereich Rettenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Göhl,

mit beghanigter Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir Ihnen
die anwaltliche Vertretung von [Redacted] an.

Namens und in Vollmacht [Redacted] erheben wir gegen die ge-
plante Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB für
den Bereich Rettenberg folgende Einwendungen:

Die geplante Außenbereichssatzung ist aus einer Vielzahl von Gründen
rechtswidrig und darf deshalb nicht beschlossen werden. Es drängt sich
vielmehr auf, dass vorliegend geltendes Recht umgegangen werden soll, um
einem nicht privilegierten Bauwerber im Außenbereich zu begünstigen.

Landvokat Rechtsanwalts-gesellschaft mbH | Sitz der Gesellschaft: Max-Joseph-Str. 9, 80333 München |
HRB 296003 Amtsgericht München | Geschäftsführer und Geschäftsführer: Carl von Bülow, Hans-Joachim
Geschäftsführer: Anton Haas, Johannes Dausch | St.Nr. 142/194/137

Kanzlei München
Max-Joseph-Str. 9
80333 München
Tel. 089 53 90 639 - 0
Fax 089 53 90 639 - 25
muenchen@landvokat.de

Rechtsanwälte
Carl von Bülow
Hans-Joachim Dausch
Johannes Dausch
Roman Fischer
Victoria Gündel von Kerpentz

Martin Bauer
Nicole Luft
Walter Wagner
Friedrich Wagner
Michael Fauck
Stefan Meier

Büros in:
Landshut
Dammstraße 9
84034 Landshut

Regensburg
Brandberger Straße 118
93057 Regensburg

Bamberg
Weide 28
96047 Bamberg

Ansbach
Bischhof-Meiser-Straße 8
91522 Ansbach

Augsburg
Prüllstraße 20
86157 Augsburg

Würzburg
Wiener-von-Siemens-Str. 55 a
97076 Würzburg

Roth
Münchener Straße 67
91154 Roth

* eigene Kanzlei, Anwaltskanzlei: 31. 05. 2019
* eigene Kanzlei, Anwaltskanzlei: 31. 05. 2019
* eigene Kanzlei, Anwaltskanzlei: 31. 05. 2019
* eigene Kanzlei, Anwaltskanzlei: 31. 05. 2019

IBAN DE47 7016 0000 0000 142045
BIC: GENODE33
DZ Bank AG

83

Im Einzelnen:

1. Unzulässige Erweiterung des bebauten Bereichs

Die nach der vorliegenden Planzeichnung beabsichtigte Einbeziehung einer Freifläche südlich der vorhandenen Erschließungsstraße (Flr.-Nr. 522/3) würde zu einer unzulässigen Erweiterung des vorhandenen bebauten Bereiches führen. Dies ist mit Hilfe einer Außenbereichssatzung nicht möglich. Dies folgt daraus, dass die Satzung nur „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Dafür spricht auch die Rechtsfolge einer Außenbereichssatzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Spaltensiedlung und nicht auch deren Erweiterung als relevanter öffentlicher Belang im Sinne des § 35 III BauGB aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgeschlossen sind. Folglich würde vorliegend eine Erstreckung der Satzung auf das Grundstück Flr.-Nr. 522/3 über den bebauten Bereich hinaus ins Leere laufen.

Es entspricht der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung, dass die vorliegend geplante Erweiterung des bebauten Bereichs durch eine Außenbereichssatzung gerade nicht zulässig ist (vgl. BVerwG Ur. v. 13.7.2006 – 4 C 2.05, aaO, vor Rn. 1; OVG Lüneburg Ur. v. 27.7.2000 – 1 L 4472/99, NVwZ – RR 2001, 360 – BauR 2001, 80 – ZBR 2001, 66; OVG Greifswald Ur. v. 5.10.2000 – 3 L 306/98, BauR 2001, 1799 – DVBl. 2001, 1468 – UPR 2001, 456 – NordÖR 2002, 180; OVG Münster Ur. v. 8.6.2001 – 7a D 52/99NE, NVwZ 2001, 1071 – ZBR 2001, 565, und Ur. v. 18.11.2004 – 7 A 4413/03, BRS 67 Nr. 112 – NuR 2005, 15 – UPR 2005, 280; OVG Berlin Ur. v. 12.5.2009 – OVG 10 A 7.08, LKV 2009, 469 – BRS 74 Nr. 115; VGH München Ur. v. 17.7.2009 – 22 A 09.40006, VGHBBY 62, 290).

2. Verstoß gegen Rechtsstaatsprinzip der Bayerischen Verfassung (Art. 3, I S. 1 BV)

Der Einfluss der vorliegenden Außenbereichssatzung verstößt gegen das aus Art. 3 I S. 1 BV resultierende Rechtsstaatsprinzip, da die Außenbereichssatzung einen schwerwiegenden und kraassen Verstoß gegen Bundesrecht darstellt, der vorliegend zu einer Verletzung des aus Art. 3, I S. 1 BV resultierenden Rechtsstaatsprinzips der Bayerischen Verfassung führt.

Die planungsrechtliche Bedeutung einer Außenbereichssatzung liegt darin, zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs eine vorhandene nicht privilegierte Wohnnutzung im Außenbereich und deren Weiterentwicklung mit dem durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschluss zum Abschluss zu bringen (VGH München, Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.17727).

Die vorliegende Außenbereichssatzung, deren Inhalt und Regelungszweck offensichtlich allein darin besteht ein an einen Siedlungssatz angrenzendes unbebautes Grundstück einer Bebauung zuzuführen, verfehlt deshalb in kraasser Weise das mit § 35 VI BauGB verfolgte Ziel des Gesetzgebers, den von denartigen Siedlungssätzen im Außenbereich ausgehenden Siedlungsdruck zu unterbinden.

Selbst wenn man in dem Bereich nördlich der Erschließungsstraße „Rettenberg“ einen Bebauungs Zusammenhang annehmen würde, handelt es sich in jedem Fall bei dem südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstück Flr.-Nr. 522/3 um keine „Baulücke“, deren Lückenschluss durch die Außenbereichssatzung begünstigt werden soll.

3. Widerspruch gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz

Die geplante Außenbereichssatzung verstößt zudem eklatant gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit.

Unter entsprechender Anwendung von § 1 III BauGB fehlt es dann an der Erforderlichkeit, wenn offensichtlich ist, dass die durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben aus anderen Rechtsgründen nicht verwirklicht werden können (Vgl. Ernst / Zinckahn / Bieleberg, BauGB Kommentar § 35 Rdn.-Nr. 170).

Der Verwirklichung des begünstigten Vorhabens auf der Flr.-Nr. 522/3 stehen offenkundig andere öffentliche Belange im Sinne von § 35 III BauGB entgegen.

a.

Die Außenbereichssatzung ist zunächst mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar, da durch die Einbeziehung der Flr.-Nr. 522/3 eine Erweiterung der Spaltensiedlung in den Außenbereich nach Süden zugelassen wird und diese somit dem vorrangigen Ziel des Regionalplans „ökologische Zerschließung der Landschaft zu verhindern“ entgegensteht (§ 1 IV analog, § 3 Nr. 2 ROG i. V. m. Regionalplan Oberland).

b.

Die beabsichtigte Wohnbebauung auf der Flr.-Nr. 522/3 würde zudem zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes im Sinne von § 35 III S. 1 Nr. 5 BauGB führen. Der Weiler Rettenberg befindet sich in exponierter Lage, sodass vorliegend bereits ein geringer Grad an Beeinträchtigung genügt. Anders als in Ortschaften im Sinne des § 34 BauGB ist bei der Bebauung des Ortsbildes im Außenbereich besonderes Augenmerk auf die Topographie und die Erscheinung zu legen. Durch eine Wohnbebauung auf der Flr.-Nr. 522/3 würde

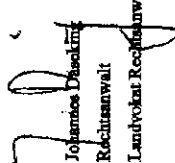
der Blick auf die ortsbildprägende Kapelle empfindlich beeinträchtigt werden, was zu einer nicht hinnehmbaren Vermunstung des Ortsbildes führen würde.

Nicht einmal im Ansatz ist vorliegend eine Planungsbefugnis der Gemeinde erkennbar, die eine tragfähige städtebauliche Motivation für die Biberbeziehung der Flr.-Nr. 522/3 erkennen lässt, wodurch Vorschriften des Baugesetzbuches unter Verletzung des Rechtsstreitprinzips missachtet werden.

Aus diesem Grund sehen wir uns dazu veranlasst, auch die Regierung von Schwaben, das Landratsamt Aichach-Friedberg und den Landtagsabgeordneten, Herrn Peter Thomatschko, durch Übermittlung dieses Einwendungsschreibens zu informieren.

Sollte unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wider Erwarten die gegenständliche Außenbereichssatzung beschlossen werden, empfehlen wir [REDACTED] Popularklage zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen


Johannes Duesling
Rechtsanwalt
Landvolk Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH

Anlage

Landvolk ✓
Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH

Max-Joseph-Straße 9, 80333 München
Telefon: 089 53 50 635 - 0, Telefax: 089 53 50 639 - 25

wird in Sachen:

wegen:

Außenbereichssatzung für den Bereich Reitenberg

Vollmacht

und zwar sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren, u. a. gemäß § 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 SPO, § 67 VwGO und § 73 SGG, in allen Instanzen als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen einschließlich der Vorverfahren, auch für den Fall der Abwesenheit sowie auch als Nebenkläger, Vertretung gemäß § 411 Abs. 2 SPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gemäß § 233 Abs. 1 SPO; Vertretung in sämtlichen Strafverfolgungsangelegenheiten, Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gemäß §§ 153 und 153 a SPO zu erteilen; Entschädigungsanträge nach dem StEG zu stellen.
2. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streifengegenstandes, von Kaufmann, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
3. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere. Die entstehenden Kosten trägt der Unterzeichnende.
4. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen.
5. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
6. Vertretung vor den Familiengerichten gemäß § 114 FamFG sowie Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
7. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten und Sozialgerichten sowie in deren Vorverfahren.
8. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
9. Vertretung in Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
10. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
11. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einschlägiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
12. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht

Soweit Zustellungen statt an den Bevollmächtigten auch an die Partei unmittelbar zulässig sind (z. B. § 15 FamFG, § 8 VwZG), bitte ich diese nur an meinen Bevollmächtigten zu bewirken.

Friedberg, den 30.04.2019



Rechtsanwalt