

B1

Friedberg, 05.03.2020

86316 Friedberg

Stadt Friedberg
Marienplatz 5

86316 Friedberg



Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB –

Sehr geehrte Damen und Herren,

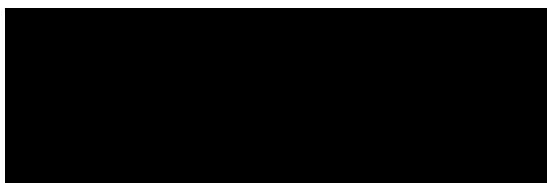
wir betreiben in der Herrgottsruhstraße 4, Fl. Nr. 887 sowie 887/70 einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie einen Hofladen mit Metzgerei.

Wir sind darauf angewiesen, dass unsere Betriebe über die Herrgottsruhstraße angefahren werden können; unsere Kunden fahren sogar ausschließlich auf diesem Wege an.

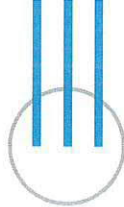
Die Emissionen unserer Betriebe wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieure Möhler und Partner außer Acht gelassen.

Wir bitten, diese zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



B2



PUHLE & KOLLEGEN



PUHLE & KOLLEGEN · Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Ernst-Reuter-Platz 4 · 86150 Augsburg

Stadt Friedberg
Marienplatz 5

86316 Friedberg

vorab per Fax: 6002-190



PUHLE & KOLLEGEN
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dr. Winfried Puhle* Rechtsanwalt

Cornelius Thoma* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Gert Guggemos* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Simon Bulla* Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Vergaberecht

Melanie Heim* Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Cornelia Wohlfart* Rechtsanwältin
Fachanwältin für Medizinrecht

Franziska Niemetz Rechtsanwältin

—*Partner der Partnerschaftsgesellschaft—

6. März 2020

Sekretariat: **Frau Biegler**

Telefon: (0821) 90644-80

Telefax: (0821) 90644-70

Email: biegler@puhle-kollegen.de
D11/7-20

(bitte stets angeben)

63/20 FN01 / FN

Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 96

"nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße"

Stellungnahme im Verfahren nach §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir

86316 Friedberg, anwaltlich vertreten. Auf uns lautende Vollmacht fügen wir anbei.

Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 657/3 der Gemarkung Friedberg, das im Umgriff des Planentwurfs (dort MU 3) liegt, und mit dem Kirchengebäude, dem Pfarrhaus und einer Kindertagesstätte bebaut ist. Obwohl unsere Mandantschaft ausdrücklich betonen will, dass sie dem Bauvorhaben des Kinderhausvereins positiv gegenübersteht und das Bauvorhaben in Art und Umfang vollumfänglich zu unterstützen bereits ist, kann dennoch der ausgelegte Bebauungsplanentwurf und dessen Folgen auf das Grundstück der Kirchengemeinde nicht hingenommen werden.

Für unsere Mandantschaft ist zum Bebauungsplanentwurf folgende

Stellungnahme

veranlasst:

Die Planung weist materielle Mängel bzw. Abwägungsmängel zu Lasten unserer Mandantschaft auf.

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft und Umgebung ein Urbanes Gebiet vor. Wir erkennen durchaus die damit verfolgten städtebaulichen Ziele (Ermöglichung eines Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.Nr. 635 und begrüßen die Gebietsfestsetzung grundsätzlich für unsere Mandantschaft. Nicht vergessen werden darf an dieser Stelle jedoch, dass mit der Ausweisung eines MU höhere Lärmwerte zur Tagzeit einhergehen z.B. im Bereich des Gewerbelärms (vgl. Ziffer 6.1. c) der TA Lärm: 63 dB(A) statt bislang für diesen Bereich wohl anzusetzender 60 dB(A)).

Dies wurde bisher jedoch gar nicht erkannt/ bzw. ermittelt und abgewogen.

Der Nutzungskatalog des urbanen Gebietes umfasst auch gewerbliche Nutzungen, welche im Übrigen vom Bauherren im MU 2 auch konkret geplant sind. Die TA-Lärm sieht für das urbane Gebiet gleichzeitig höhere Grenzwerte (vgl. oben), also im Umkehrschluss einen geringeres Schutzniveau vor, als in den anderen Gebieten, in denen allgemeines Wohnen und soziale Einrichtungen zulässig sind. Es wird also für **die im Bestand vorhandenen schützenswerten Nutzungen** das Schutzniveau gesenkt.

Diese Auswirkung der Festsetzung wurde bisher offensichtlich von der Stadt noch gar nicht untersucht. Jedenfalls betrachtet die bisher vorliegende schalltechnische Untersuchung nur den Verkehrslärm der Aichacher Straße, nicht die Lärmsituation, welche innerhalb des Gebiets durch die Festsetzung des urbanen Gebietes entstehen wird.

Hier wäre auch zu bewerten, inwieweit es den Bewohnern des Quartiers sowie die Kindertagesstätte (Stichwort Mittagsruhe) tatsächlich zumutbar ist, künftig tagsüber höhere Lärmwerte zu erdulden. Für den Bereich des Altenheims ist dies nicht ohne Weiteres erkennbar, auch nicht für die Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Negativ sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft zu bewerten. Sie bilden letztlich nur den Bestand ab, geben aber keinen Spielraum für künftige Entwicklungen.

Das mag auch die planerische Intention gewesen sein. Damit greift die Stadt jedoch deutlich zu kurz:

Im Bereich bestehender Bebauung kann sich die planende Kommune nicht damit begnügen, das Vorhandene festzuschreiben, vielmehr muss sie zwingend das derzeit nach § 34 BauGB bestehende Baurecht berücksichtigen. Dieses Baurecht ist Ausfluss von Art 14 GG und unterliegt damit im Rahmen der Abwägung strengen Anforderungen. Dabei ist zunächst zu prüfen, in welchem Umfang Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Das wurde bislang offensichtlich unterlassen.

Holt man dies nach, wird man ohne Weiteres zum Ergebnis gelangen, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft derzeit Gebäude mit einer deutlich höheren Kubatur sowie Grundfläche zulässig sind, wie auch keine Vorgaben für den Standort der Gebäude durch faktische Baugrenzen bestehen. Die als prägend heranzuziehenden Gebäude im Norden und Osten des Grundstücks unserer Mandantschaft bestätigen diese Bewertung. Sie könnten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft nach § 34 BauGB verwirklicht werden, beschränkt nur durch die Abstandsflächenvorhaben sowie die Grundstücksgröße.

Der vorliegende Bebauungsplan schränkt nunmehr mit seinem aktuellen Planungsinhalt das Baurecht im Vergleich zum derzeit bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen massiv ein.

Eine solche Einschränkung erfordert auf der Ebene der Abwägung **gewichtige städtebauliche Belange**. Hier gilt (aus Art 14 GG, vgl. oben) die Planungsleitlinie, dass bestehendes Baurecht grundsätzlich zu erhalten ist.

Solche gewichtigen städtebaulichen Gründe sind weder in der Begründung zum Bebauungsplan vorgetragen noch erkennbar. Bereits die geringe GRZ und GFZ widerspricht dabei dem Wesen eines MU. Gerade dort sieht das Gesetz (§ 17 BauNVO) eine dichte Bebauung vor.

Auch in der konkreten Planungssituation spräche nichts gegen eine ebenso massive Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, wie im umliegenden Bereich vorgesehen. Dabei kommt erschwerend genau dieser Umstand hinzu, dass nämlich im übrigen Plangebiet, insbesondere im MU 2 das Baurecht deutlich über den Bestand hinaus ausgeweitet wird und nur für den Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft eine Festschreibung des Bestands erfolgt. Eine Abwägung und städtebauliche Begründung dieser Ungleichbehandlung hat bisher nicht stattgefunden, so dass hier von einem Verstoß gegen Art 3 und 14 GG auszugehen ist.

Eine städtebauliche und ortsgestalterische Rechtfertigung der Einschränkung bzw. ungleichen Verteilung des Baurechts ist nicht erkennbar (vgl. oben), so dass diese nicht abwägungsfehlerfrei möglich sein wird. Dabei kann es im Übrigen keine Rolle spielen, dass unsere Mandantschaft eine kirchliche Organisation ist, da auch eine solche rechtlich gehalten ist, ihr Vermögen zu schützen und zu erhalten. Wie auch der südliche Nachbar ist die Möglichkeit der Grundstücksverwertung als Renditeobjekt zur Finanzierung anderer Zwecke dabei sicherlich nicht unbedeutend.

3. Abstandsflächenverkürzung:

Für das MU 2 wird nach Ziffer 2.3. der Satzung die Anwendung des Art 6 BayBO ausgeschlossen und durch die dortigen Baugrenzen und zulässige Höhe des Gebäudes ein Heranrücken an die Grundstücksgrenze unter massiver Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen, teilweise sogar eine unmittelbare Grenzbebauung – mit 5 Vollgeschossen (!)- ermöglicht. Dies ist grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung möglich, erfordert aber eine konkrete Ermittlung der tatsächlichen Auswirkungen der Verkürzung der Abstandsflächen und damit auch des Abstandes von bestehenden und künftigen Gebäuden. Namentlich ist zu ermitteln, ob trotz der Verkürzung eine **ausreichende Belichtung** unter Berücksichtigung der richtungsmäßigen Ausrichtung der Gebäude gewährleistet bleibt (vgl. hierzu die rechtlichen Vorgaben in Art 6 Abs. 5 S. 3 BayBO). Diese Ermittlung unter Anwendung der hierzu ergangenen Rechtsprechung zum erforderlichen Lichteinfallswinkel von 45 Grad am Fenster des untersten Geschosses an den von der

Verkürzung betroffenen Südfassaden der Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 957, sowie insbesondere des Pfarrhauses auf Fl.Nr. 957/3 wurde bisher nicht vorgenommen. Die fehlerfreie Abwägung dieser Belange wird ohne diese Ermittlung allerdings nicht gelingen können. Dies ist um so signifikanter, als die empfindliche Südseite der Gebäude auf dem Grundstück unserer Mandantschaft betroffen ist.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals ausdrücklich klarstellen, dass unsere Mandantschaft nicht das Ziel verfolgt, die geplante Bebauung auf Fl.Nr. 635 als solche zu verhindern. Im Gegenteil wurde zwischen meiner Mandantschaft und dem Bauherren bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens Einigkeit hergestellt. Auch die Ausweisung des MU im Gebiet wird auf Grund des weiten Nutzungsspektrums grundsätzlich als positiv betrachtet. Es kann allerdings nicht sein, dass die von der Stadt mit der Bebauungsplanaufstellung erkennbar geförderte/ gewünschte Bebauung auf Fl.Nr. 635 einseitig zu Lasten unserer Mandantschaft geht, in dem man die Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandantschaft auf den Bestand beschränkt, ohne dass dies durch städtebauliche Zielvorstellungen begründet ist, weil sich die Aufnahme des Grundstücks in den Umgriff des Bebauungsplans allein daraus ergibt, dass es für die Ausweisung des MU notwendige Nutzungen enthält. Damit kann und darf sich unsere Mandantschaft nicht abfinden lassen. Sie ist hierzu, wie bereits erwähnt, schon haushaltrechtlich gehalten.

Lösungen sind jedoch denkbar und wurden vorstehend auch skizziert. Vor diesem Hintergrund sind wir für Gespräch über eine einvernehmliche Lösung gerne bereit und bieten ein solches – gerne auch mit Teilnahme des Kinderhausvereins und kurzfristig – ausdrücklich an.

Mit freundlichen Grüßen



G. Guggemos
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlage
Vollmacht

VOLLMACHT

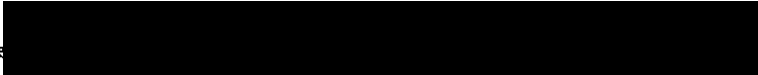
Puhle & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Ernst-Reuter-Platz 4
86150 Augsburg
Tel.: 0821 / 90644-0
Fax: 0821 / 90644-70
Kanzleischreiber



Zustellungen werden nur an den
/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen

gegen



wegen

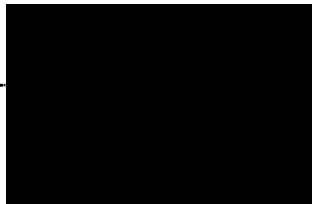
Befugnisplan Nr. 46; Begründung F.L. 55713 Gemarkung Friedberg

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 a III StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) im Zusammenhang mit der oben unter „wegen...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder gar teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Friedberg 3.3.2020
(Datum, Unterschrift)



B3

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Augsburg, 6. März 2020

**Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 96 "nördlich der Herrgottsruhestraße
und östlich der Aichacher Straße"
Stellungnahme im Verfahren nach §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser gemeinsames Gespräch im Baureferat der Stadt Friedberg am 14.02.2020 tragen wir nochmals unsere Einwendungen zum geplanten Bebauungsplan vor.

Die Einschränkung des Baufeldes, die im Wesentlichen den aktuellen Zustand der Bebauung festschreibt, ist für uns nicht akzeptabel. Auf Entwicklungen in der Zukunft die eine andere Platzierung der Baukörper erforderlich machen würden, könnte durch die geplante Festsetzung nicht mehr reagiert werden. Ein Bebauungsplan hat das Ziel, eine Zukunftsfähigkeit zu erreichen, nicht aber den Status Quo festzuschreiben.

Mit der geringeren Festsetzung der GRZ/GFZ im Vergleich zum südlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 635 besteht kein Einverständnis.

Der Wert des Stiftungsvermögens (Grundstück) der Karl-Sommer-Stiftung wird durch diesen Bebauungsplan potentiell geschmälert. Der Stadt Friedberg obliegt die Stiftungsverwaltung. Zur Werterhaltung darf unseres Erachtens auch die Stadt Friedberg kein Interesse an dieser Bebauungsplanfestsetzung haben.

Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme
Friedberg an.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass wir nicht gegen das geplante Bauvorhaben des Kinderheim Friedberg e. V. sind oder dies behindern wollen, es sollte aber ein anderer Weg zur Genehmigung des Bauvorhabens gewählt werden.

Für weitere Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen