

[REDACTED]

---

**Betreff:** WG: Hinweise zum Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 4. April 2022 15:36

**An:** [REDACTED]

**Betreff:** AW: Hinweise zum Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg

[REDACTED]

vielen Dank für die Rückmeldung. Ich hatte die Kita Villa Kunterbunt in der Stefanstraße vergessen. Hier analog die Problematik mit dem Bring- und Abholdienst der Eltern.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 4. April 2022 10:48

**An:** [REDACTED]

**Betreff:** Hinweise zum Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 51/VI für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der St.-Benedikt-Straße haben wir im Rahmen der öffentlichen Beteiligung folgende Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung:

- Herr Bürgermeister Eichmann hat in Veröffentlichungen in den sozialen Medien wohlwollend die neue Bäckereifiliale in den Räumlichkeiten des ehemaligen Farbengeschäftes gegenüber des Bauhofes gelobt. Natürlich ist eine Stärkung der Nahversorgung zu begrüßen, aber die immense Steigerung des PKW-Verkehrs und die teils in den Seitenstraßen herumirrenden Parkplatzsuchenden mit Ziel der Bäckerei stellen uns als Anwohner täglich vor Herausforderungen. So ist bereits jetzt eine Seite der Stefanstraße komplett bis zur Stefanskirche zugeparkt. Die Vielzahl an abgestellten Monteurslieferwagen trägt dazu bei. Als Anwohner fährt man blind auf der Gegenfahrbahn stets mit der Hoffnung, dass kein Gegenverkehr entgegenkommt. Ein Ausweichen wird mangels Möglichkeiten von Tag zu Tag schwieriger. Hier müssen aus unserer Sicht dringend Sperrflächen installiert werden.
- Die Moschee an der Einmündung zur St.-Benedikt-Straße hat effektiv keine eigenen Parkplätze. Jeden Freitag sind die Stefanstraße und die St.-Benedikt-Straße soweit zugeparkt, dass die Anwohner sehr schwer zu ihren Anwesen kommen. Sollte in diesen Zeiten Anfahrten durch Einsatzfahrzeuge nötig werden ist dies so gut wie unmöglich. Bereits in der Vergangenheit mussten erhebliche Mehrkosten verkraftet werden, da größere Anlieferfahrzeuge zurückgeschickt werden mussten und auf kleinere Fahrzeuge umgeladen werden musste.
- Der Kindergarten St. Anna wird regelmäßig von den Eltern mit PKW angefahren. Dieser Verkehr kommt über die Stefanstraße und macht die Runde über den Hagelmühlweg.

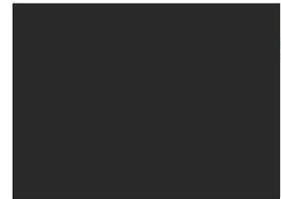
- Das Altenheim an der Stefanstraße braucht Ver- und Entsorgung mit LKW, teilweise jenseits der 7t.
- Die Wertstoffsammelinsel an der Stefankirche benötigt Anfahrt mit LKW.
- Wir erwarten mit der Ansiedelung neuer Bürger am Hagelmühlweg eine weitere massive Verschärfung der Probleme und bitten um Berücksichtigung bei der Verkehrsplanung. Weiterhin ist zu erwarten dass irgendwann es im Bereich der Margit-Blaha-Straße weitergeht. In der momentanen Situation wird dieser Bereich ebenfalls über den Hagelmühlweg erschlossen. Wir bitten dringend die Planungen für eine Zufahrt über den Chippenham-Ring fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Stadt Friedberg  
Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
Frau Baureferentin Lilian Sedlmair  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Bebauungsplan „Nr. 51/VI“  
für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-  
Straße und nördlich des Hagelmühlweges in FDB  
Stadt Friedberg  
Einwender als Miteigentümer des Grundstücks Fl. Nr.: [REDACTED]  
[REDACTED]

Friedberg, den 21. April 2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Sedlmair,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen den nunmehr bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan 51/VI möchte ich  
folgende

## Einwände

vorbringen:

I. Ich bin als Miteigentümer des Grundstücks Fl. Nr.: 717/7 dem WA3 des obengenannten  
Bebauungsplans unmittelbar benachbart und somit betroffen.

II. Laut Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist dieser  
Bebauungsplan nicht als Ausnahme in Anlage 2 der Satzung genannt. Gemäß Paragraph 6 in Teil B:  
Textliche Festsetzungen und Hinweise, wird festgelegt, dass die Satzung der Stadt Friedberg über

abweichende Maße der Abstandsflächentiefe keine Anwendung findet. Es ist nicht ersichtlich, begründet und nachvollziehbar warum diese nicht zur Anwendung kommt, obwohl diese Satzung der erklärte Wille ist, Nachverdichtungen nachbarschaftsverträglich zu gestalten. Das gesetzliche festgelegte Gebot der Rücksichtnahme ist dadurch nicht gewährleistet.

Laut dem Artikel in der Friedberger Allgemeinen vom Januar 2021 zum Thema: „Friedberger Häuslebauer müssen mehr Abstand halten“, wurde die neuen Regelungen der Bayerische Bauordnung (BayBO 2021), welche am 01.02.2021 in Kraft getreten sind, thematisiert.

Im Zuge dieses Artikels bekräftigten Sie, Herr Bürgermeister Eichmann, dass es weiterhin im Ermessen der Stadt liege, in wie weit die neuen Mindestabstände umgesetzt werden würden. Gerade zum Zwecke der Erhaltung des Stadtbildes sowie der bestehenden Wohnqualität würden nicht alle neuen Regeln vollumfänglich umgesetzt werden. Hierzu zählen auch die Maße der Abstandsflächentiefe, welche laut Bayerische Bauordnung (BayBO 2021) 0,4 H betragen, welche durch die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe auf 0,7 H erhöht wurde.

Im Rahmen eines privaten Gesprächs mit Ihnen Herr Bürgermeister Eichmann und dem Herrn Radke zum Thema: Bebauungsplan u.a. nördlich des Hagelmühlweges bekräftigten Sie genau dieses Ansinnen der Stadt Friedberg.

Wir befürchten nun einen erheblichen Eingriff in unsere Wohnqualität, auf Grund der zu erwartenden, erheblichen Beschattung und der daraus resultierenden unzumutbaren Belastungen für Nachbarn und Anwohner. Des Weiteren entfällt durch diesen massiven Baukörper eine wichtige Frischluftschneise, welche die Belüftung und Frischluftzufuhr innerhalb der Wohnungen stark einschränkt.

Die geplanten drei massiven Bauten mit einer erlaubten Gebäudehöhe von 12 Metern und den extrem geringen Abstandsflächen von 0,4 H, sind einer Einmauerung für uns betroffene Nachbarn gleichzusetzen. Mit einer, durch den Bau des Komplexes, entstehenden ca. 13 Meter breiten Schlucht zwischen zwei ca. 12-15 Meter hohen Gebäuden ist das gesetzlich festgelegte Gebot der Rücksichtnahme nicht mehr weiterhin gewährleistet.

Durch diese massive Einmauerung können die bisherigen gesunden Wohnverhältnisse nicht gewahrt bleiben.

- ➔ **Ich beantrage, dass im WA3 des Bebauungsplans die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe Anwendung findet.**
- ➔ **Ich beantrage die Erstellung einer Verschattungsstudie, da die Befürchtung besteht, dass dem Thema der Beschattung ungenügend Beachtung gewidmet wurde.**

III. Des Weiteren wird in Paragraph 3: Maß der Baulichen Nutzung, Absatz 2 festgelegt, dass bei Errichtung einer Tiefgarage die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden darf.

- **Ich bitte um Klärung, ob diese Überschreitung nur für die Tiefgarage oder auch für oberirdische Gebäudeteile gilt.**

IV. Die in Anlage 4 des Bebauungsplans dargestellte Geländeschnitt ist nicht aussagefähig, da es sich hier um eine optimierte Darstellung handelt. Die Ausnutzung der Baufenster und der maximal zulässigen Gebäudehöhe, sowie die Nichtanwendung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe führt zu einer ganz anderen Schnittsituation. Somit steht diese Nachverdichtung dem gewünschten Ziel eines harmonischen Stadtbildes entgegen.

- **Ich bitte um die Erstellung eines realistischen Schnitts, unter Beachtung der Ausnutzung der maximalen Baufenster, sowie der Zur Anwendung geplanten Abstandsflächen, um die Auswirkung dieser Bebauung auch für den Stadtrat und Laien nachvollziehbar und verständlich darzustellen.**

V. Durch die geplante Bebauung mit circa 24 Wohneinheiten entsteht eine erhebliche Zunahme des lokalen Straßenverkehrs. Wie dem Stadtrat bekannt sein dürfte, wird aktuell die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage über die Stefanstraße u.a. von Kindergartenkindern, Schülern, Bewohnern des Altenheims, Radfahrern, Fußgängern und Personen auf dem Weg zur Moschee genutzt. Nunmehr droht eine Verdoppelung des Pkw-Verkehrs. Eine ausreichende Sicherheit des untergeordneten Verkehrs ist in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet. Die Stefanstraße dient auch als Zufahrt der Rettungs- und Einsatzfahrzeuge für das Altenheim „Pro Seniore“ und der gesamten Benedikt-Siedlung.

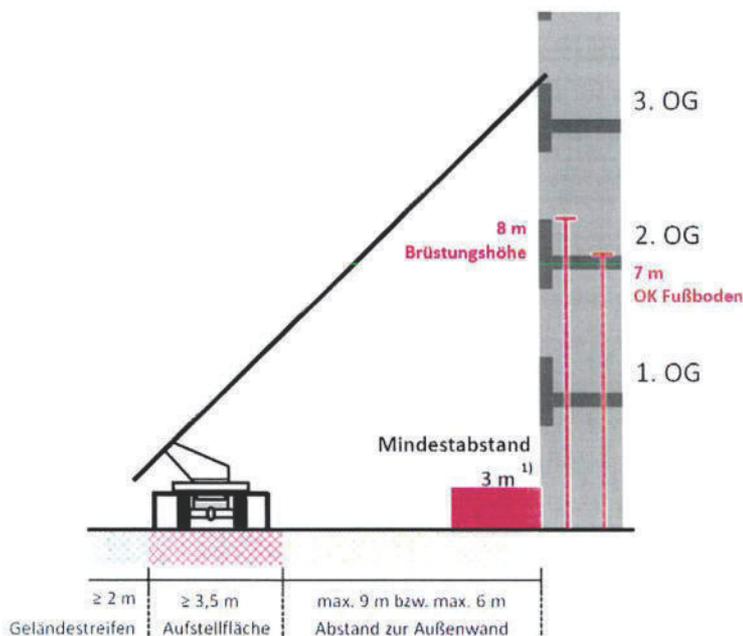
Durch die aktuelle Parksituation weichen Fahrzeuge im Gegenverkehr teilweise heute schon auf die Fußwege aus. Der Parkplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen in der Stefanstraße wird zudem bereits heute schon regelmäßig durch die Moschee und Veranstaltungen in der Innenstadt bis über deren Grenzen strapaziert.

Die aus der geplanten Bebauung resultierende erhebliche Erhöhung der Verkehrsdichte erfordert eine Verbreiterung der bisherigen Zufahrt. Dies kann nur zu Lasten der Grünfläche vor den neuen Wohnblöcken (Flurnummer 717/6) erfolgen. Es ist zu klären, ob der dort regelmäßig landende Rettungshubschrauber für das Altenheim diese Grünfläche weiterhin nutzen kann.

- **Ich bitte darum ein Schallemissionsgutachten bezüglich dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu erstellen.**
- **Es sollte im Bebauungsplan entsprechenden Maßnahmen und Festlegungen getroffen und geplant werden, die die Sicherheit des untergeordneten Verkehrs sicherstellen.**
- **Ebenso fehlt ein Gutachten in wie weit die bestehenden Straßen das neu entstehende Verkehrsaufkommen aufnehmen können.**

**VI.** In der Planung wurde dem Brandschutz und der einhergehenden Feuerweherschließung keinerlei Beachtung gegeben. Anhand des aktuellen Plans ist festzustellen, dass der Brandschutz hier nicht gegeben ist und auch aufgrund der minimalen Abstandsflächen nicht realisiert werden kann. Daraus resultierend ist ersichtlich, dass bei diesem Bebauungsplan die Thematik der Sicherheit und des Anwohnerschutzes nicht ausreichend abgewogen wurde.

Aus einem Baugesuch geht rund um ein Abstand von gut 3,5 Metern hervor. Die Feuerwehr kann diesen Abstand in der Tat ausschließlich nur als Zufahrt nutzen. Für eine Aufstell- oder Bewegungsfläche ist das bei Weitem zu schmal. Zum Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen für die Personenrettung wird eine Fläche von 12 auf 7 Meter benötigt:



➔ Ich bitte darum ein ausreichendes und vollumfängliches Brandschutzkonzept zu erstellen.

**VII.** Des Weiteren fehlen in der Planung vollumfängliche Angaben zum Thema Naturausgleichsflächen und Kinderspielplätze. Die bestehenden Spielplätze in der Umgebung sind bereits heute schon sehr hoch frequentiert.

➔ Im Bebauungsplan fehlen notwendige Angaben dazu.

**VIII.** Unser Wohnblock am Hagelmühlweg wird mit Erdgas beheizt. Die fehlende Sonneneinstrahlung in den Wintermonaten würde zu einer erheblichen Erhöhung des Erdgasverbrauches respektive der Energiekosten führen.

Die Sonne strahlt mit durchschnittlich ca. 1 Kilowatt Wärmeenergie pro Quadratmeter in unseren Breiten. Die eingestrahlte Sonnenenergie wirkt direkt zu 100% ein. Der Ersatz dieser 'grünen' Heizenergie muss jedoch unter den typischen Verlusten bedingt durch den Wirkungsgrad der

Heizungsanlage fossil erzeugt werden. Bei der gegebenen Fensterfläche werden mehrere Megawattstunden pro Jahr zusätzlich an fossilen Brennstoffen verfeuert.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Ukraine Krise, sowie der allgemeinen Klimaschutzdebatte wird zur besonderen Sparsamkeit fossiler Energieträger, insbesondere mit Erdgas, aufgerufen.

- **Wir fordern eine maximale Firsthöhe von 8,5 Metern, der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, da sich dadurch der zusätzliche CO2 Ausstoß auf ein Minimum reduzieren würde.**

IX. Abschließend verweisen wir vollumfänglich auf die begründeten Einwendungen des Einwenders Herrn [REDACTED] auf seiner Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de> und machen uns diese berechtigten Einwendungen hiermit ebenfalls zu eigen. Unten zusehen sind die einzelnen Punkte, welche man auch auf der Homepage sehen kann.

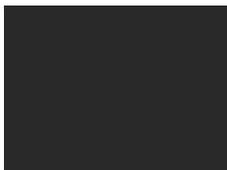
#### **Schlussbemerkungen:**

Laut dem Fachanwalt für Verwaltungsrecht [REDACTED] erstaunt es sehr, dass in einem vergleichbaren Bauvorhaben südlich der Kelttenstraße im Jahr 2012 den Einwendungen nachgekommen worden ist, indem der ursprünglich geplante Wohnblock unmittelbar vor den Reihenhäusern von 3 auf 2 Stockwerke verringert und zugleich um 5 m weiter weggesetzt worden ist. Derartiges sollte auch in diesem Aufstellungsverfahren ernstlich erwogen werden.

Wir bitten Sie unsere berechtigten Einwände im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen. Der aktuell vorliegende Entwurf widerspricht den Äußerungen der Mandatsträger zum Thema Abstandsflächengebot und begründet einen Bruch des sozialen Wohnfriedens in unserer Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung darf nicht die Wohnqualität für die bereits vorhandene Bebauung zerstören.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.  
Für Rückfragen kontaktieren Sie mich gerne kurzfristig.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:  
Ausdruck Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de>





Friedberg, den 21. April 2022

Stadt Friedberg  
Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
Frau Baureferentin Lilian Sedlmair  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Bebauungsplan „Nr. 51/VI“  
Stadt Friedberg  
Einwender des Grundstücks Fl. Nr.: [REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Sedlmair,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den nunmehr bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan 51/VI möchte ich folgende

### Einwände

vorbringen:

I. Wir als Einwender sind dem WA3 unmittelbar benachbart.

II. Vorliegend wehren wir uns zunächst gegen den unbegründeten Ausschluss der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021.

Wir erinnern uns noch sehr genau an den Artikel in der Friedberger Zeitung vom Januar 2021 zum Thema: „Friedberger Häuslebauer müssen mehr Abstand halten“. Anlass war die neue Bayerische Bauordnung (BayBO 2021), welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

Im Zuge dieses Artikels bekräftigten Sie, Herr Bürgermeister Eichmann, dass es weiterhin im Ermessen der Stadt liege, in wie weit die neuen Mindestabstände umgesetzt werden würden.

Schließlich erging dementsprechend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (0,7 H statt 0,4 H) der Stadt Friedberg mit Inkrafttreten vom 01.02.2021.

Nunmehr entnehmen wir jedoch den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, dass die seitens der Stadt verabschiedete Satzung vom letzten Jahr für den geplanten Bebauungsplan keine Anwendung finden soll. Uns als Anwohnern wurde keinerlei Begründung für diese Nichtanwendung genannt.

Wir befürchten nun einen erheblichen Eingriff in unsere Wohnqualität infolge unzureichender Belichtung unseres Hauses aus Richtung Norden. Die Belange der Belichtung, des Brandschutzes und des Wohnfriedens werden vorliegend durch die vorgelegte Planung unzulässig verletzt.

Gerade vor diesen negativen Einwirkungen auf unser Grundstück soll uns doch das Abstandsflächengebot schützen?

**III.** Ferner wird durch die geplante Bebauung mit 24 Wohneinheiten eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs im Bereich Stefanstraße / Martin-Luther-Straße begründet.

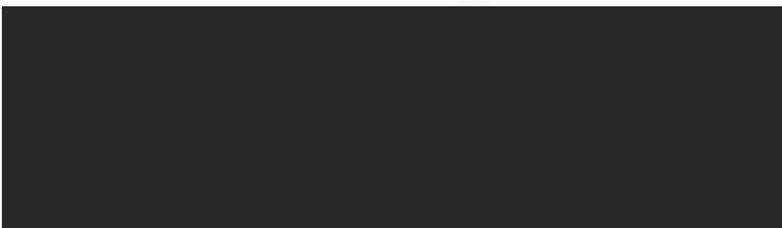
Wie dem Stadtrat bekannt sein dürfte, wird die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage Martin-Luther-Straße aktuell u. a. von Kindergartenkindern, Schülern, Bewohnern des Altenheims, Radfahrern, Fußgängern und Personen auf dem Weg zur Moschee genutzt. Nunmehr droht eine deutliche Steigerung des Pkw-Verkehrs in diesem Bereich.

**IV.** In der Planung fehlen vollumfänglich Angaben zum Thema: Feuerwehrezufahrt sowie Kinderspielplätze.

Vorliegend wenden wir uns an Sie. Wir fordern Sie auf, unsere berechtigten Einwände im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen. Der aktuell vorliegende Entwurf widerspricht den Äußerungen der Mandatsträger zum Thema Abstandsflächengebot und begründet einen Bruch des sozialen Wohnfriedens in unserer Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung darf nicht die Wohnqualität für die bereits vorhandene Bebauung zerstören.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen





Friedberg, den 21. April 2022

Stadt Friedberg  
 Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
 Frau Baureferentin Lilian Sedlmair  
 Marienplatz 5  
 86316 Friedberg



Bebauungsplan „Nr. 51/VI“  
 Stadt Friedberg  
 Einwender des Grundstücks Fl. Nr.: [REDACTED]  
 [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
 sehr geehrte Frau Sedlmair,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den nunmehr bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan 51/VI möchte ich folgende

### Einwände

vorbringen:

I. Wir als Einwender sind dem WA3 unmittelbar benachbart.

II. Vorliegend wehren wir uns zunächst gegen den unbegründeten Ausschluss der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021.

Wir erinnern uns noch sehr genau an den Artikel in der Friedberger Zeitung vom Januar 2021 zum Thema: „Friedberger Häuslebauer müssen mehr Abstand halten“. Anlass war die neue Bayerische Bauordnung (BayBO 2021), welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

Im Zuge dieses Artikels bekräftigten Sie, Herr Bürgermeister Eichmann, dass es weiterhin im Ermessen der Stadt liege, in wie weit die neuen Mindestabstände umgesetzt werden würden.

Schließlich erging dementsprechend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (0,7 H statt 0,4 H) der Stadt Friedberg mit Inkrafttreten vom 01.02.2021.

Nunmehr entnehmen wir jedoch den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, dass die seitens der Stadt verabschiedete Satzung vom letzten Jahr für den geplanten Bebauungsplan keine Anwendung finden soll. Uns als Anwohnern wurde keinerlei Begründung für diese Nichtanwendung genannt.

Wir befürchten nun einen erheblichen Eingriff in unsere Wohnqualität infolge unzureichender Belichtung unseres Hauses aus Richtung Norden. Die Belange der Belichtung, des Brandschutzes und des Wohnfriedens werden vorliegend durch die vorgelegte Planung unzulässig verletzt.

Gerade vor diesen negativen Einwirkungen auf unser Grundstück soll uns doch das Abstandsflächengebot schützen?

**III.** Ferner wird durch die geplante Bebauung mit 24 Wohneinheiten eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs im Bereich Stefanstraße / Martin-Luther-Straße begründet.

Wie dem Stadtrat bekannt sein dürfte, wird die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage Martin-Luther-Straße aktuell u. a. von Kindergartenkindern, Schülern, Bewohnern des Altenheims, Radfahrern, Fußgängern und Personen auf dem Weg zur Moschee genutzt. Nunmehr droht eine deutliche Steigerung des Pkw-Verkehrs in diesem Bereich.

**IV.** In der Planung fehlen vollumfänglich Angaben zum Thema: Feuerwehrezufahrt sowie Kinderspielplätze.

Vorliegend wenden wir uns an Sie. Wir fordern Sie auf, unsere berechtigten Einwände im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen. Der aktuell vorliegende Entwurf widerspricht den Äußerungen der Mandatsträger zum Thema Abstandsflächengebot und begründet einen Bruch des sozialen Wohnfriedens in unserer Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung darf nicht die Wohnqualität für die bereits vorhandene Bebauung zerstören.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



.....



MEIDERT & KOLLEGEN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Bergiusstraße 15 · 86199 Augsburg

Stadt Friedberg  
Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
Frau Baureferentin Lilian Sedlmair  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



vorab per Telefax: 0821 6002-190

Az.	Telefon	Datum
683/22 CL09/mr	0821/90630-60	22.04.2022

**Bebauungsplan „Nr. 51/VI“  
Einwender von Grundstück Flur Nr. 717/7 Gemkg. Friedberg,  
Hagelmühlweg 14**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Sedlmair,

ausweislich beigefügter Vollmachten zeige ich an, dass ich die derzeitige Grundeigentümerin [REDACTED] und den derzeitigen Wohnungsnutzer und künftigen Grundeigentümer [REDACTED] anwaltlich vertrete.

Die Einwender sind dem WA3 unmittelbar benachbart, für den gemäß II. § 3 der Textlichen Festsetzungen des Planentwurf mit Stand vom 10.03.2022 die mit Abstand intensivste Nutzung festgesetzt wird. Überdies sollen gemäß II. § 6 des Satzungsentwurfs mit Stand vom 10.03.2022 nur die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO, nicht aber die einschlägige Satzung der Stadt Friedberg, am 01.02.2021 in Kraft getreten, gelten. Mit diesem unbegründeten Ausschluss der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021 wird den Einwendern eine viel zu dichte Bebauung zugemutet.

Darüber hinaus werden die Einwender durch den Zuschnitt der Tiefgaragenrampe, durch den Verkehr und den fehlenden Ausschluss eines Freistellungsverfahrens sowie den Blendwirkungen entgegen

**MEIDERT & KOLLEGEN**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

PETER SCHICKER (bis 3/2020)  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

JOSEF DEURINGER  
Fachanwalt für Agrarrecht

GUNTRAM BAUMANN \*  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. THOMAS JAHN \*  
Fachanwalt für Bau-  
und Architektenrecht

AXEL WEISBACH \*  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

THOMAS SAUER  
Fachanwalt für Familienrecht

PROF. DR. FRITZ BÖCKH  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
auch Dipl. Verwaltungswirt (FH)

ROBERT SCHULZE \*  
Fachanwalt für Bau-  
und Architektenrecht

STEFAN KUS LL.M. \*  
Fachanwalt für Handels-  
und Gesellschaftsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Wirtschaftsmediator (cvm)

DR. CHRISTOPH LANDEL  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

NICOLE KANDZIA  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

BERNHARD MÜLLER  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

FRANZISKA MENDLE  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)  
Testamentsvollstreckerin (DVEV)

ANITA HIRSCHAUER  
ALEXANDER GHOGGAL

BERND MÜLLER  
Erster Bürgermeister a. D.

JENNIFER POHL

JOSEF KISER

DR. WOLFRAM GAEDT

NICO F. KUMMER

\*Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB

**KANZLEI AUGSBURG**  
Bergiusstraße 15  
86199 Augsburg  
Telefon: 0821 / 90630-0  
Telefax: 0821 / 90630-30  
augsburg@meidert-kollegen.de

**KANZLEI MÜNCHEN**  
Candidplatz 13  
81543 München  
Telefon: 089 / 545878-0  
Telefax: 089 / 545878-11  
muenchen@meidert-kollegen.de

**KANZLEI KEMPTEN**  
Am Stadtpark 4  
87435 Kempten  
Telefon: 0831 / 96060360  
Telefax: 0831 / 96060369  
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

STADTSPARKASSE AUGSBURG  
IBAN: DE93 7205 0000 1024 00  
SWIFT-BIC: AUGSDE77XXX

DEUTSCHE BANK AUGSBURG  
IBAN: DE16 7207 0024 0067 4465 00  
SWIFT-BIC: DEUTDE33HAN

IV Abs. 5, Unterabsätze 2 und 3 der Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.03.2022 und entgegen der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.11.2021 nennenswert beeinträchtigt. Folglich werden die Einwender durch den nicht aufgenommenen Hinweis auf den Ausschluss des Freistellungsverfahrens für Tiefgaragen in eigenen Rechten nennenswert beeinträchtigt. Der Hinweis auf Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO ist unbehelflich.

Bei allem Verständnis für eine gebotene innerstädtische Nachverdichtung wird den Einwendern eine allzu intensive Nutzung des Plangebiets und eine nachgerade aggressive Bewerbung des Bauvorhabens unter

neubau-friedberg.de (<https://www.neubau-friedberg.de>)

der [REDACTED] zugemutet. Diese intensive Nachverdichtung mindert die Wohnqualität der Einwender nennenswert. Der Balkon kann nicht mehr erfreulich genutzt werden.

So wirbt die genannte Bauherrin mit einem Vertrieb bereits im Sommer 2022 und Baubeginn im Herbst 2022, und geht wohl von einer ihr günstigen Beschlussfassung im Stadtrat am 22.04.2022 aus.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zuzüglich Dachgeschoss in einer für den benachbarten Bestand intensiven Ausnutzung der neuen Nachverdichtungsspielräume vor. Das Grundstück der Einwender wird vollständig verschattet. Selbst im August werden sich die Sonnenstunden durch die Westausrichtung auf den Zeitraum von 14:00 Uhr bis ca. 16:30 Uhr beschränken. Durch die verdichtete Bebauung kann den Einwendern nachgerade "in die Suppe gespuckt" werden. Die Energiekosten werden durch diese Verschattung auch in Zeiten der Klimawende erheblich ansteigen. Durch die Geländesituierung sehen sich die Einwender einem kompakten Bauvorhaben mit einer Höhe von bis 14 m ausgesetzt. Erst im "Kleingedruckten" wird durch Geländeneigung und Fotovoltaik-Anlage ein möglicher Zuwachs von bis zu 3 m ersichtlich. Der Wohnblock am Hagelmühlweg hat 14,7 m Firsthöhe, der Abstand zum Neubau wird zwischen 13,5 m und 16,5 m betragen, derweil der Abstand nach Osten zur Martin-Luther-Str. 7 und 9 rund 40 m beträgt.

Die intensivste Nutzung des Plangrundstücks ergibt sich auch aus der zu hohen Grundflächen- und Geschossflächenzahl der nunmehrigen Orientierungswerte in § 17 Satz 1 BauNVO, sowie den Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Absätze 2 und 3 BauNVO.

Noch im Mai 2021 erklärte der Erste Bürgermeister in einem persönlichen Gespräch mit den Einwendern, eine derart intensive Nutzung des Baugrundstücks abzulehnen. Nunmehr wird diese intensive Nutzung über die Ostertage nachgerade "durchgewunken". Natürlich steht der Stadt die verkürzte erneute öffentliche Auslegung gemäß den einschlägigen Vorschriften bis zum 22.04.2022 zu. Gleichwohl erstaunt diese Fristsetzung genau über die Ostertage.

Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, dass es sich um eine Planung zugunsten des Vorhabenträgers handelt und zu Lasten der Baunachbarn das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Absatz 1 S. 2 BauNVO unzureichend berücksichtigt.

Aus dem Planentwurf ist überdies durch nichts ersichtlich, wo die Feuerwehrezufahrt gemäß Art. 5 Abs. 1 und 2 BayBO und die Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO situiert werden sollen.

Vor allem beklagen die Einwender einen erheblichen Grundstückswertverlust durch eine massive Fensterwand in höchstens 13 m Entfernung. Beim Grundstückserwerb musste nicht mit einer derart dichten und nahen massiven Bebauung gerechnet werden. Die nennenswerte Verschattung führt zu einem erheblichen Anstieg der Heizkosten, beträchtlichen gesundheitlichen Folgen und behindert letztlich die Gartennutzung.

Darüber hinaus befürchten die Einwender eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs durch die geplanten 24 Wohneinheiten. Die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage Stefanstraße wird nennenswert von Kindergartenkindern, betagten Menschen mit Rollator aus dem Altenheim, Schülern, Moschee-Gängern, Radfahrern und Fußgängern genutzt. Diese teils besonders empfindlichen Verkehrsteilnehmer teilen sich den öffentlichen Verkehrsraum mit gut 60 Kraftwagen und müssen nunmehr nochmals mit 50 weiteren Personenkraftwagen rechnen. Die Erhöhung des Straßenverkehrs vernichtet Grünflächen.

Vor allem aber erstaunt, dass ausweislich der Beschlussvorlage vom 10.03.2022 auf Blatt 8 von 10 offensichtlich aufgrund von Bürgereinwendungen die GFZ für WA 3 höher festgesetzt worden ist und dies im Vergleich zu angrenzenden Bebauungsplänen und der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung sehr zu Lasten meiner Einwender begründet wird.

Des Weiteren mache ich mir die Einwendungen des Einwenders Bernhard Radke auf seiner Netzseite vollumfänglich zu Eigen (<https://nachverdichtung-friedberg-sued.de/>).

Auch erstaunt, dass in einem vergleichbaren Bauvorhaben südlich der Keltenstraße im Jahr 2012 den Einwendungen nachgekommen worden ist, indem der ursprünglich geplante Wohnblock unmittelbar vor den Reihenhäusern von 3 auf 2 Stockwerke verringert und zugleich um 5 m weiter weg gesetzt worden ist. Derartiges sollte auch in diesem Aufstellungsverfahren ernstlich erwogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Anlage:**  
2 Vollmachten





[REDACTED]  
 Stadt Friedberg  
 Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
 Frau Baureferentin Lilian Sedlmair

Marienplatz 5  
 86316 Friedberg

26.04.2022

### **Bebauungsplan „Nr. 51/VI“**

**Stadt Friedberg Einwender des Grundstücks Fl. Nr.: 717/7 Hagelmühlweg 12**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
 sehr geehrte Frau Sedlmair,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den nunmehr bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan 51/VI möchten wir  
 [REDACTED] folgende

**Einwände** vorbringen:

**I. Wir als Einwender sind dem WA3 unmittelbar benachbart.**

**II.** Vorliegend wehren wir uns zunächst gegen den unbegründeten Ausschluss der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021.

Wir erinnern uns noch sehr genau an den Artikel in der Friedberger Zeitung vom Januar 2021 zum Thema: „Friedberger Häuslebauer müssen mehr Abstand halten“. Anlass war die neue Bayerische Bauordnung (BayBO 2021), welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

Im Zuge dieses Artikels bekräftigten Sie, Herr Bürgermeister Eichmann, dass es weiterhin im Ermessen der Stadt liege, inwieweit die neuen Mindestabstände umgesetzt werden würden.

Gerade zum Zwecke der Erhaltung des Stadtbildes sowie der bestehenden Wohnqualität würden nicht alle neuen Regeln vollumfänglich umgesetzt werden.

Auch im Rahmen eines privaten Gesprächs mit Ihnen Herr Bürgermeister Eichmann zum Thema: Bebauungsplan u.a. nördlich des Hagelmühlweges bekräftigten Sie dieses Ansinnen der Stadt Friedberg.

Schließlich erging dementsprechend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg mit Inkrafttreten vom 01.02.2021.

Nunmehr entnehmen wir jedoch den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, dass die seitens der Stadt verabschiedete Satzung vom letzten Jahr für den geplanten Bebauungsplan keine Anwendung finden soll. Uns als Anwohnern wurde keinerlei Begründung für diese Nichtanwendung genannt.

Wir befürchten nun einen erheblichen Eingriff in unsere Wohnqualität infolge unzureichender Belichtung, erheblichster Beschattung, fehlender Belüftung unserer Grundstücke etc. Die Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung, des Brandschutzes und des Wohnfriedens werden vorliegend durch die vorgelegte Planung unzulässig verletzt.

Gerade vor diesen negativen Einwirkungen auf unsere Grundstücke soll uns doch das Abstandsflächenangebot schützen?

**III.** Wir sehen uns durch die geplante Bebauung mit einer in Friedberg Süd beispiellosen baulichen Verdichtung nördlich des Hagelmühlweges durch den geplanten Bebauungsplan konfrontiert. Ferner manifestiert sich durch die geplante zwei bzw. dreistöckige Bebauung eine erhebliche negative Veränderung des Stadtbildes. Eine dann ca. 13 Meter breite Schlucht zwischen zwei ca. 14 Meter hohen Gebäuden stellt weder eine harmonische Bebauung dar noch schützt die Planung das bestehende und schützenswerte Stadtbild.

Laut Bebauungsplanentwurf ist eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant. Damit droht unserem Grundstück eine erhebliche Beschattung und eine unzureichende Belüftung. Dies begründet bereits einen erheblichen Eingriff in den „sozialen Wohnfrieden“ für die Familien der bestehenden Wohngebäude und damit konkret für uns als Einwander.

Auch die nunmehr geplante Maximalverdichtung durch die zu hohe Grund- und Geschossflächenzahl verletzt unsere Nachbarrechte in rechtswidriger Weise.

**IV.** Ferner wird durch die geplante Bebauung mit 24 Wohneinheiten eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs begründet. Wie dem Stadtrat bekannt sein dürfte, wird aktuell die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage Stefanstraße u.a. von Kindergartenkindern, Schülern, Bewohnern des Altenheims, Radfahrern, Fußgängern und Personen auf dem Weg zur Moschee genutzt. Nunmehr droht eine Verdoppelung des Pkw-Verkehrs.

**V.** Durch den Zuschnitt der Tiefgaragenrampe werden unsere subjektiv-öffentlichen Rechte ebenfalls in rechtswidriger Weise verletzt.

**VI.** In der Planung fehlen vollumfänglich Angaben zum Thema: Feuerwehrezufahrt sowie Kinderspielflächen.

**VII.** Abschließend verweisen wir vollumfänglich auf die begründeten Einwendungen des Einwenders Herrn [REDACTED] auf seiner Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de> und machen uns diese berechtigten Einwendungen hiermit ebenfalls zu eigen.

Vorliegend wenden wir uns an Sie. Wir fordern Sie auf, unsere berechtigten Einwände im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen. Der aktuell vorliegende Entwurf widerspricht den Äußerungen der Mandatsträger zum Thema Abstandsflächengebot und begründet einen Bruch des sozialen Wohnfriedens in unserer Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung darf nicht die Wohnqualität für die bereits vorhandene Bebauung zerstören.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Für Rückfragen kontaktieren Sie uns gerne kurzfristig.

Mit freundlichen Grüßen



**Nähere Informationen:** Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de>

Friedberg, den 21. April 2022

Stadt Friedberg  
Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann  
Frau Baureferentin Lilian Sedlmair  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Bebauungsplan „Nr. 51/VI“  
Stadt Friedberg  
Einwender des Grundstücks Fl. Nr.: [REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Frau Sedlmair,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den nunmehr bekannt gegebenen Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan 51/VI möchte ich folgende

### **Einwände**

vorbringen:

I. Wir als Einwender sind dem WA3 unmittelbar benachbart.

II. Vorliegend wehren wir uns zunächst gegen den unbegründeten Ausschluss der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021.

Wir erinnern uns noch sehr genau an den Artikel in der Friedberger Zeitung vom Januar 2021 zum Thema: „Friedberger Häuslebauer müssen mehr Abstand halten“. Anlass war die neue Bayerische Bauordnung (BayBO 2021), welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist.

Im Zuge dieses Artikels bekräftigten Sie, Herr Bürgermeister Eichmann, dass es weiterhin im Ermessen der Stadt liege, in wie weit die neuen Mindestabstände umgesetzt werden würden.

Gerade zum Zwecke der Erhaltung des Stadtbildes sowie der bestehenden Wohnqualität würden nicht alle neuen Regeln vollumfänglich umgesetzt werden.

Auch im Rahmen eines privaten Gesprächs mit Ihnen Herr Bürgermeister Eichmann zum Thema: Bebauungsplan u.a. nördlich des Hagelmühlweges bekräftigten Sie dieses Ansinnen der Stadt Friedberg.

Schließlich erging dementsprechend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg mit Inkrafttreten vom 01.02.2021.

Nunmehr entnehmen wir jedoch den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, dass die seitens der Stadt verabschiedete Satzung vom letzten Jahr für den geplanten Bebauungsplan keine Anwendung finden soll. Uns als Anwohnern wurde keinerlei Begründung für diese Nichtanwendung genannt.

Wir befürchten nun einen erheblichen Eingriff in unsere Wohnqualität infolge unzureichender Belichtung, erheblichster Beschattung, fehlender Belüftung unserer Grundstücke etc. Die Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung, des Brandschutzes und des Wohnfriedens werden vorliegend durch die vorgelegte Planung unzulässig verletzt.

Gerade vor diesen negativen Einwirkungen auf unsere Grundstücke soll uns doch das Abstandsflächengebot schützen?

**III.** Wir sehen uns durch die geplante Bebauung mit einer in Friedberg Süd beispiellosen baulichen Verdichtung nördlich des Hagelmühlweges durch den geplanten Bebauungsplan konfrontiert.

Ferner manifestiert sich durch die geplante zwei bzw. dreistöckige Bebauung eine erhebliche negative Veränderung des Stadtbildes. Eine dann ca. 13 Meter breite Schlucht zwischen zwei ca. 14 Meter hohen Gebäuden stellt weder eine harmonische Bebauung dar noch schützt die Planung das bestehende und schützenswerte Stadtbild.

Laut Bebauungsplanentwurf ist eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant. Damit droht unserem Grundstück eine erhebliche Beschattung und eine unzureichende Belüftung.

Dies begründet bereits einen erheblichen Eingriff in den „sozialen Wohnfrieden“ für die Familien der bestehenden Wohngebäude und damit konkret für uns als Einwander.

Auch die nunmehr geplante Maximalverdichtung durch die zu hohe Grund- und Geschossflächenzahl verletzt unsere Nachbarrechte in rechtswidriger Weise.

**IV.** Ferner wird durch die geplante Bebauung mit 24 Wohneinheiten eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs begründet.

Wie dem Stadtrat bekannt sein dürfte, wird aktuell die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage Stefanstraße u.a. von Kindergartenkindern, Schülern, Bewohnern des Altenheims, Radfahrern, Fußgängern und Personen auf dem Weg zur Moschee genutzt. Nunmehr droht eine Verdoppelung des Pkw-Verkehrs.

**V.** Durch den Zuschnitt der Tiefgaragenrampe werden unsere subjektiv-öffentlichen Rechte ebenfalls in rechtswidriger Weise verletzt.

**VI.** In der Planung fehlen vollumfänglich Angaben zum Thema: Feuerwehrezufahrt sowie Kinderspielplätze.

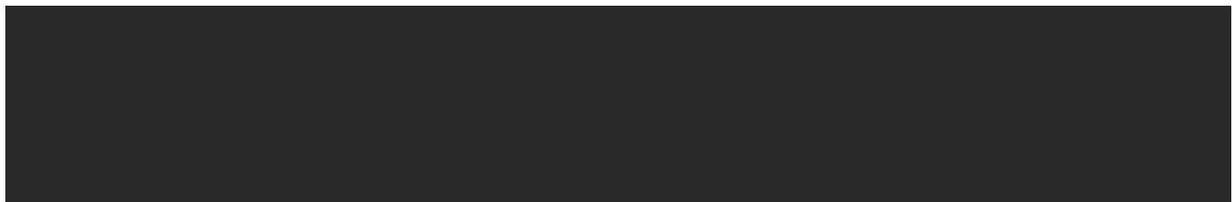
**VII.** Abschließend verweisen wir vollumfänglich auf die begründeten Einwendungen des Einwenders Herrn Bernhard Radke auf seiner Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de> und machen uns diese berechtigten Einwendungen hiermit ebenfalls zu eigen.

Vorliegend wenden wir uns an Sie. Wir fordern Sie auf, unsere berechtigten Einwände im Rahmen Ihrer Planung zu berücksichtigen. Der aktuell vorliegende Entwurf widerspricht den Äußerungen der Mandatsträger zum Thema Abstandsflächengebot und begründet einen Bruch des sozialen Wohnfriedens in unserer Nachbarschaft. Eine Nachverdichtung darf nicht die Wohnqualität für die bereits vorhandene Bebauung zerstören.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Für Rückfragen kontaktieren Sie uns gerne kurzfristig.

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage:**  
Ausdruck Internetseite  
<https://nachverdichtung-friedberg-sued.de>

