



Beschlussvorlage 2022/180	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	20.07.2022	öffentlich

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 - Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten formellen Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 5 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/14.04.2022

Die Stellungnahme vom 14.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf seitens der Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Das außerhalb des Geltungsbereichs bestehende Baudenkmal D-7-71-130-101, Stefanstraße 22. Ehem. Leprosenkirche St. Stephan, jetzt Kath. Kirche ist in den Planunterlagen nachrichtlich planzeichnerisch dargestellt. Unter den Hinweisen wird zudem nachrichtlich auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG verwiesen und aufgeführt, dass für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder seinem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG gelten und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.

A-2 Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Immissionsschutzbehörde/12.04.2022

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Neue Belange werden in der vorliegenden Stellungnahme vom 12. April 2022 im Hinblick auf die

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



bereits vorliegende Stellungnahme vom 30.11.2021 nicht vorgebracht. Hinsichtlich des in vorliegender Stellungnahme vorhandenen Verweises auf die Stellungnahme vom 30.11.2021 wird auf die Beschlussfassung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 10. März 2022 verwiesen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

B) Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen nachstehender Bürger sind als Anlage 6 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

B-1 Bürger 1/04.04.2022

Die vorgebrachten Anregungen vom 04.04.2022 werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg erlässt den vorliegenden Bebauungsplan, um bestehende Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern. Durch die Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze kann vorliegend flächenschonend der erforderliche Wohnbauflächenbedarf der Stadt Friedberg zu einem Teil gedeckt werden. Da entlang der Karl-Lindner-Straße die meisten Grundstücke bereits vollständig bebaut sind, besteht für diese eine entsprechende Stellplatzlösung. Der ruhende Verkehr im WA 1 und WA 2 ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen für die beschränkte Anzahl an zulässigen Wohneinheiten pro Einzel-/Doppelhaus unterzubringen. Ebenso sind auch die erforderlichen Stellplätze einer Nutzung auf Grundstück Flur-Nr. 719 (WA 3) auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen, wobei neue notwendige Stellplätze im Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen sind, wenn der Stellplatzbedarf größer als 7 Stellplätze ist. Auf diese Weise kann bei einer entsprechend hohen Anzahl an möglichen Wohneinheiten der einhergehende Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben auf den privaten Flächen untergebracht werden, ohne großflächige Stellplatzanlagen zu errichten. Eine Verschärfung der Parkplatzsituation auf öffentlichen Verkehrsflächen ist dementsprechend nicht zu erwarten. Eine Zunahme des Fahrverkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen steht in Abhängigkeit der zur realisierenden Wohneinheiten im Rahmen der Nutzung der Innenentwicklungspotentiale im Plangebiet. Da die Schaffung neuer Wohneinheiten im Plangebiet primär auf das unbebaute Grundstück Flur-Nr. 719 begrenzt ist und die Festsetzungen zu Baufenstern, Geschossigkeit und Gebäudehöhe zu beachten sind, wird die Zahl neuer Wohneinheiten im Plangebiet entsprechend begrenzt sein und in Bezug auf die Verkehrsmengen der Stefanstraße und des Hagelmühlwegs keine signifikante Erhöhung bedingen.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist.

Planänderungen sind nicht veranlasst.



B-2 bis B-4 Bürger 2-4/21.04.2022

Es wird angemerkt, dass es sich um eine wortgleiche Stellungnahme ohne differenzierte Angabe von Stockwerk und Ausrichtung der jeweiligen Wohnungen handelt, so dass nachfolgend keine individuelle Stellungnahme seitens der Stadt Friedberg erfolgt.

Die Stellungnahme vom 21.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Abstandsflächen und Bebauung:

Die Ausführungen zum Belang Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich 0,7H, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit 0,5H angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschößwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert dabei einen ausreichenden Standard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der



Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist dieser Bereich seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche war seitens der Stadt Friedberg für den Planbereich dementsprechend bereits grundlegend städtebaulich beabsichtigt. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt Friedberg in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines



städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bebauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten mit etwa 14 m Höhe stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

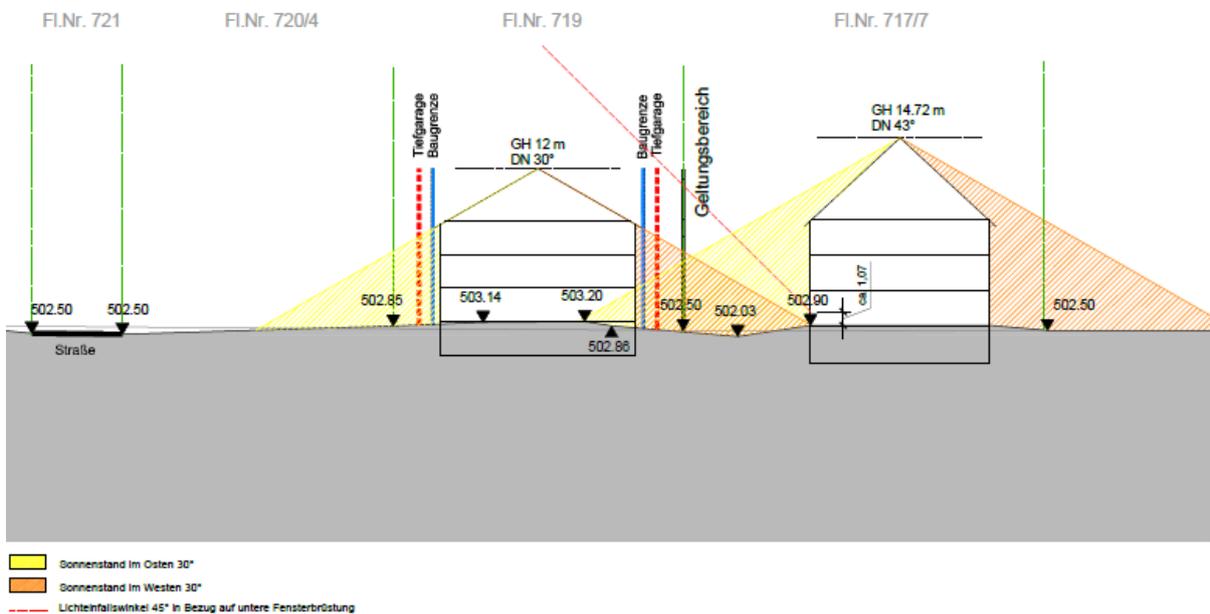
Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.



Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30° . In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf.

Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Tiefgarage:

Entsprechend der Festsetzung ist eine zulässige Grundfläche von maximal 0,8 im WA 3 lediglich in Bezug auf die Errichtung einer Tiefgarage gültig. Für oberirdische Gebäudeteile gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Festsetzungen in Planzeichnung und Satzung. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Geländeschnitt:

Die Anregung in Bezug auf einen Geländeschnitt wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine schematisierte Darstellung der in der Begründung textlich dargestellten Gebäudehöhenentwicklung der Bestandsgebäude sowie geplanten Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Dies ist in der Begründung entsprechend erläutert. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist nicht bekannt, welche Bebauung tatsächlich zukünftig realisiert werden wird. Unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vielfältigste Bebauungsoptionen möglich, so dass vorliegend an der schematisierten Darstellung unverändert festgehalten wird. Haupttenor dieses Schnittes ist die Darstellung der potenziellen maximal möglichen Gebäudehöhenentwicklung. Inwieweit die festgesetzten Baufenster unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt werden, kann aktuell noch nicht bestimmt werden. Ebenso sind die erforderlichen Abstandsflächen abhängig von den gewählten tatsächlichen Gebäudehöhen, vor allem den gewählten Wandhöhen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Verkehrsaufkommen:

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer



Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner bedeutsamen absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevantes Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist gegenwärtig nicht ersichtlich. Die Grünfläche auf Grundstück Flur-Nr. 717/6 soll erhalten bleiben, zumal diese im Bebauungsplan Nr. 51/II der Stadt Friedberg planungsrechtlich gesichert ist.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist.

Planänderungen sind vorliegend nicht erforderlich.

Brandschutz:

Die Anregungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Kreisbrandrat und Feuerwehr wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbaugebiet handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Der Bebauungsplan bestimmt, wo und was auf welchen Flächen zulässig ist. Wie die Umsetzung erfolgt, ist auf Ebene der Genehmigungsplanung festzulegen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Naturschutzflächen und Spielplatz:

Vorliegender Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Entsprechend ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dies ist entsprechend in der Bebauungsplanbegründung, Kap. 11 inhaltlich dargestellt.

Hinsichtlich des Themas Spielplatz wird auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen öffentlichen Spielplätze auf Flur-Nr. 687 und 740/25, Gemarkung Friedberg verwiesen. Aufgrund dieser öffentlichen Spielplätze in fußläufiger Erreichbarkeit wird im vorliegenden Bebauungsplangebiet kein öffentlicher Spielplatz seitens der Stadt Friedberg vorgesehen. Eine intensive Nutzung dieser Spielplätze wird seitens der Stadt Friedberg begrüßt, zumal das Durchschnittsalter der Bevölkerung der Stadt Friedberg im Jahr 2020 bei 45,8 Jahren lag. Des Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 3 BayBO verwiesen, in dem bestimmt wird, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer privater Kinderspielplatz anzulegen ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Energiekosten:

Die Erläuterungen zu den Energiekosten werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m in Bezug auf WA 3 und der Einführung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird nicht aufgegriffen, da dadurch



eine adäquate Verdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Spannungsfeld zwischen der Bebauung an der Karl-Lindner-Straße und der östlich gelegenen Bebauung an der Martin-Luther-Straße aus städtebaulicher Sicht und im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Nutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen nicht zielführend wäre. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Die Einwendungen der Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued.de> sind den vorliegenden Beschlussvorschlägen als Anlage beigefügt. Die Inhalte werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Links zum Bauplan Baugesuche Flur-Nr. 719 wird darauf verwiesen, dass es sich vorliegend um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Inwieweit die dargestellte potenzielle Bebauung entsprechend des Baugesuchs zum Tragen kommt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Wertverlust:

Vorliegend handelt es sich um die Weiterentwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise entgegen der geschlossenen Wohnbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7. Die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann nicht von einer beispiellos dichten Bebauung gesprochen werden. Ebenso ist die festgesetzte maximale Zahl an drei Vollgeschossen im Hinblick auf die Umgebung und die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung mit den umgebenden Maßstäben konform. Ein Wertverlust ist aus städtebaulicher Sicht nicht ableitbar, da zudem das Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg grundsätzlich im Innenbereich einer Bebauung zugänglich war und u.a. durch die Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7 im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung mitgeprägt wird. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Straßenverkehrsaufkommen:

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner bedeutsamen absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevante Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist gegenwärtig nicht ersichtlich. Die Grünfläche auf Grundstück Flur-Nr. 717/6 soll erhalten bleiben, zumal diese im Bebauungsplan Nr. 51/II der Stadt Friedberg planungsrechtlich gesichert ist.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist.



Präzedenzfall Friedberg-Süd:

Von einer beispiellosen Baudichte kann vorliegend keinesfalls gesprochen werden. Es handelt sich um eine lokal begrenzte, adäquate Nachverdichtung im Spannungsfeld der offenen Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der geschlossenen, massiven Wohnbebauung an der Martin-Luther-Straße. In diesem Zusammenhang wird die Anwendung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Abstandsflächentiefen ausgesetzt, um eine dem Bestand angelehnte Bebauung zu ermöglichen. Es ist Art. 6 der BayBO 2021 anzuwenden.

Vorliegendes Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu den Beteiligungen. Über die rechtlichen Verpflichtungen hinaus wurden die im Plangebiet betroffenen Eigentümer sowie die Verwaltung der Wohngebäude an der Martin-Luther-Straße über die Beteiligungen informiert. Es handelt sich keineswegs um eine kurzfristige Terminierung. Der Öffentlichkeit wurde entsprechend Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Heizkosten:

Die Erläuterungen zu den Energiekosten werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m in Bezug auf WA 3 und der Einführung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird nicht aufgegriffen, da dadurch eine adäquate Verdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Spannungsfeld zwischen der Bebauung an der Karl-Lindner-Straße und der östlich gelegenen Bebauung an der Martin-Luther-Straße aus städtebaulicher Sicht und im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Nutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen nicht zielführend wäre. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass das Gebäudeenergiegesetz (ehemals Wärmeschutzverordnung) eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen beinhaltet, welche im Rahmen des Wohnungsbaus greift.

Gesundheitliche Folgen:

In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschoßwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen. Dies



entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefe gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten



Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem zulässigen massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt Friedberg in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten mit etwa 14 m Höhe stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

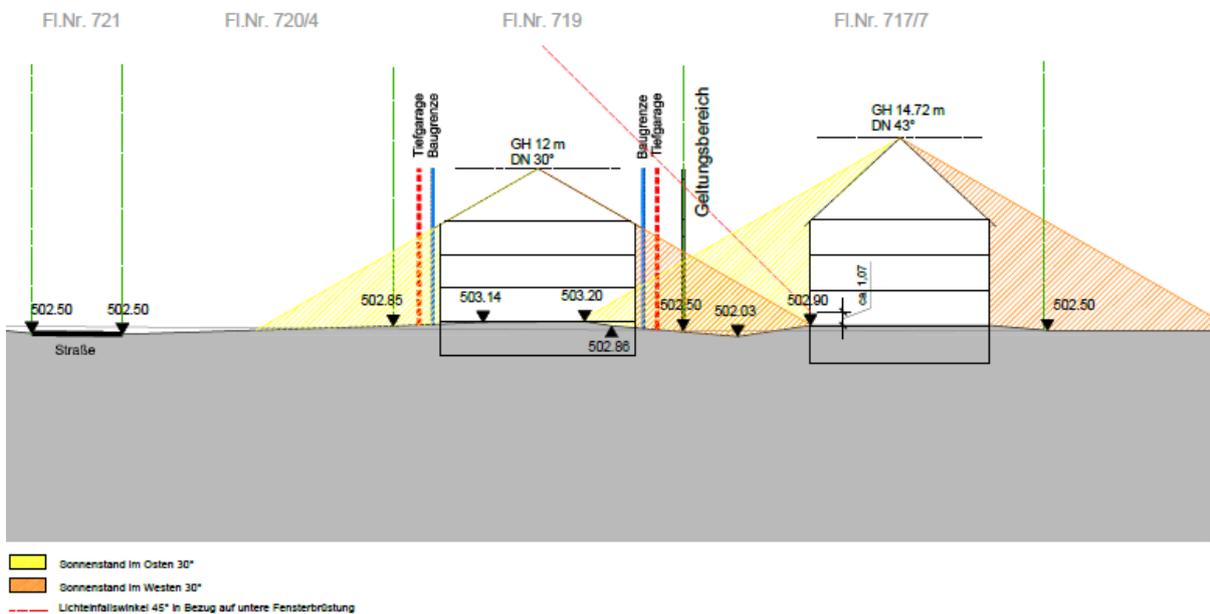
Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme



entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30° . In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf. Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Nutzung der Gärten:

Es besteht rechtlich kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 717/7 bestehen derzeit Bäume und Sträucher mit einigen Metern Höhe, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen eigenen Schattenwurf erzeugen.

Lebensrettung: Feuerwehr und Krankentransport:

Die Anregungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Kreisbrandrat und Feuerwehr wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Der Bebauungsplan bestimmt, wo und was auf welchen Flächen zulässig ist. Wie die Umsetzung erfolgt, ist auf Ebene der Genehmigungsplanung festzulegen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.



„Der Friedberger Weg“ eine Sackgasse:

Die Ausführungen zum Belang Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dann dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich 0,7H, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit 0,5H angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschößwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert dabei einen ausreichenden Standard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.



Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist dieser Bereich seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche war seitens der Stadt Friedberg für den Planbereich dementsprechend bereits grundlegend städtebaulich beabsichtigt. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.



Vorliegende Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Spannungsfeld der im und um das Plangebiet bestehenden Bebauung und Nutzungen getroffen. Die Festsetzungen sind spezifisch für das gegenständliche Bebauungsplangebiet festgesetzt. Im Zuge ihrer Planungshoheit handelt die Stadt Friedberg gemäß den lokal vorhandenen Anforderungen an die städtebauliche Ordnung und Entwicklung und trifft bei Bedarf ihre Entscheidungen auf den Einzelfall bezogen abweichend von bestehenden Satzungen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

B-5 bis B-6 Bürger 5-6/21.04.2022

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstandsflächen und Bebauung:

In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dann dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich 0,7H, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit 0,5H angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschößwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen



Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist dieser Bereich seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche war seitens der Stadt Friedberg für den Planbereich dementsprechend bereits grundlegend städtebaulich beabsichtigt. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben.

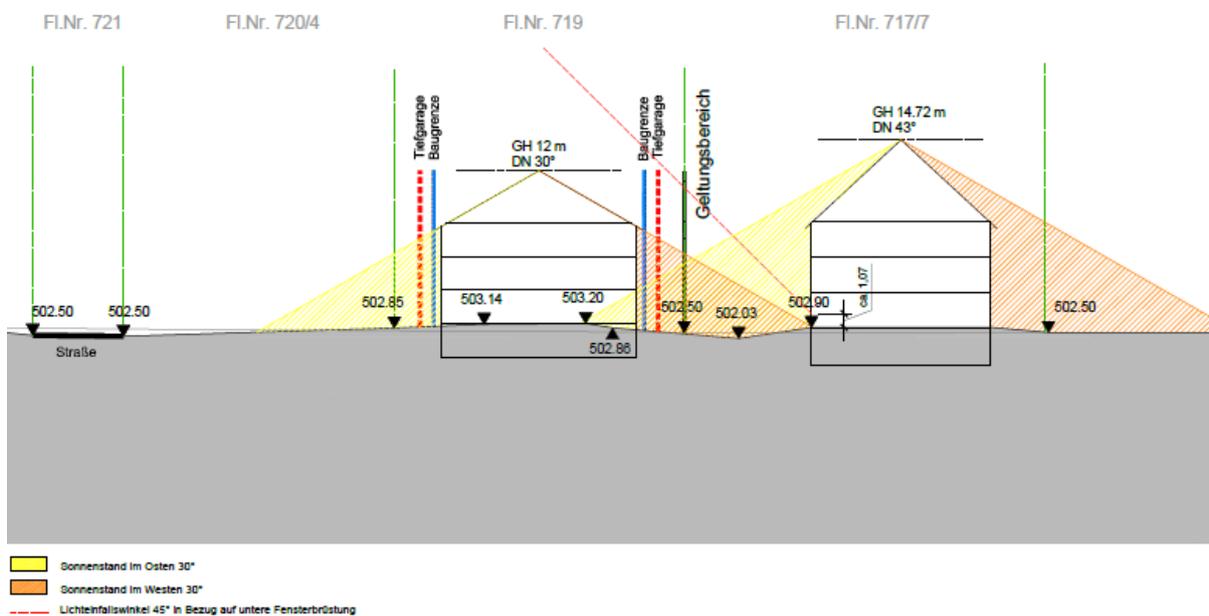


Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30° . In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf.

Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Verkehrsaufkommen:

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner signifikanten absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevante Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Brandschutz und Spielplatz:

Die Anregungen zum Brandschutz und Kinderspielplatz werden zur Kenntnis genommen. Kreisbrandrat und Feuerwehr wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Der Bebauungsplan bestimmt, wo und was auf welchen Flächen



zulässig ist. Wie die Umsetzung erfolgt, ist auf Ebene der Genehmigungsplanung festzulegen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Hinsichtlich des Themas Spielplatz wird auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen öffentlichen Spielplätze auf Flur-Nr. 687 und 740/25, Gemarkung Friedberg verwiesen. Aufgrund dieser öffentlichen Spielplätze in fußläufiger Erreichbarkeit wird im vorliegenden Bebauungsplangebiet kein öffentlicher Spielplatz seitens der Stadt Friedberg vorgesehen. Eine intensive Nutzung dieser Spielplätze wird seitens der Stadt Friedberg begrüßt, zumal das Durchschnittsalter der Bevölkerung der Stadt Friedberg im Jahr 2020 bei 45,8 Jahren lag. Des Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 3 BayBO verwiesen, in dem bestimmt wird, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer privater Kinderspielplatz anzulegen ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.

B-7 Bürger 7/22.04.2022

Abstandsflächen und Bebauung:

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und einer max. GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich in der zulässigen Geschossigkeit der Gebäude (max. II oder max. III Vollgeschosse) und damit einhergehend der max. zulässigen Gebäudehöhe und zugehörigen GFZ unterscheiden sich die Bereiche WA 1-WA 3. Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen.

In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dann dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich 0,7H, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit 0,5H angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschoßwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von



Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem zulässigen massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt



Friedberg in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bebauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten mit etwa 14 m Höhe stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt

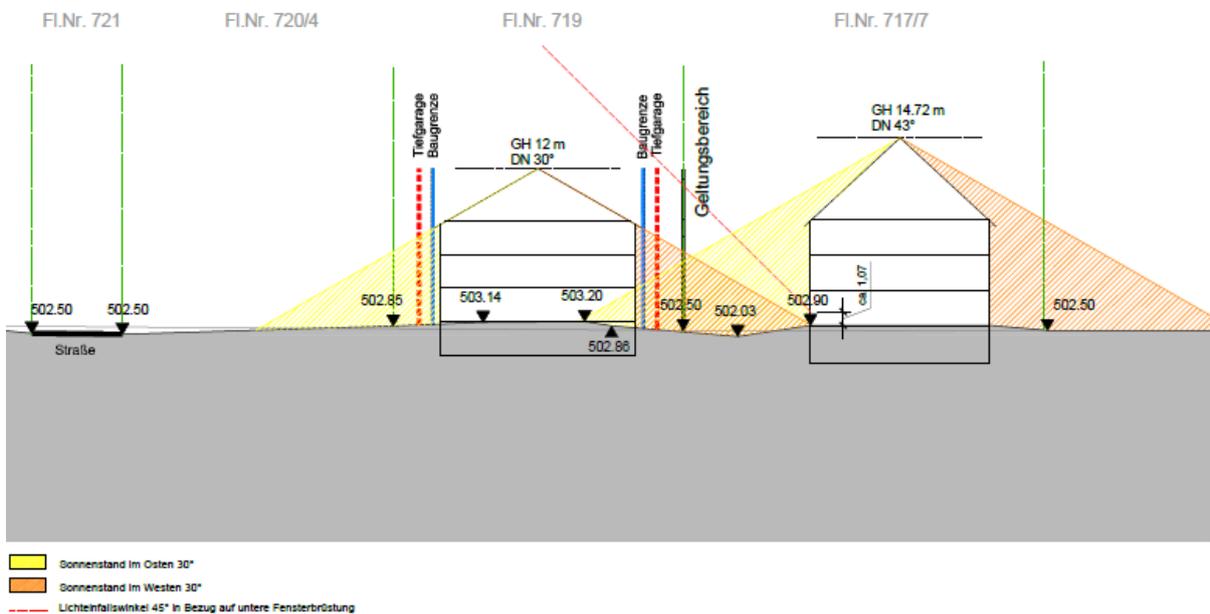


werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30°. In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf.

Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Immissionen der Tiefgarage:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans keine Informationen über die tatsächliche Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten, Realisierung einer Tiefgarage für den unbebauten Bereich gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet den Hinweis, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen ist, wodurch eine Verträglichkeit der Tiefgarage/Tiefgaragenrampe mit benachbarten schützenswerten Nutzungen initiiert ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Tiefgaragen-Ausfahrten derart gelegt werden sollte, dass gegenüberliegende Wohnhäuser nicht durch Blendwirkungen erheblich belastigt werden. In diesem Zusammenhang wurde der Spielraum der nördlichen Tiefgaragenzufahrt um etwa 2 m verkleinert. Auf Ebene der Baugenehmigung sind diese Belange entsprechend adäquat zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird vorliegend darauf hingewiesen, dass auch im Genehmigungs-freistellungsverfahren die Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften verpflichtend ist. Grundsätzlich hat die Stadt Friedberg auch entsprechend der eingereichten Unterlagen im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO innerhalb einer Frist die Möglichkeit zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Einzelfallbewertung durchgeführt werden soll. Die Stadt Friedberg kann zudem die Anwendung des Ausschlusses des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nur für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gem. Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO im Bebauungsplan bestimmen. Aufgrund dessen wurde die Anregung seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde, vorliegend das Freistellungsverfahren für Tiefgaragen generell auszuschließen, nicht aufgenommen.



Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstandsflächen und Bebauung:

Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Die Bewerbung geplanter Bauvorhaben ist kein städtebaulicher Belang und liegt nicht im Verantwortungsbereich der Stadt Friedberg.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 717/7 bestehen derzeit Bäume und Sträucher mit einigen Metern Höhe, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen eigenen Schattenwurf erzeugen.

Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschößwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine



Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem zulässigen massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt Friedberg in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bauweisen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).



Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Vorliegend handelt es sich um die Weiterentwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise entgegen der geschlossenen Wohnbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7. Die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann nicht von einer beispiellos dichten Bebauung gesprochen werden. Ebenso ist die festgesetzte maximale Zahl an drei Vollgeschossen im Hinblick auf die Umgebung und die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung mit den umgebenden Maßstäben konform. Ein Wertverlust ist aus städtebaulicher Sicht nicht ableitbar, da zudem das Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg grundsätzlich im Innenbereich einer Bebauung zugänglich war und u.a. durch die Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7 im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung



mitgeprägt wird. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Energiekosten:

Die Erläuterungen zu den Energiekosten werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m in Bezug auf WA 3 und der Einführung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird nicht aufgegriffen, da dadurch eine adäquate Verdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Spannungsfeld zwischen der Bebauung an der Karl-Lindner-Straße und der östlich gelegenen Bebauung an der Martin-Luther-Straße aus städtebaulicher Sicht und im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Nutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen nicht zielführend wäre. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass das Gebäudeenergiegesetz (ehemals Wärmeschutzverordnung) eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen beinhaltet, welche im Rahmen des Wohnungsbaus greift.

Brandschutz:

Die Anregungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Verkehrsaufkommen:

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner signifikanten absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevante Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist gegenwärtig nicht ersichtlich. Weshalb die Grünfläche auf Grundstück Flur-Nr. 717/6 nicht erhalten bleiben soll, ist nicht verständlich.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist.

Vorliegende Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Spannungsfeld der im und um das Plangebiet bestehenden Bebauung und Nutzungen getroffen. Die Festsetzungen sind spezifisch für das gegenständliche Bebauungsplangebiet festgesetzt. Im Zuge ihrer Planungshoheit handelt die Stadt Friedberg gemäß den lokal vorhandenen Anforderungen an die städtebauliche



Ordnung und Entwicklung und trifft bei Bedarf ihre Entscheidungen auf den Einzelfall bezogen abweichend von bestehenden Satzungen.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass seitens der Öffentlichkeit für das WA 3 eine höhere GFZ gewünscht wurde, nicht eine niedrigere GRZ.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

B-8 Bürger 8/26.04.2022 & B-9 Bürger 9 bis B-56 Bürger 7/21.04.2022

Es wird angemerkt, dass es sich bei den Stellungnahmen der Bürger 9 bis Bürger 56 um eine vorgedruckte Stellungnahme ohne differenzierte Angabe von Stockwerk und Ausrichtung der jeweiligen Wohnungen handelt. Die Einwände der Bürger 8 bis Bürger 56 sind wortgleich, so dass nachfolgend keine individuelle Stellungnahme seitens der Stadt Friedberg erfolgt.

Abstandsflächen und Bebauung:

Die Ausführungen vom 21.04.2022 werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dann dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich 0,7H, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit 0,5H angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschoßwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden



städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist dieser Bereich seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche war seitens der Stadt Friedberg für den Planbereich dementsprechend bereits grundlegend städtebaulich beabsichtigt. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur



nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt Friedberg in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten mit etwa 14 m Höhe stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA



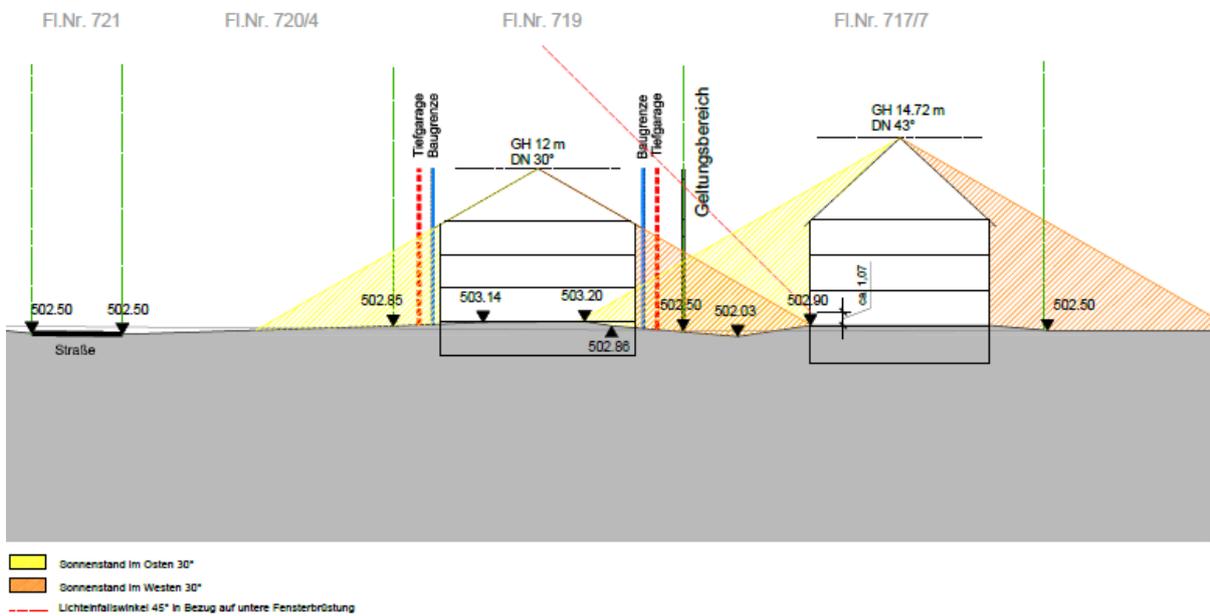
die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30° . In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf.

Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Verkehrsaufkommen:

Eine Zunahme des Fahrverkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen steht in Abhängigkeit der zur realisierenden Wohneinheiten im Rahmen der Nutzung der Innenentwicklungspotentiale im Plangebiet. Da die Schaffung neuer Wohneinheiten im Plangebiet primär auf das unbebaute Grundstück Flur-Nr. 719 begrenzt ist und die Festsetzungen zu Baufenstern, Geschossigkeit und Gebäudehöhe zu beachten sind, wird die Zahl neuer Wohneinheiten im Plangebiet entsprechend begrenzt sein und in Bezug auf die Verkehrsmengen der Stefanstraße und des Hagelmühlwegs keine signifikante Erhöhung bedingen.

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner bedeutsamen absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevante Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft.

Planänderungen sind nicht veranlasst.



Immissionen der Tiefgarage:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans keine Informationen über die tatsächliche Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten, Realisierung einer Tiefgarage für den unbebauten Bereich gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet den Hinweis, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen ist, wodurch eine Verträglichkeit der Tiefgarage/Tiefgaragenrampe mit benachbarten schützenswerten Nutzungen initiiert ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Tiefgaragen-Ausfahrten derart gelegt werden sollte, dass gegenüberliegende Wohnhäuser nicht durch Blendwirkungen erheblich belastigt werden. In diesem Zusammenhang wurde der Spielraum der nördlichen Tiefgaragenzufahrt um etwa 2 m verkleinert. Auf Ebene der Baugenehmigung sind diese Belange entsprechend adäquat zu berücksichtigen.

Grundsätzlich wird vorliegend darauf hingewiesen, dass auch im Genehmigungs-freistellungsverfahren die Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften verpflichtend ist. Grundsätzlich hat die Stadt Friedberg auch entsprechend der eingereichten Unterlagen im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO innerhalb einer Frist die Möglichkeit zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Einzelfallbewertung durchgeführt werden soll. Die Stadt Friedberg kann zudem die Anwendung des Ausschlusses des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nur für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gem. Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO im Bebauungsplan bestimmen. Aufgrund dessen wurde die Anregung seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde, vorliegend das Freistellungsverfahren für Tiefgaragen generell auszuschließen, nicht aufgenommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Brandschutz:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Kreisbrandrat und Feuerwehr wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Der Bebauungsplan bestimmt, wo und was auf welchen Flächen zulässig ist. Wie die Umsetzung erfolgt, ist auf Ebene der Genehmigungsplanung festzulegen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Spielplatz:

Hinsichtlich des Themas Spielplatz wird auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen öffentlichen Spielplätze auf Flur-Nr. 687 und 740/25, Gemarkung Friedberg verwiesen. Aufgrund dieser öffentlichen Spielplätze in fußläufiger Erreichbarkeit wird im vorliegenden Bebauungsplangebiet kein öffentlicher Spielplatz seitens der Stadt Friedberg vorgesehen. Eine intensive Nutzung dieser Spielplätze wird seitens der Stadt Friedberg begrüßt, zumal das Durchschnittsalter der Bevölkerung der Stadt Friedberg im Jahr 2020 bei 45,8 Jahren lag. Des Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 3 BayBO verwiesen, in dem bestimmt wird, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer privater Kinderspielplatz anzulegen ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.



Die Einwendungen der Internetseite <https://nachverdichtung-friedberg-sued-de> sind den vorliegenden Beschlussvorschlägen als Anlage beigefügt. Die Inhalte werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Links zum Bauplan Baugesuche Flur-Nr. 719 wird darauf verwiesen, dass es sich vorliegend um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Inwieweit die dargestellte potenzielle Bebauung entsprechend des Baugesuchs zum Tragen kommt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Wertverlust:

Vorliegend handelt es sich um die Weiterentwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise entgegen der geschlossenen Wohnbebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7. Die vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann nicht von einer beispiellos dichten Bebauung gesprochen werden. Ebenso ist die festgesetzte maximale Zahl an drei Vollgeschossen im Hinblick auf die Umgebung und die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung mit den umgebenden Maßstäben konform. Ein Wertverlust ist aus städtebaulicher Sicht nicht ableitbar, da zudem das Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg grundsätzlich im Innenbereich einer Bebauung zugänglich war und u.a. durch die Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 717/7 im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung mitgeprägt wird. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Straßenverkehrsaufkommen:

Es kann vorliegend nicht nachvollzogen werden, inwieweit durch die Nutzung des bestehenden Innenentwicklungspotenzials von einer erheblichen Zunahme des lokalen Straßenverkehrs ausgegangen wird. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken kann von keiner bedeutsamen absoluten Zunahme der Verkehrsmenge im öffentlichen Straßenverkehr ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hat im Rahmen einer der externen und internen Fachstellenbeteiligung im Hinblick auf die Verkehrserschließung und Sicherheit kein für den Bebauungsplan relevante Planungserfordernis vorgelegen. Planungsrechtlich gesicherte öffentliche Verkehrsflächen wurden als ausreichend dimensioniert eingestuft. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist gegenwärtig nicht ersichtlich. Die Grünfläche auf Grundstück Flur-Nr. 717/6 soll erhalten bleiben, zumal diese im Bebauungsplan Nr. 51/II der Stadt Friedberg planungsrechtlich gesichert ist.

Vorliegender Bebauungsplan dient der Steuerung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Durch die vorliegende Planung wird keine neue Verkehrssituation erzeugt, als nach gegebener Rechtslage bereits möglich und zulässig ist.

Präzedenzfall Friedberg-Süd:

Von einer beispiellosen Baudichte kann vorliegend keinesfalls gesprochen werden. Es handelt sich um eine lokal begrenzte, adäquate Nachverdichtung im Spannungsfeld der offenen Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der geschlossenen, massiven Wohnbebauung an der Martin-Luther-Straße. In diesem Zusammenhang wird die Anwendung der Satzung der



Stadt Friedberg über abweichende Abstandsflächentiefen ausgesetzt, um eine dem Bestand angelehnt Bebauung zu ermöglichen. Es ist Art. 6 der BayBO 2021 anzuwenden.

Vorliegendes Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu den Beteiligungen. Über rechtliche Verpflichtungen hinaus wurden die im Plangebiet betroffenen Eigentümer sowie die Verwaltung der Wohngebäude an der Martin-Luther-Straße über die Beteiligungen informiert. Es handelt sich keineswegs um eine kurzfristige Terminierung. Der Öffentlichkeit wurde entsprechend Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Heizkosten:

Die Erläuterungen zu den Energiekosten werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m in Bezug auf WA 3 und der Einführung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird nicht aufgegriffen, da dadurch eine adäquate Verdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Spannungsfeld zwischen der Bebauung an der Karl-Lindner-Straße und der östlich gelegenen Bebauung an der Martin-Luther-Straße aus städtebaulicher Sicht und im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Nutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen nicht zielführend wäre. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass das Gebäudeenergiegesetz (ehemals Wärmeschutzverordnung) eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen beinhaltet, welche im Rahmen des Wohnungsbaus greift.

Gesundheitliche Folgen:

In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschoßwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt



Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist. Von einem zulässigen massiven Baukörper kann dementsprechend nicht gesprochen werden. Vielmehr stellt die im östlichen Anschluss an das Plangebiet bestehende mehrgeschossige und geschlossene Bebauung mit Baukörpern von über ca. 90 m Länge die massivste Bebauung dar, die im Spannungsfeld zur nördlichen, westlichen und südlichen Bebauung steht. Da die Stadt Friedberg in Abkehr von früheren



Gestaltungsvorstellungen eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschlossenheit der Bebauung mit allen potenziellen negativen Folgen auf die Nachbarschaft nicht weiterverfolgt, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Unter Betrachtung der Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Im Vergleich zu der Bestandsbebauung im Osten mit etwa 14 m Höhe stellen die drei geplanten Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer maximalen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg eine angepasste Bebauung dar.

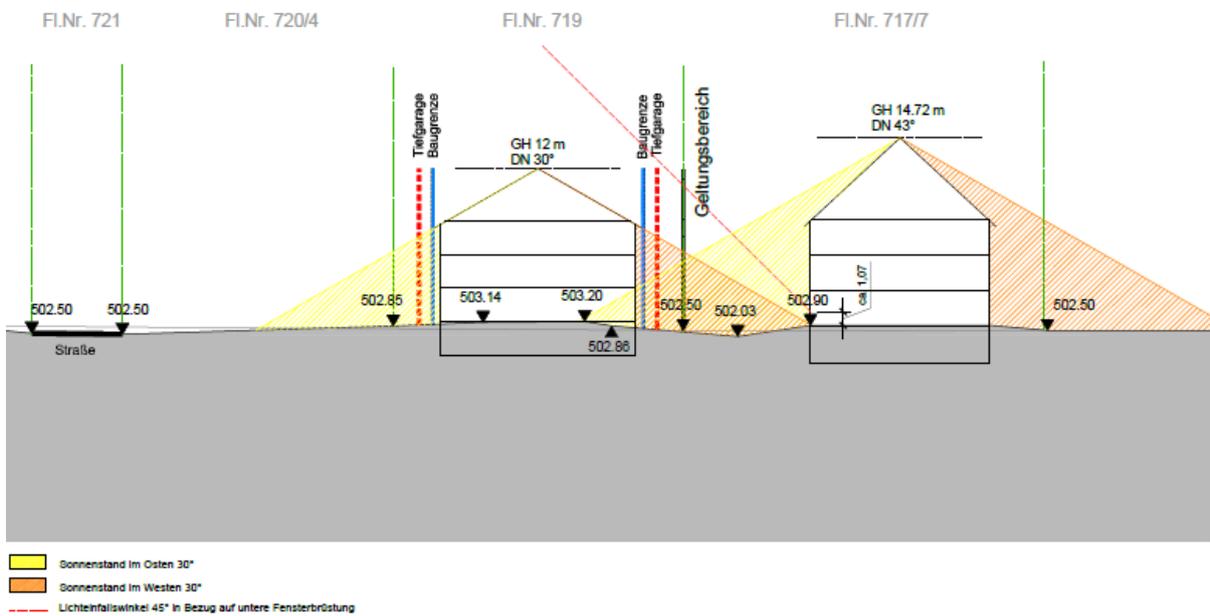
Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.



Verschattung:

Nachstehende schematische Skizzierung zeigt eine Verschattung mit Sonnenstand im Osten bzw. Westen (30°) unter Berücksichtigung einer optionalen Bebauung auf Grundstück Flur-Nr. 719 mit maximaler Gebäudehöhe (GH 12 m), einer Dachneigung von 30° und bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$. Diese Bebauung ermöglicht grundsätzlich den größten umbauten Raum. Der Sonneneinstrahlungswinkel von 30° wurde gewählt, da dieser aus Richtung Westen realistisch ist. So steht die Sonne im Sommer gegen 17 Uhr direkt im Westen bei etwa 30° . In dem Schnitt wird die Verschattung der geplanten Bebauung (719) auf die östlich gelegene Bestandsbebauung (717/7) veranschaulicht. So wird bis zu einem Sonnenstand von 30° das östliche Nachbargebäude nicht verschattet. Unter 30° beginnt der Schattenwurf auf das östliche Gebäude. Mit zunehmendem Sonnenuntergang steigt der Schattenwurf.

Die nach Rechtsprechung entscheidenden 45° Belichtungswinkel gemessen auf Brüstungsunterkante des Fensters wird bei jeder möglichen Bebauung eingehalten. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung der schutzwürdigen Räume.



Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen Sonnenstudie wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige



Feuerwehruzufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Nutzung der Gärten:

Es besteht rechtlich kein Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 717/7 bestehen derzeit Bäume und Sträucher mit einigen Metern Höhe, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen eigenen Schattenwurf erzeugen.

Lebensrettung: Feuerwehr und Krankentransport:

Die Anregungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplanbegründung, Kap. 13 wird ausführlich auf den Belang Brandschutz Bezug genommen. Da es sich hier vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann kein auf spätere bauliche Anlagen bezogenes detailliertes Brandschutzkonzept erstellt werden. Dieses ist auf Ebene der Baugenehmigung detailliert auf das Vorhaben abgestimmt zu erarbeiten und der Brandschutz vollumfänglich entsprechend sicherzustellen. Planänderungen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

„Der Friedberger Weg“ eine Sackgasse:

Die Ausführungen zum Belang Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wird auf die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der



Abstandsflächentiefe vom 1. Februar 2021 Bezug genommen. In Anlage 2 der Satzung sind die Bebauungspläne der Stadt Friedberg aufgeführt, für die die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht gilt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht in Anlage 2 der Satzung genannt, da sich der vorliegende Bebauungsplan zum 1. Februar 2021 in Aufstellung befand und bisher noch keine Rechtskraft besitzt. Gemäß der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird unter „§ 3 Bebauungspläne“ aufgeführt, dass abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen, durch die vorliegende Satzung unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass neben den in Anlage 2 aufgeführten Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen weitere abweichende Abstandsflächenregelungen gültig sind und entsprechend die Liste in Anlage 2 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe umfangreicher ist als dargestellt. Gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt dann dort im Rahmen der Anwendung grundsätzlich $0,7H$, wobei jedoch in diesen Bereichen das 16m-Privileg mit $0,5H$ angewendet werden kann. Für Friedberg-Süd soll gemäß städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Stadt Friedberg eine vertretbare Nachverdichtung vorrangig in Baulücken ermöglicht werden. Als Planungsziel des Bebauungsplans wird ausdrücklich eine moderate Weiterentwicklung und ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen dem Geschößwohnungsbau im Osten und der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße formuliert, weshalb vorliegend die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht zum Tragen kommt. Durch die Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, wird der Bebauungsplan von der Satzung ausgenommen. Dies entspricht dem Grundprinzip der Ausnahme von Bebauungsplänen aus der Satzung und die dortige Anwendung der Bayerischen Bauordnung. Entsprechend sind die Bebauungspläne 51 I, 51 IV und 51 V in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls von der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ausgenommen.

Entsprechend der Zielkonzeption der Stadt Friedberg, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erfolgt vorliegende Bebauungsplanaufstellung mit den getroffenen Festsetzungen. Um das im vorliegenden Fall vorhandene Innenentwicklungspotenzial adäquat nutzen zu können, gelten vorliegend die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021. Die Abstandsflächenregelung im Bauordnungsrecht sichert einen Mindeststandard ohne Verfolgung einer städtebaulichen Zielkonzeption. Vorliegend wird durch den Bebauungsplan die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung, wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von $0,4 H$ ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar ($0,5 H$, i. V. m. Wandbreite). Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist durch den festgelegten



Mindeststandard der einzuhaltenden Abstandsflächen eine Vereinbarung mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – gegeben. In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Das „16 Meter-Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 m auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Durch die im Bebauungsplangebiet festgesetzte offene Bauweise mit definierten Bauräumen wird eine gelockerte Baustruktur im Planbereich für die Zukunft gesichert. Durch diese offene Bebauung entstehen auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg allein durch die festgesetzten Baufenster mindestens 7 m breite Freiräume, zwischen den geplanten Gebäuden, durch die eine entsprechende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist dieser Bereich seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche war seitens der Stadt Friedberg für den Planbereich dementsprechend bereits grundlegend städtebaulich beabsichtigt. Da auf dem gegenständlichen Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann auf Grundlage dieser Festsetzung eine Vollausschöpfung der festgesetzten Bauräume auf den Grundstücken durch Wohngebäude ohnehin nicht erfolgen, da ansonsten eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 durch die baulichen Anlagen gegeben wäre. Entsprechend sind die festgesetzten Bauräume als Flächenabgrenzung zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist.

Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist im Hinblick auf die Einhaltung der ehemals nach § 17(1) BauNVO zulässigen Obergrenzen (nunmehr Orientierungswert) des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete und der nach Landesrecht erforderlichen Grenzabstände grundlegend gegeben. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu den Orientierungswerten GRZ und GFZ für WA die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und eintretende Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zumutbar sind. Im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung wird dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Ebenso ist in Bezug auf § 15 BauNVO nicht ersichtlich, dass vorliegend gegen das Rücksichtnahmegebot geplant wird. Die vorgesehenen baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zahl, Lage, Zweckbestimmung und Umfang derart gestaltet, dass sie der Eigenart des betreffenden Baugebietes entsprechen.

Im Zuge ihrer Planungshoheit handelt die Stadt Friedberg gemäß den lokal vorhandenen Anforderungen an die städtebauliche Ordnung und Entwicklung. Planänderungen sind nicht veranlasst.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	24.10.2019 PUA (2019/435)
Aufstellungsbeschluss & Erlass der Veränderungssperre	20.11.2019 STR (2019/466 & 2019/467)
Vorstellung vorläufiger Bebauungsplanentwurf	24.06.2021 PSE (2021/215)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss & Verlängerung der Veränderungssperre	30.09.2021 PSE (2021/321 & 2021/297)
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	20.10.2021 Stabo
Öffentliche Auslegung & Beteiligung der Behörden	03.11. – 10.12.2021
Beratung der Stellungnahmen	10.03.2022 PSE (2022/072)
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	10.03.2022 PSE (2022/076)
Bekanntmachung ern. öffentliche Auslegung	23.03.2022 Stabo
Erneute öffentliche Auslegung & Beteiligung der Behörden	31.03. – 22.04.2022

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



A) Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/14.04.2022
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/12.04.2022
3. Bayernets GmbH/31.03.2022
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/06.04.2022
5. Regierung von Schwaben – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung/11.04.2022
6. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/13.04.2022
7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/13.04.2022
8. Polizeiinspektion Friedberg/19.04.2022
9. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/22.04.2022

Die unter A-3. Bis A-9. aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

Da es sich teilweise um wortgleiche Stellungnahmen handelt, wurden diese entsprechend zusammengefasst.

1. Bürger 1/04.04.2022
2. Bürger 2-4/21.04.2022
3. Bürger 5-6/21.04.2022
4. Bürger 7/22.04.2022
5. Bürger 8/26.04.2022 und Bürger 9-56/21.04.2022

Zusammenfassung:

Im Rahmen der **formellen Beteiligung vom 03.11. bis 10.12.2021** wurden von Seiten der **Öffentlichkeit bis auf ein Schreiben keine Stellungnahmen abgegeben** (1. Verfahrensschritt). Die Beteiligungen in der Bauleitplanung werden stets gemäß den rechtlichen Anforderungen ortsüblich durch Bekanntmachungen im Friedberger Stadtboten sowie durch Einstellen der Bekanntmachung auf die städtische Homepage fristgerecht veröffentlicht. **Obwohl es im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht vorgesehen ist, wurden damals außerdem alle Grundstückseigentümer im Planumgriff per Post angeschrieben und auf die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit zur Beteiligung hingewiesen. Zudem wurden einzelne Personen, welche im Voraus bereits bzgl. des Verfahrens mit der Verwaltung in Kontakt standen, darunter auch die Hausverwaltung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung, über die Beteiligung per Mail informiert.**



Der Entwurf erfuhr nach dem 1. Schritt keine signifikanten Änderungen. Nachdem der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erneut gebilligt wurde, fand vom **31.03. bis 22.04. die erneute formelle Beteiligung** statt (2. Verfahrensschritt). Der ursprünglich geplante angemessen verkürzte Beteiligungszeitraum wurde aufgrund der Osterferien um eine Woche verlängert. Die einzelnen Personen, zu denen bereits bzgl. des Verfahrens Kontakt bestand, wurden außerdem überobligatorisch nochmals per Mail informiert. Die Veröffentlichung der Bekanntmachung erfolgte fristgerecht im Friedberger Stadtbote sowie auf der städtischen Homepage.

Auch die **Grundstückseigentümerin des Flurstücks 719** hatte im Rahmen der formellen Beteiligungen die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. **Nachdem den weiteren Forderungen von dieser Seite aus Sicht der Verwaltung nicht nachgekommen werden sollte, wurden die zeitlich das Verfahren immer wieder in die Länge ziehenden Verhandlungen angesichts des Ablaufs der Veränderungssperre beendet.** Trotzdem gab es **regelmäßigen Kontakt u.a. bzgl. des aktuellen Sachstandes** des Bebauungsplanverfahrens und der nächsten Schritte. Über die Sitzungen und die Beteiligungen wurde die Grundstückseigentümerin stets durch die Verwaltung informiert.

Neben der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit fanden in den gleichen Zeiträumen die **formellen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** statt. Im Rahmen beider Beteiligungen wurden u.a. bzgl. der Belange des abwehrenden Brandschutzes jeweils der Kreisbrandrat sowie die Freiwillige Feuerwehr Friedberg um Stellungnahme gebeten. Die dabei vorgebrachten Hinweise finden unter Punkt 13 „Brandschutz“ der Begründung Einklang in den Bebauungsplan. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird den Bauherren ein Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt. In Abhängigkeit von der Objektplanung müssen die Vorgaben und Richtlinien bzgl. des **Brandschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden (geltendes Recht).**

Mit dem In-Kraft-Treten der Änderung der Bayerischen Bauordnung am 1. Februar 2021 wurde auch die Regelung des **Abstandsflächenrechts** neu gefasst. Mit der Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H sollen die Möglichkeiten der Nachverdichtung verbessert und somit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen werden. Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen einer zu starken Nachverdichtung auf die Wohnqualität hat die **Stadt Friedberg eine Abstandsflächensatzung** als Satzung beschlossen. Darin wird geregelt, dass im Stadtgebiet grundsätzlich Abstandsflächen von 0,7 H unter Anwendung des bis dato geltenden 16m-Privilegs gelten sollen.

Neben dem Bereich der Kernstadt wurden jedoch auch Bereiche von Bebauungsplänen bzw. Außenbereichssatzungen von dieser Satzung ausgenommen. **Ausschlaggebend für die Ausnahme von Bebauungsplänen ist die örtliche Situation sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Höhenentwicklung und zugleich zur Situierung der Gebäude zueinander (z.B. durch Baufenster).** Mit diesem Hintergrund wurden auch in Friedberg-Süd mehrere Bereiche, in denen ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, aus der **Abstandsflächensatzung** ausgenommen.

Dementsprechend wurden die Bebauungspläne Nr. 51/I, 51/IV und 51/V südlich des Hagelmühlweges aufgrund der existierenden Regelungen zur Höhe der Gebäude und zu Bauräumen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind, von der Satzung ausgenommen, um das Baurecht nicht weiter zu beschränken.



Die gleichen Überlegungen treffen auch für den Bebauungsplan Nr. 51/VI zu. Bewusst hat sich die Verwaltung gegen eine große grundstücksübergreifende Baugrenze entschieden, um trotz eines Spielraums durch Baugrenzen klare Grenzen der Bebauung mit Hauptgebäuden aufzuzeigen. Westlich der Karl-Lindner-Straße wurden hierzu Baulinien festgesetzt. Zudem wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Dachneigung die Höhenentwicklung begrenzt und damit auch mittelbar die Verschattung.

Auch mit dem **Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung** im Bereich des Bebauungsplans wurde im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte die Ausnahme von der Abstandsflächensatzung gewählt. Im Rahmen einer Nachverdichtung muss den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, nachverdichten zu können. Hierzu ist bei der kleinteiligen Struktur mit Höhenbegrenzung eine Nutzung ohne die Einhaltung der Abstandsflächensatzung zielführend, da die Struktur bereits gewisse Standards sichert.

Die durch die gesetzlich verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen durchführbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten werden als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Je nach Bebauung des Flurstücks 719 wird aufgrund der Festsetzungen ein **Mindestabstand zwischen den Gebäuden von etwa 13 m bestehen bleiben.**

Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Im Rahmen einer überobligatorisch seitens der Verwaltung in Auftrag gegebenen **Sonnenstudie** wurde eine zulässige Bebauung des Flurstücks 719 unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Abstandsfläche von 0,4 H) mit der einer maximalen Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen und Anwendung der Abstandsflächensatzung verglichen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist momentan nicht bekannt, wie tatsächlich auf dem Grundstück geplant wird. Daher wurde versucht eine Bebauung zu wählen, welche einen möglichst großen Schattenwurf unter Ausnutzung möglichst aller Spielräume des Bebauungsplans wirft (möglichst große Kubatur). Weitere begrenzende Themen wie notwendige Feuerwehrezufahrten und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde hierbei nicht betrachtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (0,4 H) beginnt das östlich angrenzenden Wohngebäude zur Tag- und Nachtgleiche am 21.03. (etwa identisch mit der Herbst-Tag- und Nachtgleiche) erst ab etwa 15:15 Uhr im Erdgeschoss verschattet zu werden. Der Sonnenuntergang ist etwa gegen 18:29 Uhr. Der zeitliche Unterschied zu einer Bebauung unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2x Schmalseitenprivileg) beträgt hier lediglich etwa 18 Minuten.

Zur Sommersonnwende (21.06.) beginnt die Verschattung des östlichen Wohngebäudes nach den Bebauungsplanfestsetzungen (0,4 H) ab etwa 17:15 Uhr. Bei Anwendung der Abstandsflächensatzung (0,7 H mit 2 x Schmalseitenprivileg) würde die Verschattung gegen 17:33 Uhr beginnen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattung aufgrund der niedrig stehenden Sonne entsprechend früher. Zur Wintersonnwende am 21.12. würde der Schattenwurf etwa gegen 13:40 Uhr auf das Erdgeschoss treffen. Maximal 18 Minuten später verschattet die Bebauung mit Anwendung der Abstandsflächensatzung.

Insgesamt lässt sich bei dem Beginn der Verschattung der Nachbargebäude im Erdgeschoss hinsichtlich der Anwendung bzw. Nicht-Anwendung der Abstandsflächensatzung nur ein geringer zeitlicher Unterschied erkennen.



Es ist klarzustellen, dass dieser Bebauungsplan **kein neues Baurecht schafft, sondern vorhandenes Baurecht ordnet. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist bereits durch eine Bebauung im Rahmen des bestehenden Baurechts zu rechnen**, dieses wird nicht erhöht. Natürlich ist die Bebauung eines unbebauten Grundstücks mit mehr Verkehr verbunden. Dies ist nicht steuerbar. Verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. durch Beschilderung sind ggf. im Nachgang zu errichten. Eine unzumutbare Situation wurde von den beteiligten externen und internen Fachstellen nicht beanstandet. Der **ruhende Verkehr** muss auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Hierzu besteht im WA 3 die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage.

Der **Satzungsbeschluss** wird noch nicht gefasst, da die Durchführung einer **Informationsveranstaltung für die Bürger geplant** ist. Der Satzungsbeschluss soll im kommenden **Planungs-und Stadtentwicklungsausschuss im September** gefasst werden.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung vom 10.03.2022
- 2 – Textliche Festsetzungen vom 10.03.2022
- 3 – Begründung vom 10.03.2022
- 4 – Anlage Geländeschnitt vom 10.03.2022
- 5 – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 6 – Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 7 – Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nö) (digital angehängt)