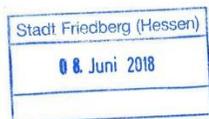


1 Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Büdingen vom 07.06.2018

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen



Magistrat der Stadt Friedberg
Postfach 100964
61149 Friedberg

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2018#046

Bearbeiter	Dominik Vogt
Telefon	06042-9612 7358
Fax	06042-9612 7111
E-Mail	Dominik.Vogt@hvbq.hessen.de
Ihr Zeichen	60/1 - Am
Ihre Nachricht	vom 01.06.2018
Datum	07.06.2018

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB
Stadt Friedberg, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ 2. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Werner Vollmer, Friedberg vor.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.
 - In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Serba)

63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (06042) 9612-0
Telefax: (0611) 327605-100
E-Mail: info.afb-buedingen@hvbq.hessen.de



Anmerkung

Der Hinweis wird berücksichtigt; eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Einwand zweier Anwohner im Rahmen der öffentlichen Auslegung
der Bebauungsplanänderung am 12.06.2018

Friedberg, den 12.06.2018

Einwand gegen Höhenbeschränkung von Stützmauer + Einfriedung

2a

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch die Höhenbegrenzung im Bebauungsplanentwurf entsteht auf dem höher gelegenen Grundstück eine Lebensgefahr, wenn die Stützmauer eine Höhe von 1,00 m hat und nur eine Einfriedung bis 0,50 m erlaubt ist; die Gefährdung besteht insbesondere bei Kleinkindern und Tieren. Die Höhenbegrenzung sollte um mind. 0,20 bis 0,30 m erhöht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zu 2 a

Die Anregung wird berücksichtigt. Die gemeinsame Stützmauer darf max. 1 m, also jeweils max. 0,5 m betragen. Bei der Höhe der Einfriedung ist die jeweilige Stützmauer (0,5 m) mitanzurechnen. Somit ist ein ausreichender Fallschutz nach § 41 HBO gegeben.

3 Einwand eines Anwohners im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 04.07.2018

Magistrat der Stadt Friedberg
 Stadtbauamt
 Große Klostergasse 6
 61169 Friedberg (Hessen)

09. Juli 2018

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Folgende ANREGUNGEN werden vorgebracht:

Einspruch zur Neufassung/Änderung des Bebauungsplans Am Steinernen Kreuz (Friedberg)

Die Aufschüttung der Grundstücke in der Georg August Zimm Straße widerspricht (meiner Meinung nach) dem ursprünglichen Bebauungsplan und sollte durch die Neufassung nachträglich "legalisiert" werden.
 Damit sind wir nicht einverstanden und erheben Einspruch.

BEGRÜNDUNG:

Wir besitzen das Grundstück Heintzelberb Kamm-Str. Unsere Nachbarn (an der Georg August Zimm Str.) haben ihr Grundstück aufgeschüttet. Es ist eine steile, redaktionell korrigiert
 Kante zu unserem Grundstück entstanden, die 1,20 Meter hoch ist. (so viel liegt aus aufgeschüttete Grundstücke kann höher als unseren).

Daraus resultiert folgende Problematik

- falls die Nachbarn einen 60cm hohen Zaun auflegen (so daß z.B. Kinder nicht Gefahr laufen abzustürzen) entsteht eine gut 1,80 hohe Grenze zw. den beiden Grundstücken

- Ich habe das Recht, meine Privatsphäre zu schützen und darf einen Sichtschutz anlegen. Allerdings müßte dieser dann 1,2 Meter + 1,5 Meter ≈ 2,5 Meter hoch sein, damit die höher gelegenen Nachbarn meine Terrasse nicht einsehen können. Allerdings bin ich dann mit einer mind. 2,5 Meter hohen Wand konfrontiert, die ua auch Schatten wirft und Licht nimmt!

Fortsetzung der Begründung auf der Rückseite

Anmerkung
 Die Auffassung wird nicht geteilt. Es ist nicht Ziel nachträglich etwas zu Legalisieren. Ziel der Änderung ist es, Klarheit über Abgrabungen und Aufschüttungen zu schaffen.

Anmerkung
 Die Anregung wird berücksichtigt. Die gemeinsame Stützmauer darf max. 1 m, also jeweils max. 0,5 m betragen. Bei der Höhe der Einfriedung ist die jeweilige Stützmauer (0,5 m) mitanzurechnen. Somit ist ein ausreichender Fallschutz nach § 41 HBO gegeben.

Ich möchte Ihnen einen Kompromiss vorschlagen:
Wenn es uns gestattet wird, unser Grundstück hinten (Terrasse + Rasen) 50cm aufzuschütten und höher anzulegen, kann ich mich auch mit der Aufschüttung der Grundstücke in der Georg-August-Zinn Str. abfinden und diese dulden. In diesem Fall würde ich meinen Einspruch auch gerne zurückziehen, denn dann würde sich der Höhenunterschied zw. den Grundstücken auf $1,2m - 0,6m = 0,6m$ Meter reduzieren, was für mich ein erträgliches Maß wäre, denn dann würde ein etwaiger Sichtschutz (+1,3 Meter) in der Summe zw. 1,8-1,9 Meter liegen. Damit können wir uns aufreunden.

Ich bitte Sie um eine sachlich eindeutige und klare Rückmeldung (Zustimmung einer Aufschüttung um 50cm im Garten) zu meinem Kompromissvorschlag.

Beschlussvorschlag zu 3a

Dem Vorschlag wird durch Klarstellung der Festsetzung gefolgt.

4 Einwand zweier Anwohner im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 05.07.2018

E: 06.07.2018

Magistrat der Stadt Friedberg
Stadtbauamt
Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg

Friedberg, den 05.07.2018

Betreff: Widerspruch der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 – Am Steinernen Kreuz in Friedberg

Hiermit widersprechen wir fristgerecht der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.81. Den geplanten textlichen Festsetzungen bezüglich Geländeauffüllung und Einfriedung widersprechen wir mit folgender Begründung.

Die im Süden an die Grundstücke der Heinz-Herbert-Karry-Straße angrenzenden Grundstücke der Georg-August-Zinn-Straße wurden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer großflächig aufgeschüttet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll nun eine Aufschüttung bis an die jeweilige „Straßenbezugshöhe“ legalisiert werden. In unserem konkreten Fall konnte uns innerhalb der Offenlagenfrist durch das Stadtbauamt/ Tiefbauamt keine „Straßenbezugshöhe“ für die an unser Grundstück im Süden angrenzende Grundstücke der Georg-August-Zinn-Straße mitgeteilt werden. Eine Ermittlung der nach dem geänderten Bebauungsplan zulässigen Aufschüttungshöhe ist daher für uns nicht möglich.

4a

Die Höhendifferenz zwischen unserem in der Höhenlage unveränderten Grundstück und der beiden bereits durch die Nachbarn aufgeschütteten südlich angrenzenden Grundstücke beträgt aktuell bis zu 1,40m. Dies stellt für uns sowie unseren östlichen und westlichen Nachbarn bzw. alle von einer Aufschüttung betroffenen und nun tieferliegenden Nachbarn einen erheblichen Nachteil und Wertminderung dar.

Ein Sichtschutz und damit ein Schutz der Privatsphäre sind durch diesen Höhenunterschied nicht gegeben.

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe schützt zwar alle tiefer gelegenen Grundstücke vor einer „Wand“ mit Gefängnischarakter, bietet aber keinen Sichtschutz. Die Änderung des Bebauungsplans muss daher eine zufriedenstellende Lösung für alle tiefer gelegenen Grundstücke herbeiführen, die ein geeignetes Maß für die Summe aus Aufschüttung und Einfriedung vorgibt. Die Einfriedung muss dabei Sichtschutz bieten können, ohne als hohe Wand zu wirken.

Friedberg, 05. Jul. 2018

Anmerkung

Die Höhenangaben zur Straßenhöhe müssen Grundstücksbezogen beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen abgefragt werden.

Beschlussvorschlag zu 4a

Dem Vorschlag wird durch Klarstellung der Festsetzung gefolgt.

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Einfriedungen sind weiterhin nur bis max. 1,5 m zugelassen; bei der max. zulässigen Höhe wird die Stützmauer mit ihrer max. Höhe von 0,5 m mitangerechnet.

5 Einwand zweier Anwohner im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 06.07.2018

E: 06.07.18 Am

**Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen, Abteilung Stadtplanung**
Ann Kathrin Magic
Große Klostergasse 6

61169 Friedberg (Hessen)

Friedberg, 06. Juli 2018

Widerspruch

Betreff Widerspruch: Widerspruch zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.81 – Am
Steinern Kreuz.

Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 3.5.2018. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

Als wir uns für den Kauf unseres Bauplatzes entschieden haben, geschah dies im Wissen, dass unsere zukünftigen Nachbarn der Georg-August-Zinn-Straße ihr Grundstück nicht an der gesamten Grenze auffüllen können. Eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans verletzt den Grundsatz der Rechtssicherheit und bringt einseitig den Anwohnern der Heinz – Herbert – Karry – Straße Nachteile:

- Durch eine Auffüllung auf der Südseite von unserem Grundstück, haben wir deutlich mehr Schatten auf unserem Grundstück zu erwarten.
- Wir können uns durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht vor den Blicken unserer Nachbarn schützen. Die Höhe der bisherigen Auffüllungen beträgt deutlich mehr als 1 m, so dass wir entweder eine Hecke von 3 m Höhe auf der Südseite und damit eine weitflächige Beschattung unseres Grundstücks in Kauf nehmen müssen oder aber tolerieren müssen, dass unsere Nachbarn uns jederzeit auf Terrasse und ins Wohnzimmer schauen können, während wir umgekehrt auf eine Mauer schauen.
- Die Aufschüttungen machen eine Mauer an der Grenze notwendig. Eine Bepflanzung unsererseits vor dieser Mauer ist nur mit größerem Abstand zur Grenze möglich als es bei Erhaltung des natürlichen Geländes ohne Mauer der Fall wäre. Dies schränkt die Nutzfläche unseres Grundstücks deutlich ein, was beim Kauf nicht abschbar war.

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Einfriedungen sind weiterhin nur bis max. 1,5 m zugelassen; bei der max. zulässigen Höhe wird die Stützmauer mit ihrer max. Höhe von 0,5 m mitangerechnet.

Beschlussvorschlag zu 5a

Dem Vorschlag wird durch Klarstellung der Festsetzung gefolgt.

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Die zulässigen Abstände und

Anlage 1

Alle genannten Punkte reduzieren unsere Wohnqualität und den Wert unseres Grundstücks erheblich. Wir verstehen, dass unsere Nachbarn sich über ein ebenes Grundstück freuen würden. Jedoch haben sich die Anwohner der Georg-August-Zinn-Straße im Wissen um das

Gelände und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Bebauungsplan für ihr Grundstück entschieden und dieses unter diesen Bedingungen gekauft. Es ist daher nicht zu rechtfertigen, dass im Nachhinein eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll und dass damit der in Deutschland geltende Grundsatz der Rechtssicherheit verletzt werden soll. Die Außenanlagen der Grundstücke der Georg-August-Zinn-Straße können auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan sinnvoll angelegt werden (z.B. die Terrasse mit Stufen mit dem Garten verbunden, Beibehaltung des natürlichen Gefälles, unterschiedliche Ebenen, usw.), ohne dabei einseitig den Nachbarn der Heinz-Herbert-Karry-Straße im Nachhinein Nachteile zu verschaffen.

Bei der Entscheidung zur Änderung eines Bebauungsplans darf nicht relevant sein, dass man den Grundstückseigentümern, die unrechtmäßig ihr Grundstück aufgefüllt haben, den Rückbau nicht zumuten will und daher die Aufschüttung im Nachhinein legalisieren möchte.

Wir fordern Sie auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen. Im Falle der Nichtbeachtung unseres Einspruchs werden wir unsere rechtlichen Mittel ausschöpfen und bitten daher um eine gerichtsfeste Begründung der Ablehnung.

Friedberg, 05. Juli 2018

Höhen von Grundstücksbepflanzungen werden im Hessischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtsgesetz unterscheiden nicht zwischen Abstand zur Grenze und Abstand zu einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze.

Anmerkung

Der Grundsatz der Rechtssicherheit bleibt weiterhin unangetastet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Änderung handelt es sich um eine Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht.

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Es ist nicht Ziel nachträglich etwas zu Legalisieren. Ziel der Änderung ist es, Klarheit über Abgrabungen und Aufschüttungen zu schaffen.

6 Einwand zweier Anwohner im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 06.07.2018

E: 06.07.18 Am

**Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen, Abteilung Stadtplanung**
Ann Kathrin Magic
Große Klostergasse 6

61169 Friedberg (Hessen)

Friedberg, 06. Juli 2018

Widerspruch

Betreff Widerspruch: Hiermit widersprechen wir fristgerecht der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.81.

Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan (Geländeauffüllung und Einfriedung) vom 26.05.2018. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

Die im Süden an unser bzw. die Grundstücke der Heinz-Herbert-Karry-Straße angrenzenden Grundstücke der Georg-August-Zinn-Straße wurden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer großflächig und in unverhältnismäßiger Höhe aufgeschüttet. Hierbei wurden die Vorgaben des damals gültigen Bebauungsplanes nicht eingehalten.

Die hierbei entstandenen negativen Konsequenzen für uns und unsere Nachbarn sind die folgenden:

- Durch die Auffüllung auf der Südseite von unserem Grundstück, haben wir deutlich mehr Schatten auf unserem Grundstück zu erwarten.
- Wir können uns durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht vor den Blicken unserer Nachbarn schützen. Die Höhe der bisherigen Auffüllungen beträgt zum Teil mehr als 1 m, so dass wir in eine sehr hohe Hecke investieren müssen, die darüber hinaus noch deutlich von der Mauer entfernt errichtet werden muss. Ohne diese Maßnahme sind wir nicht in der Lage einen Sichtschutz zu schaffen, der es vermeidet, dass unsere Nachbarn jederzeit auf unsere Terrasse und ins Wohnzimmer schauen können. Eine Privatsphäre ist somit nicht gegeben und dieser Zustand ist nicht tragbar.

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Es ist nicht Ziel nachträglich etwas zu Legalisieren. Ziel der Änderung ist es, Klarheit über Abgrabungen und Aufschüttungen zu schaffen.

Beschlussvorschlag zu 6a

Dem Vorschlag wird durch Klarstellung der Festsetzung gefolgt.

Beschlussvorschlag zu 6b

Die Anregung wird berücksichtigt. Die gemeinsame Stützmauer darf max. 1 m, also jeweils max. 0,5 m betragen. Bei der Höhe der Einfriedung ist die jeweilige Stützmauer (0,5 m) mitanzurechnen.

6a

6b

Anlage 1



- Aufschüttungen machen eine Mauer an der Grenze notwendig. Eine Bepflanzung unsererseits vor dieser Mauer auf der Südseite ist nur mit größerem Abstand möglich als es bei Erhaltung des natürlichen Geländes ohne Mauer der Fall wäre. Dies schränkt die Nutzfläche unseres Grundstücks deutlich ein, was beim Kauf nicht absehbar war.

Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Friedberg, 06. Juli 2018

Anmerkung

Die Auffassung wird nicht geteilt. Die zulässigen Abstände und Höhen von Grundstücksbepflanzungen werden im Hessischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Die Vorgaben des Hessischen Nachbarrechtsgesetz unterscheiden nicht zwischen Abstand zur Grenze und Abstand zu einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze.