

Landratsamt Nürnberger Land · 91205 Lauf a. d. Peg.

Stadt Lauf an der Pegnitz
 Ullasstraße 22
 91207 Lauf an der Pegnitz

Landratsamt Nürnberger Land
 Bauordnung (Verwaltung),
 Bauleitplanung, Denkmalschutz

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	
Eing..	23. Mai 2016
5	10.

Auskunft erteilt	E-Mail-Adresse	Tel. 09123	Fax 09123	Zimmer	Lauf a. d. Pegnitz
Herr Bertl	g.bertl@nuernberger-land.de	950-6260	950-8011	Nr. 315	20.05.2016
Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)		Ihre Zeichen			Ihre Nachricht vom
23-6102 B/db					

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Eschenauer Straße –Nordring“ (Tekurplan Nr. 2), Stadt Lauf an der Pegnitz

Anlagen

1 Bebauungsplanentwurf vom 19.04.2016 mit Begründung (3-fach) in Rückgabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25.04.2016 (AZ 6102/6-2/FB 5/Ma) und nehmen zum Bebauungsplan in der geänderten Fassung wie folgt Stellung:

Fachstelle für technische Aufgaben / Kreisbaumeisterin

Aufgrund eines Schreibens des Herrn Rechtsanwalt Kohler vom 16.12.2015 ist die Fachstelle davon ausgegangen, dass die Begründung auf Seite 4 (unten) und Seite 5 (oben) geändert wird. Anlass für die entsprechende Zusage war folgende vorausgegangene Äußerung der Kreisbaumeisterin: „In der Begründung wird auf Seite 5 beschrieben, dass die Änderung der BauNVO für das WR die Flächen für den Gemeinbedarf nun entbehrlich macht. Es trifft aus hiesiger Sicht nicht zu, da für das übrige Gebiet ein WA (nicht WR) festgesetzt wurde und die Anlagen für soziale Zwecke im WA schon seit 1968 allgemein zulässig sind.“ Dieser frühere Einwand wurde entgegen der Ausführungen im o. g. Anwaltschreiben nicht berücksichtigt. Das heißt die Begründung wurde nicht geändert.

Immissionsschutz und Naturschutz:

Die in unserer Stellungnahme vom 19.01.2016 zum Immissionsschutz und Naturschutz gemachten Ausführungen gelten auch für diese Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes.



Dienstgebäude
 Waldluststraße 1
 91207 Lauf a. d. Pegnitz
 Telefon 09123 950-0
 Zentralfax 09123 950-8009
 info@nuernberger-land.de
 www.nuernberger-land.de

Besuchszeiten
 Montag 7:30 – 18:00 Uhr
 Dienstag 7:30 – 18:00 Uhr
 Mittwoch 7:30 – 12:30 Uhr
 Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
 Freitag 7:30 – 12:30 Uhr

Konten
 Sparkasse Nürnberg
 Nr. 240 106 526 (BLZ 780 501 01)
 IBAN DE 18 7805 0101 0240 1066 26 • BIC SSKNDE77XXX

Stadtbus Lauf
 Haltestelle Altdorfer Straße
 Haltestelle Landratsamt
S-Bahn
 Linie S 1
 Lauf West und
 Lauf (li. Pegnitz)

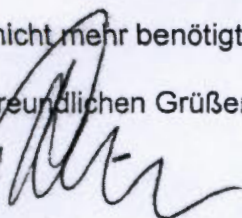
Bodenschutz:

Ergänzend zur Stellungnahme vom 19.01.2016 macht der Bodenschutz folgende Hinweise, bzw. Anmerkungen zur künftigen Bebauung: Der übermittelte orientierende geotechnische Bericht vom 26.11.2014 wurde dem zuständigen Umweltschutzingenieur zugeleitet. Gemäß Untersuchungsbericht ist die historische Nutzung des Grundstücks nicht bekannt. Im Rahmen der Voruntersuchung wurden insbesondere im östlichen Teil der Baufläche künstliche Auffüllungen (vorwiegend Sand) bis ca. 2 m Tiefe festgestellt. Die oberflächennahe Mischbeprobung (0-50 cm) einzelner Mischschichten hat hier Bodenbelastungen bis Z1.2 (Phenolwert) und in der Regel bis Z1.1 (PAK-Werte) ergeben. Im Zuge einer Neubebauung wäre zu fordern, dass anfallendes Bodenmaterial vor einer Entsorgung jeweils ordnungsgemäß abfallrechtlich zu untersuchen und zu deklarieren ist. Etwaige Käufer sind auf die Ergebnisse der Voruntersuchung in geeigneter Weise aufmerksam zu machen. Aufgrund der leicht erhöhten Werte wird das Gesundheitsamt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zur künftigen Bebauung beteiligt. Dies kann im Rahmen des bevorstehenden Vorbescheid-Verfahrens geschehen.

Die nicht mehr benötigten Unterlagen geben wir mit Dank zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Bertl



Durch diese Ungleichbehandlung werden unsere Mandanten in ihrem Recht aus Art. 3 Abs. 1 GG verletzt.	
II. Notwendigkeit eigener Planung	
1. Planungswille der Stadt Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf Seite 18 der Begründung formuliert die Stadt Lauf einen Planungswillen, der mit dem beabsichtigten Vorhaben des Käufers identisch sei. Sie gibt damit zu erkennen, dass aus ihrer Sicht ein Planungserfordernis gegeben ist. Sie meint jedoch, ihrem Planungswillen sei genüge getan, wenn sie sich darauf beschränkt, die derzeit bestehenden Festsetzungen aufzuheben, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen: <i>„Einer Planung durch positive Festsetzungen bedarf es nicht.“</i>	Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.
2. Unverbindlichkeit der Planung Die Stadt verkennt, dass die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans für den Erwerber keine rechtliche Verpflichtung auslöst, den Planungswillen der Stadt Lauf zu realisieren und das Areal des ehemaligen Altenheims in der Weise zu bebauen, wie es dem angeblich beabsichtigten, in der Presse vorgestellten Vorhaben entspricht. Der Erwerber kann mit den Grundstücken machen, was er will, sie insbesondere weiterveräußern oder einer Nutzung zuführen, die keinen Wohnraum für 65 Familien schafft, solange die Nutzung von § 34 BauGB gedeckt ist. Da § 34 BauGB dem Bauwilligen einen wesentlich weiteren Spielraum einräumt als Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans, die den gemeindlichen Planungswillen weitestgehend rechtsverbindlich verwirklichen, gibt die Stadt Lauf die Kontrolle über das Bauvorhaben entgegen den eigenen Bekundungen sehr wohl aus der Hand, wenn sie sich ohne Not auf die Aufhebung des Bebauungsplans beschränkt, statt das Areal ihren Vorstellungen gemäß zu beplanen. Die Gründe für dieses ungewöhnliche Vorgehen sind undurchsichtig und geeignet, Spekulationen zu nähren, und zwar umso mehr, als die Stadt unseren Mandanten die Einsicht in die vertraglichen Abreden mit dem Käufer entgegen den Vorschriften ihrer Informationsfreiheitssatzung verweigert.	Die Stadt hat durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB Voraussetzungen für eine angestrebte – auch städtebaulich verträgliche – Wohnbebauung geschaffen. Unter Berücksichtigung der Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag kann deshalb der Erwerber nicht mehr ohne weiteres frei verfahren. Die Gründe für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und Schaffung eines "Innenbereichs" gehen aus der Begründung des Bebauungsplanes hervor. Das Verfahren und Verhalten der Stadt ist transparent. Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Wiedemann & Kollegen erkennt durchaus, dass die Wohnraumschaffung im Bereich des § 34 BauGB in wichtigen Aspekten erleichtert wird. Dies gilt vor allem für die Betrachtung der Zumutbarkeit im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die durch die Verkehrsbelastung des Eisenbahnbetriebes ausgelöst werden. Das Ziel der Schaffung von Wohnraum in Gestalt der verdichteten Bebauung ist unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB zu erreichen. Den Mandanten wurde mit Schreiben vom 05.11.2015 ausführlich dargelegt, warum trotz der Informationsfreiheitssatzung ein Einblick in die Verträge mit dem Grundstückskäufer nicht ermöglicht wurde. Die Stadt Lauf hat dazu mitgeteilt, dass der Verkauf dieses Areals zwischen der Glockengießer-Spitalstiftung St. Leonhard und der Galgenbühl Grundstückentwicklungs GmbH erfolgte.

	Bei der Glockengießer Spitalstiftung handelt es sich nach der Stiftungssatzung um eine gemeinnützige, rechtsfähige örtliche Stiftung des öffentlichen Rechts, die nicht unter den Geltungsbereich der städtischen Informationsfreiheitssatzung fällt. Nach § 1 Abs. 1 der Informationsfreiheitssatzung hat jeder Einwohner der Stadt Lauf Anspruch auf freien Zugang zu vorhandenen amtlichen Informationen von den bei der Stadtverwaltung einschließlich seiner Eigenbetriebe angeschlossenen Einrichtungen. Dazu zählt die Glockengießer Spitalstiftung St. Leonhard aus dem o.g. Grund nicht. Zwar erfolgt die Verwaltung der Stiftung letztlich gemäß der Stiftungssatzung über die Stadtverwaltung; eine Einrichtung der Stadt Lauf ist die Stiftung aber nicht. Aus den genannten Gründen ist weder eine Einsicht in die vertraglichen Unterlagen noch eine Überlassung des Kaufvertrages zwischen der Stiftung und der Galgenbühl Grundstücksentwicklungs GmbH möglich. Zudem würde ein privater Kaufvertrag nicht die Anforderung von amtlichen Informationen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Informationsfreiheitssatzung erfüllen. Auf die Definition in § 2 Nr. 1 der Satzung wird insoweit verwiesen. Außerdem wäre ein Anspruch nach § 6 Abs. 1 der Satzung ausgeschlossen, da ein berechtigtes Interesse eines Einzelnen, nämlich des Käufers, diesem Informationsaustausch entgegenstehen würde. Die in § 6 Abs. 2 der Satzung genannte Aufzählung ist lediglich beispielhaft („insbesondere“ und nicht abschließend).
<u>3. Alternative Planung</u> Unverständlich ist weiter, dass die Stadt Lauf sich überhaupt die Planung eines privaten Dritten zu eigen macht. Bei der Größe und der problematischen Lage des Areals an der Galgenbühlstraße sollte die Stadt Lauf ihrer Aufgabe nachkommen, eine eigene Planung zu entwickeln und zu verwirklichen. Die sich grundsätzlich anbietende Verwendung für eine Wohnbebauung könnte in geordnete und allgemein verträgliche Bahnen gelenkt werden; zusätzlich könnten Flächen für soziale Belange und/oder Umweltbelange ausgewiesen werden. Hier auf haben unsere Mandanten bereits in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2015 aufmerksam gemacht	Die Stadt hat das Ziel, den strittigen Bereich einer Bebauung nach § 34 BauGB zuzuführen. Allein die Änderung von Festsetzungen sind daher nicht zielführend. Die durch die Einwender geübte Kritik der Vernachlässigung eigener Planung verkennt die Abläufe der getroffenen Entscheidungen. Die Stadt hat in sorgfältiger Abwägung der Belange der Betroffenen sich zur Teilaufhebung entschlossen und das diesbezügliche Verfahren eingeleitet. Soweit es nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB rechtlich möglich war, wurden die Vorstellungen über die zukünftige Bebauung in einem angemessenen Verhältnis beurkundet.
<u>4. Ergebnis</u> Unter den geschilderten Umständen ist der Aufhebungsbeschluss vom 29.10.2015 aus mehreren bauplanungsrechtlichen Gründen rechtswidrig. a) Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB	Die rechtlichen Ausführungen greifen nicht. Insoweit wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Richtig ist allerdings, dass sich die Stadt ausführlich mit den Für und Wider der beteiligten Belange auseinandergesetzt hat. Die durch die Einwendungsführer umfangreich dargelegten Einwendungen (Stellungnahmen), insbesondere in Bezug auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes,