

# DR. GÜLLICH & DÖBLER

Kanzlei Dr. Güllich und Döbler · Postfach 100355 · 91193 Lauf

## **Maximilian Döbler**

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

## **Dr. Karl Heinz Güllich**

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Familienrecht

## **Sylvia Schumm**

Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

## **Kai Koerner**

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht

## **Rainer Deuerlein**

Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

## Stellungnahme

### **Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet "Am Haltepunkt West"**

### **Anfrage Maisel Wohn- und Gewerbebau GmbH "Sportclub Mrs.Sporty"**

Zu klären sind die Fragen, ob es sich beim "Sportclub Mrs.Sporty" um eine sportliche Anlage im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Ist dies der Fall, so ist im Rahmen des § 31 BauNVO zu beurteilen, ob die Grundzüge der Planung berührt sind. Sind diese Grundzüge nicht berührt, ist eine Feststellung zu treffen, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

1. Anlage für sportliche Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung

Die Maisel Wohn- und Gewerbebau GmbH hat eine "Betriebsbeschreibung" übergeben. In dieser Betriebsbeschreibung wird die Anlage mit "Sportclub Mrs.Sporty" bezeichnet. Dies entspricht auch dem vorgelegten Werbeprospekt. Nach der Betriebsbeschreibung liegen die Schwerpunkte auf "gesunde Ernährung" und "Sport".

Datum 06.09.2011

Unser Zeichen

**11/001071**

Sachbearbeiter

**Döbler/VOE**

Büro: Marina Völkl Tel. 09123/9549-88  
E-Mail: m.doebler@guellich-doebler.de

**91207 Lauf a.d.Pegnitz**

**Julienstraße 3/Eckertstraße**

(am S-Bahnhof links der Pegnitz)

**Telefon:** (09123)95496

**Telefax:** (09123)12251

**91154 Roth**

**Traubengasse 21**

(Zweigstelle)

**Telefon:** (09171)8955165

**Telefax:** (09171)8955356

### **Bankverbindung:**

Raiffeisen Spar +Kreditbank Lauf

Bankleitzahl: 760 610 25

Konto: 354 775

IBAN: DE30760610250000354775

BIC: GENODEF1LAU

**Internet:** www.guellich-doebler.de

**E-Mail:** info@guellich-doebler.de

Die Kooperation mit der Arztpraxis der Frau Dr. Vera Lang soll offensichtlich sicherstellen, dass über Betreuung und Vorträge eine gesunde Einstellung zur Bewegung im Alltag erfolgt. Schwerpunkt ist nach der vorliegenden Beschreibung die Bewegung. Das Landratsamt Nürnberger Land hat im Schreiben vom 01.08.2011 deshalb auch ausgeführt, dass Anlagen für sportliche Zwecke auch zur Erhaltung und Wiederherstellung der Gesundheit beitragen und die unmittelbare Zweckbestimmung bei der körperlichen Übung im Sinne des Bewegungssports liegt.

Für den städtebaulichen Begriff der "Anlagen für sportliche Zwecke" gibt es keine Definition. Es kommt hierbei nicht darauf an, ob die Anlage auf nicht kommerzieller (quasi privater) Grundlage beruht oder ein gewerbliches Unternehmen darstellt. Die Betriebsbeschreibung sowie das Prospekt weichen zwar vom üblichen "Fitnesscenter" ab, da eine besondere Bedeutung auf ein ausgewogenes Ernährungsprogramm unter ärztlicher Kooperation sowie eine individuelle Betreuung gewährleistet sein soll; dennoch geht es (wohl) nicht um eine Art von Physiotherapie, die auch in Gruppen durchgeführt werden könnte und zu den freien Berufen zählen würde, sondern um "Bewegungstraining".

Zwischenergebnis: Betriebsbeschreibung und Prospekt begründen die Annahme einer Anlage für sportliche Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung.

## 2. Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt, sollte das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden, ggf. mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung. Das Gebiet sollte in erster Linie dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden. Um dies sicherzustellen, wurden verschiedene zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Offensichtlich wollte der Planungsgeber der Tatsache Rechnung tragen, dass die Stadt Lauf a.d. Pegnitz mittelfristig über keine weiteren Gewerbeflächen verfügt. Weitere Ansätze für Grundkonzeptionen sind den schriftlichen Ausführungen der Begründung nicht zu entnehmen. Aus der Begründung geht insbesondere nicht hervor, dass ein sog. gezielter Ausschluss einer Nutzung vorlag, der ein Interessengeflecht lösen bzw. einen ansonsten vorprogrammierten Nutzungskonflikt verhindern wollte (z.B. Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke wegen des Nutzungskonfliktes zu einer Wohnnutzung aufgrund der Lärmimmissionen).

Weiteres Zwischenergebnis: Die Annahme ist gerechtfertigt, dass mit einer Befreiung in einem Einzelfall Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Städtebauliche Vertretbarkeit

Die Abweichung stellt sich als zulässiger Inhalt dieses Bebauungsplanes dar. Den Grundstücken bzw. Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der Abweichung in Bezug auf eine zukünftige potentielle Nutzung der noch vorhandenen Restflächen eine verhältnismäßig geringe Fläche entzogen. Die Gesamtfläche beträgt (lediglich) ca. 130 bis 135 m<sup>2</sup>, wobei sich das Bewegungstraining auf eine Fläche von (nur) ca. 65 m<sup>2</sup> erstreckt.

4. Zusammenfassung

Obwohl eine der tragenden Säulen des Konzepts bzw. beabsichtigten Betriebs die gesunde Ernährung ist, steht das Training (Bewegung) schwerpunktmäßig im Vordergrund. Es handelt sich also weder um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke noch um die Ausübung eines freien Berufs (§ 13 BauNVO), sondern um eine Anlage für sportliche Zwecke. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht gezogen werden kann. Wegen der relativ geringen Flächeninanspruchnahme kann die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

Lauf, den 06.09.2011

Maximilian Döbler  
Rechtsanwalt

**Befreiung gemäß „§31 Abs. 2 BauGB“**

Tektur zur Bauplan-Nr.: B-2011-324-2

**Nutzungsänderung der Mieteinheit Nr. 5.1 im 2.Obergeschoss**

**Bauvorhaben:** **Neubau eines Büro- und Geschäftshauses**  
in 91207 Lauf a.d. Peg., Oskar-Sembach-Ring 4,  
Flur-Nr. 1000/65

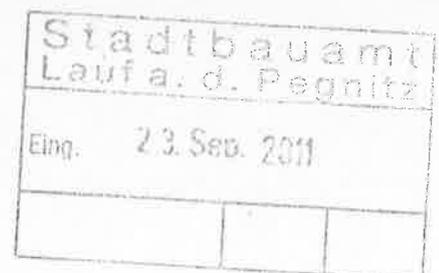
**Bauherr:** **Maisel Wohn- und Gewerbebau GmbH**  
Happurger Str. 10  
91224 Hohenstadt

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71/  
Gewerbegebiet „Am Haltepunkt West“ Lauf a.d. Peg. wird eine  
Befreiung folgender Punkte beantragt.

1. Anlage für sportliche Zwecke sind nicht zulässig  
Die in Freistellungsverfahren genehmigte Büroeinheit 5.1 soll nun als  
Nutzung für ein Sportstudio mit Ernährungsberatung genutzt werden,  
sodass in Zusammenarbeit mit der benachbarten internistischen  
Arztpraxis Dr. med. Vera Lang (Mieteinheit 5) ein Gesundheitsbereich  
entsteht.

Eine Befreiung der oben genannten Punkte wird hiermit beantragt.

Entwurfverfasser  
Hohenstadt, September 2011





Stadthaus		
Laufclub		
Ding. 19. Sep. 2011		

**Mrs.Sporty**  
Ihr persönlicher Sportclub

Mrs.Sporty Lauf, Oskar-Sembach-Ring 4, D-91207 Lauf

Mrs.Sporty Lauf

Oskar-Sembach-Ring 4  
D-91207 Lauf

Tel.: 09123/9605967  
Fax.: 09123/960598  
E-Mail: club496@club.mrssporty.de

Clubinhaber: Nicole Ludloff

Steuer-Nr. 221/246/41474  
Ust-ID. DE 275675445

## Antrag auf Ausnahmegenehmigung „Sportclub Mrs. Sporty“

### Beschreibung des Clubs:

Wir bieten ein ganzheitliches Konzept, gesunde Ernährung und Sport. Uns ist es wichtig, unsere Mitglieder rundum zu unterstützen Ihr Wohlfühlgewicht und gesundheitlichen Ziele zu erreichen und auch langfristig zu halten. Hier unterstützen wir unsere Mitglieder persönlich und individuell dabei mehr gesunde Essgewohnheiten, mehr Bewegung in Ihren Alltag zu integrieren. Wir sind Motivationsexperten auf diesem Wege.

Im Fokus stehen die Ziele und Wünsche der Mitglieder. Ihr aktuelles Wohlbefinden und Ihre gesundheitliche Vorgeschichte stehen dabei im Vordergrund. Aus dieser Basis entsteht ein ganz auf die Mitgliederbedürfnisse angepasster Plan. Wir begleiten und zeigen unsere Mitglieder wie Sie Sport in Ihren Alltag einbauen. Begleiten Sie und geben alltagtaugliche Tipps über ausgewogene und gesunde Ernährung.

Hierbei haben wir noch eine Kooperation mit Frau Dr. Vera Lang, ebenfalls ansässig im Oskar-Sembach-Ring 4 / gleiche Etage, deren Fachgebiet Diabetologie und Ernährungsmedizin ist. Frau Dr. Lang bietet ein ganzheitliches Behandlungskonzept an was heißt, sich auf den gesamten menschlichen Körper zu konzentrieren. Denn alles in unserem Körper hängt voneinander ab und miteinander zusammen. Bewegung + Ernährung sind also gleichermaßen wichtig. Wir profitieren von der langjährigen Erfahrung und Kompetenz von Frau Dr. Lang in der Inneren Medizin und auch in den Bereichen Diabetologie und Ernährungsmedizin.

Frau Dr. Lang hält bei uns Vorträge über Diabetes und Ernährungsmedizin. Wir haben viele Patienten von Frau Dr. Lang die wir über den Rahmen der Gesundheitskassen weiter unterstützen in dem Bereich mehr Bewegung in den Alltag zu integrieren und motivieren Ihr Essverhalten umzustellen.

Das ganze findet in einem kleinen familiären Rahmen statt. Unsere Gesamtfläche beträgt 130qm. Auf den sportlichen Teil fallen gerade mal knapp 60qm. Platz für maximal 16 Mitglieder. Die restliche Fläche steht für Gespräche, Austausch und Motivation zur Verfügung. Uns liegt es am Herzen mehr Lebenslust und Energien den Frauen mitzugeben. Ihr persönlichen Ziele unkompliziert zu erreichen.

**Mrs.Sp<sup>o</sup>rty**  
Ihr persönlicher Sportclub

Oskar-Sembach-Ring 4  
91207 Lauf a. d. Pegnitz  
Tel.: 09123/9605967  
Fax: 09123/9605968



**Dr. med. Vera Lang**  
Internistin · diabet. Schwerpunktpraxis  
Oskar-Sembach-Ring 4 · 91207 Lauf  
Tel.: 09123/4025/26  
BSNR: 661933600  
LANR: 774676703