



Begründung

zur Außenbereichssatzung für den Bereich Griesbachmühle in der Gemarkung Paar

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 03.04.2014 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 18.08. bis 19.09.2014 wurde der Geltungsbereich mit Beschluss des Stadtrats vom 04.12.2014 angepasst und die Satzung angepasst. Die erneute öffentliche Auslegung wird Anfang 2015 durchgeführt.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst entsprechend der Planzeichnung vom 04.12.2014 die Grundstücke Flurnummer 773 (TF), 774, 774/1, 775/1, 793/3 (TF), 795 (TF), 799/1 (TF), 799/3, 799/4 (TF), 799/5 und 856/1 (TF) der Gemarkung Paar.

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich der Griesbachmühle geordnet werden. Auf den Grundstücken befindet sich Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Bestand. Da es sich um relativ große Grundstücksflächen handelt, besteht und bestand in der Vergangenheit der Wunsch nach großzügigerem Baurecht für Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten als es allein durch § 35 BauGB ermöglicht werden könnte.

Zweck der Aufplanung ist es daher, den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand durch eine kontrollierte Neubebauung erweitern zu können, eine weitere Zersiedelung jedoch planungsrechtlich zu unterbinden. Dies wird durch die Fixierung des Geltungsbereichs der Satzung und die einzelnen Festsetzungen erreicht.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich setzt sich bereits heute durch die vorhandenen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen deutlich von den umliegenden rein landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der landwirtschaftlichen Bebauung im Westen und Osten ab. Der Geltungsbereich der Satzung wurde eng um die bestehenden Wohngebäude gezogen.

Sonstige Belange stehen der Satzung nicht entgegen, insbesondere bestehen keine Bedenken bezüglich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Satzung wird insbesondere deswegen erlassen, um sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegenhalten zu können.

5. Festsetzungen der Satzung

Die getroffenen einzelnen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die künftige Bebauung sich einerseits in die bestehende Bebauung einfügt und andererseits für eine Außenbereichsbebauung angemessen ist.

Die festgesetzten gestalterischen Maßgaben haben sich in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen bewährt.

6. Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bestehen landwirtschaftliche Hofstellen mit den dazugehörigen Nutzungen, insbesondere Tierhaltungen. Zu diesen muss gemäß Immissionsschutzrecht mit Wohnbebauung Abstand gehalten werden. Umso intensiver die Tierhaltung und damit die landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch) sind, umso mehr Abstand muss eine Wohnbebauung zu den Tierhaltungen aufweisen.

Bei Bauvorhaben für Wohnbaunutzung ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Wohnbebauung zulässig ist bzw. welche Abstände zu den vorhandenen Tierhaltungen einzuhalten sind.

Darüber hinaus können auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) ausgehen. Diese sind von den Grundstückseigentümern und sonstigen Nutzern der Baugrundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

Für die Neubebauung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

Die Wasserversorgung kann über den Zweckverband zur Wasserversorgung Adelburggruppe sichergestellt werden.

Da ein öffentliches Kanalnetz nicht vorhanden ist, muss die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen erfolgen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherren durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Es wird jedoch auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte bei Bauvorhaben die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel im westlichen Geltungsbereich von der im Talgrund verlaufenden Paar beeinflusst wird. Dies ist bei Bauvorhaben baulich zu berücksichtigen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

8. Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen zwei Leitungen der Lechwerke Augsburg:

- Die 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „BD“ über die 20-kV-Betonmasttransformatorenstation Nr. 130B „Bestihof“.
- Die 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „B“.

Die Leitungsachsen samt Schutzbereich sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Schutzbereich der Freileitungen beträgt 9,00 m beiderseits der Leitungsmittelachse und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitungen gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind deshalb den Lechwerken Augsburg zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

9. Bodenschutz, Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz1 Bayer. Bodenschutzgesetz sind deshalb Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel.: 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

10. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Friedberg, den 15.01.2015

H a u p t
Baureferent