



## **Begründung**

### **zur Einziehungssatzung für das Gebiet am nördlichen Stadtrand westlich der Wulfertshauer Straße in Friedberg**

#### **1. Planungsablauf**

In seiner Sitzung am 03.04.2014 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

#### **2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung**

Die Satzung umfasst das Grundstück Flurnummer 1058 der Gemarkung Friedberg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.939 m<sup>2</sup>.

#### **3. Zweck der Satzung**

Mit der vorliegenden Satzung soll das im Außenbereich befindliche Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Der östliche, bereits bebaute Grundstücksteil wurde als landwirtschaftliches Außenbereichsvorhaben genehmigt. Durch seine direkte Anbindung an die Ortslage und den Gebäudebestand stehen allerdings keine städtebaulichen Gründen gegen eine vollständige Einstufung des Bereichs als Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zweck der Aufplanung ist es, 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. Gleichzeitig wird durch die Satzung die Grenze zum Außenbereich nach § 35 BauGB markiert.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

## 5. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Osten entlang der Wulfertshuserstraße als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Im Westen schließen sich gärtnerische genutzte Wiesenflächen an. Hier sind teilweise Obstgehölze vorhanden. Am West und Nordrand ist das Grundstück teilweise mit einer Birkenreihe und Heckenstrukturen eingegrünt. Im Norden schließt sich außerhalb des Geltungsbereiches intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Westen ist ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden.

## 6. Festsetzungen der Satzung

Die getroffenen einzelnen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die künftige Bebauung sich einerseits in die südlich bestehende Bebauung einfügt und andererseits für eine Bebauung in Stadtrandlage im Übergang zum baulichen Außenbereich angemessen ist. Die Mindestgrundstücksgröße und Festlegung von maximalen Gebäudemaßen der Bauhauptkörper sollen sicherstellen, dass keine dichte Bebauung erfolgen kann.

Außerdem dient die Festsetzung von Gebäudebreite und –länge zusammen mit den weiteren gestalterischen Maßgaben einer der Lage hin zum Außenbereich angepassten Bebauung.

Zur landschaftsgerechten Einbindung wurden am West- und Nordrand Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Diese Maßnahmen dienen teilweise dem ökologischen Ausgleich. Außerdem haben bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 5m zur Grenze des Geltungsbereichs einzuhalten. Die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen dürfen auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

## 7. Immissionsschutz

Die geplante Wohnbebauung grenzt im Süden an teilweise gewerbliche genutzte Flächen an, im Osten an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Zur Frage, ob die geplante Wohnbebauung diese bestehenden Nutzungen zusätzlich einschränkt wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Ingenieurbüro noise.business, Ulrike Schuß, Pater-Alfred-Maier-Str. 7, 86316 Friedberg kommt in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 20.01.2015, Az.: NB14-022-G01 zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte sowie die Spitzenpegel an allen geplanten bzw. an den bestehenden Wohnhäusern zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die geplanten Wohnhäuser mit einem Abstand von drei Meter von der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Um späteren möglichen Konfliktpotenzialen aus dem Weg zu gehen, wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen die geplanten Wohnhäuser an der nördlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung des gesetzlich erforderlichen Abstandes zu errichten.

Es wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 5m zur Grenze des Geltungsbereichs einzuhalten haben.

## 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bereichs erfolgt von Osten über die Wulfertshuserstraße und über das Grundstück der Satzung selbst. Bei Einzelbauvorhaben ist bei Teilung des Grundstücks die Erschließung dinglich zu sichern.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann durch die Stadtwerke Friedberg technisch sichergestellt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bestandsbereich derzeit über einen privaten Kanalanschluss über das Grundstück Flur-Nr. 1059/1. Im Rahmen von Einzelbauvorhaben muss die privatrechtliche Erschließbarkeit nachgewiesen werden.

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

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn 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.

Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht, oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächst befahrbaren Straße bringen.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben entstehen gemäß § 1 a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind entsprechend zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003).

Geplante Nutzungen		Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Landwirtschaftliche Hofstelle	2.129 m <sup>2</sup>		
Zusätzliche Bauland (2 Grundstücke)	2.800 m <sup>2</sup>	0,2	560 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung	450 m <sup>2</sup>		
Ökologische Ausgleichsfläche	560 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>5.939 m<sup>2</sup></b>		

Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche die zusätzlich bebaut werden soll. Es sind außerhalb der bereits vorhandenen Hofstelle zwei Grundstücke mit einer Mindestflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund der geringen Dichte der geplanten Bebauung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m<sup>2</sup> entspricht die Eingriffsschwere einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP B).

Die mögliche Neubebauung der Hofstelle stellt, aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keinen Eingriff dar.

Der auf dem Grundstück am West- und Nordrand vorhandene Gehölzbestand bleibt erhalten.

Die Bedeutung der zu überbauenden Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird aufgrund der Nutzung als gepflegter Hausgarten als gering eingestuft (Kategorie I).

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigungen</b>	<b>Minimierung / Ausgleich</b>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung gärtnerisch genutzter Flächen</li> <li>• Zerstörung des natürlichen Bodengefüges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Versiegelung durch geringe Bebauungsdichte</li> </ul>
Wasser, Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion der Rückhaltefunktion des Bodens durch Versiegelung</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf dem Grundstück dadurch Erhalt der Grundwasserneubildung und der Retentionsfunktion</li> </ul>
Arten, Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung von Baumbestand, Überbauung gärtnerische genutzten Flächen dadurch geringe Beeinträchtigung von Fauna und Flora</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Randeingrünung</li> </ul>
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Kleinklimas</li> <li>• Aufgrund der geringen Fläche der Überbauung keine Beeinträchtigung übergeordneter Luftaustauschbahnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randeingrünung</li> <li>• Hoher Durchgrünungsgrad auf dem Grundstück</li> </ul>
Landschaftsbild, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine wesentliche Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines Ortsrandes</li> </ul>
Kultur-Sachgüter	keine	keine
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch Sicherstellung eines ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Gewerbeflächen</li> </ul>

Aufgrund der geringen Schwere des Eingriffs und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 festgesetzt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 560 m<sup>2</sup>.

Als ökologische Ausgleichsfläche G 2 wird entlang der West- und Nordgrenze des Geltungsbereiches ein Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung entwickelt. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze und die Baumreihen bleiben erhalten. Die bisher nicht bepflanzten Bereiche werden durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen standortgerechten Hochstämmen ergänzt. Die Fläche außerhalb der Gehölzbereiche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Entwicklung eines eingegrünter Ortsrandes mit einer Flächengröße von 560 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 1058 Gemarkung Friedberg ausgeglichen.

Die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen.

#### **10. Grünordnung**

Zur Ortsrandeingrünung im Bereich der bestehenden Hofstelle ist ein Grünstreifen (G1) geplant, der mit heimischen, standortgerechten Einzelbäumen und 30 % Sträuchern bepflanzt wird.

Dieser Grünstreifen ist herzustellen, sobald sich wesentliche bauliche Veränderung im östlichen Grundstücksteil ergeben. Sofern das Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt wird der Grünstreifen, um landschaftlich wirksam zu sein auf eine Breite von 8 m erweitert.

#### **11. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzer der Baugrundstücke haben die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

#### **12. 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 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz sind deshalb Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel.: 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

#### **13. 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 20.05.2015

H a u p t  
Baureferent