

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 Gebäudemmaßen 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 Grundstücks-grenze 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.

Darüber hinaus umgrenzt die Satzung auch die östlichen Grundstücksbereiche der Flur-Nr. 1058 der Gemarkung Friedberg, die ganz im Osten an die Wulfertshäuser Straße angrenzen. Aufgrund der Größe der Grundstücksflächen wäre es dort in Zukunft möglich neben dem bestehenden Wohnhaus eine weiteres Wohnhaus näher an der Wulfertshäuser Straße zu errichten. Je östlicher ein solches Wohnhaus geplant würde, desto höher wären die Lärmimmissionen der Wulfertshäuser Straße einzustufen.

Eine Prognoseberechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg ergab, dass unter einem Abstand von 45 m zur Straße nachts der Pegel von 49 dB(A) überschritten würde, womit Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster nicht mehr gewährleistet wäre. Aus diesem Grund ist bei Bauanträgen für Wohnbauvorhaben unter einem Abstand von 45 m zum befestigten Fahrbahnrand der Wulfertshäuser Straße eine Orientierung der Schlaf- und



Begründung

zur Einbeziehungssatzung für das Gebiet am nördlichen Stadtrand westlich der Wulfertshäuser Straße in Friedberg

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 03.04.2014 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Einbeziehungssatzung 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 m².

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 Wulfertshäuserstraße als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Im Westen schließen sich gärtnerische genutzte Wiesenflächen an. Hier sind teilweise Obstgehölze vorhanden. Am West und Nordrand

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 m² zulässig.

Aufgrund der geringen Dichte der geplanten Bebauung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² 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).

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Minimierung / Ausgleich
Boden	• Versiegelung gärtnerisch genutzter Flächen • Zerstörung des natürlichen Bodengefüges	• Minimierung der Versiegelung durch geringe Bebauungsdichte
Wasser, Grundwasser	• Reduktion der Rückhaltefunktion des Bodens durch Versiegelung • Beschleunigung des Wasserabflusses	• Versickerung des unverschlusstem Niederschlagswasser auf dem Grundstück dadurch Erhalt der Grundwasserneubildung und der Retentionsfunktion
Arten, Biotope	• Entfernung von Baumbestand, Überbauung gärtnerische genutzten Flächen dadurch geringe Beeinträchtigung von Fauna und Flora	• Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Randeingrünung
Klima, Luft	• Veränderung des Kleinklimas • Aufgrund der geringen Fläche der Überbauung keine Beeinträchtigung übergeordneter Luftaustauschbahnen	• Randeingrünung • Hoher Durchgrünungsgrad auf dem Grundstück
Landschaftsbild, Erholung	• Keine wesentliche Beeinträchtigung	• Entwicklung eines Ortsrandes
Kultursachgüter	keine	keine
Mensch		• Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch Sicherstellung eines ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Gewerbeflächen

Aufgrund der geringen Schwere des Eingriffs und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 festgesetzt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 560 m².

Ruheräume sowie die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung mit einem baulichen Schallschutznachweis erforderlich.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Es muss sichergestellt werden, dass für Rettungsfahrzeuge (insbesondere Notarzt und Feuerwehr) ausreichende Fahrgassen, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten bestehen und möglichst kurze Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche gehalten werden. Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806) wird hingewiesen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann durch die Stadtwerke Friedberg technisch sichergestellt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bestandsbereich derzeit über einen privaten Kanalschluss. 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 Handlungsbedürftigkeit 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 m²		
Zusätzliche Bauland (2 Grundstücke)	2.800 m²	0,2	560 m²
Ortsrandeingrünung	450 m²		
Ökologische Ausgleichsfläche	560 m²		
Gesamtfläche [m²]	5.939 m²		

Als ökologische Ausgleichsfläche G 2 wird entlang der West- und Nordgrenze des Geltungsbereiches ein Gehölzstreifen als Ortsrandeinguß entwickelt. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze und die Baumreihen bleiben erhalten. Die bisher nicht beplanten 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 m² auf Fl. Nr. 1058 Gemarkung Friedberg ausgeglichen.
Die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen.

10. Grünordnung

Zur Ortsrandeinguß 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 Grundstückteil ergeben. Sofern das Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt wird der Grünstreifen, um landschaftlich wirksam zu sein auf eine Breite von 8 m erweitert.

Da das Grundstück zumindest für seine landwirtschaftliche Nutzung relativ schmal ist, ist es denkbar, dass sich bei einer zukünftigen Bebauung Gründe und Zwänge ergeben, die eine größere bauliche Ausnutzung der Grundstücksschmalseite erfordern und diese auch rechtfertigen. In diesem Fall kann - bei Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (die eine solche Möglichkeit aus heutiger Sicht auch einräumt) und flächenmäßigem Ausgleich der verloren gehenden Grünflächen - ausnahmsweise ein reduzierter Grünstreifen von 6 m Breite zugelassen werden.

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 Lärmbelastung 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 24.11.2015

H a u p t
Baureferent