Beschlussvorlage 2016/273	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**29.09.2016**	**öffentlich**

Anträge auf Vorbescheid Oberfeldstraße, Rinnenthal
-Beratung zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung-

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Für die beiden Grundstücke Flur-Nrn. 48 und 48/4 der Gemarkung Rinnenthal wurden zwei Anträge auf Vorbescheid zur Bebauung mit je einem Einfamilienhaus beim Baureferat eingereicht.
Sowohl die beiden antragsgegenständlichen Grundstücke, als auch die südlichen, jeweils mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Flur-Nrn. 48/3, 48/1 und 48/2, Oberfeldstr. 7, 9 und 11 befinden sich baurechtlich betrachtet im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg als landwirtschaftliche Flächen dargestellt (s. Anlagen 1 und 2). Da kein privilegiertes Vorhaben vorliegt und verschiedene Beeinträchtigungen des § 35 Abs. 3 BauGB gegeben sind, kann eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommen.

Bereits im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde eine Aufnahme der Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan diskutiert. U.a. aufgrund der Nähe zur östlich bestehenden Landwirtschaft mit Tierhaltung und einer kritischen Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde diesbezüglich wurden die Flächen damals aus der Flächennutzungsplanung gestrichen bzw. zurückgestellt.

Zu den aktuellen Vorbescheidsanträgen liegt bereits eine aktuelle Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vor, die aufgrund der konkreten, aktuellen Beurteilung zu dem Ergebnis kommt, dass gegen eine Bebauung der Grundstücke keine immissionsfachlichen Einwände bestehen. Dies liegt zum einen an der derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebsführung und zum anderen daran, dass die jetzt geplante Wohnbebauung keinem Wohngebiet entspräche, sondern in einer Außenbereichslage stattfände, und damit geringe Schutzansprüche hätte, als ein Wohngebiet.

Aus diesem Grund könnte zur Realisierung einer Bebauung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Betracht kommen. Nach § 35 Abs. 6 BauGB sind Gemeinden ermächtigt entsprechende Satzungen zu erlassen. Dies gilt „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist“. Die „Bauzeile“ entlang der Oberfeldstraße ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es bestehen dort ausschließlich 3 Wohngebäude und sollen 3 dazu kommen. Problematisch stellt sich dabei allerdings die Voraussetzung "Wohnbebauung von einigem Gewicht" dar. Eine schematische Annahme nach der Zahl der Gebäude und dem Anteil der Wohnhäuser und Wohnungen gibt es dabei nicht. Vielmehr ist hier eine Einzelfallprüfung anzunehmen. Allerdings wurde in bisherigen Urteilen sowie Kommentierungen die Bebauung von einigem Gewicht erst ab 4 bis 5 Wohnhäusern (zum Teil sogar mehr) angenommen. Dies schließt zwar nicht aus, dass für den vorliegenden Bereich eine rechtmäßige Satzung erlassen werden kann, zeigt aber wohl, dass es sich um einen sehr grenzwertigen Bereich handelt. Entlang der Metzstraße wurde in der Vergangenheit eine Außenbereichssatzung aufgestellt, die im Bestand ebenfalls nur 3 Wohnhäuser besaß. Die genannten Bedenken wurden auch dort diskutiert, mittlerweile bestehen Baugenehmigungen für insgesamt 7 Wohnhäuser. Es ist zu bedenken, dass es im Stadtgebiet Friedberg zahlreiche Gebiete im Außenbereich gäbe, wo eine Bebauung mit 2-3 Wohngebäuden bereits vorhanden ist. Dort wäre dann die Aufstellung vergleichbarer Satzungen auch im Sinne der Gleichbehandlung wohl nur noch schwer abzulehnen.

Gebiete für die im Stadtgebiet Friedberg bereits solche Satzungen erlassen wurden, sind z.B. Heimatshausen oder die Siedlung Lindenau. Dort ist jeweils eine Wohnbebauung mit einem gewissen Gewicht vorhanden, die in dem Geltungsbereich eingefasst wurden.

In der heutigen Sitzung ist daher die Möglichkeit zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu diskutieren.

Anlagen:

1. Lageplan, Maßstab 1:1.500
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o.M.