



Begründung

zur Außenbereichssatzung für den Bereich Oberfeldstraße in der Gemarkung Rinnenthal

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 17.11.2016 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst entsprechend der Planzeichnung vom 04.05.2017 die Grundstücke Flurnummer 48, 48/1, 48/2, 48/3 und 48/4 der Gemarkung Rinnenthal.

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich an der Oberfeldstraße in Rinnenthal geordnet werden. Auf drei der fünf Grundstücke befindet sich Wohnbebauung. Für die beiden Grundstücke Flur-Nrn. 48 und 48/4 der wurden zwei Anträge auf Vorbescheid zur Bebauung mit je einem Einfamilienhaus 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. 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.

Sonstige Belange stehen der Satzung nicht entgegen, insbesondere bestehen keine Bedenken bezüglich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Aus diesen Gründen hat der Stadtrat der Stadt Friedberg beschlossen, für diesen Bereich eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich setzt sich entlang der Oberfeldstraße bereits heute durch die vorhandenen Bebauungen deutlich von den umliegenden rein landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Der Geltungsbereich der Satzung wurde eng um die bestehenden Wohngebäude gezogen.

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 und entsprechen auch den bestehenden baulichen Anlagen.

6. Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen

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.

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.

Ein öffentliches Kanalnetz ist vorhanden.

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 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. 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.

9. 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 __.__.2017

H a u p t
Baureferent