Begründung
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ……..

zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Hauserweg in der Gemarkung Rinnenthal

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 20.10.2016 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Die Satzung umfasst die Grundstücke Flurnummern 209 (Teilfläche), 209/3, 207/1 (Teilfläche), 206/3, 205/1 und 208 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5582 m².

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung wird klargestellt, dass die benannten Flurstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rinnenthal zuzurechnen sind. Außerdem sollen die im Außenbereich befindlichen Grundstücke, insbesondere die Grundstücke Flur-Nrn. 206/3 und 207/1 (Teilfläche) dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Durch die direkte Anbindung an die Ortslage und den Gebäudebestand stehen 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. Sämtliche betroffene Grundstücke sind bereits an den Ortsteil angebunden und grundsätzlich erschlossen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich als Dorfgebiet dar. Die westliche Grenze des Dorfgebietes soll an die Grenze der Satzung angeglichen werden, um die Abgrenzung zum Außenbereich auch im Flächennutzungsplan zu fixieren.

Derzeitige Nutzung
Die Grundstücke Fl. Nrn. 209 (Teilfläche) und 207/1 sind landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Das Grundstück Fl. Nr. 209/3 wird bereits als Wohnbaufläche genutzt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 206/3 wird Brennholz gelagert, und auf dem Grundstück Fl. Nr. 205/1 befindet sich ein Gewerbebetrieb. Nördlich des Grundstückes Fl. Nr. 209/3 ist ein landwirtschaftlicher Weg bzw. eine Einfahrt zur landwirtschaftlichen Fläche vorhanden. Die Fl. Nr. 208 (Teilfläche) ist die vorhandene Erschließungsstraße.

5. Festsetzungen der Satzung

Die getroffenen einzelnen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die künftige Bebauung sich einerseits in die östlich und südlich bestehende Bebauung einfügt und andererseits für eine Bebauung in Stadtrandlage im Übergang zum baulichen Außenbereich angemessen ist. Die Begrenzung der Vollgeschosse, Wohneinheiten und Wandhöhen soll sicherstellen, dass keine zu dichte Bebauung erfolgen kann.
Zur landschaftsgerechten Einbindung wurden Festsetzungen zur Eingrünung zum unbebauten Außenbereich hin getroffen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von Osten/Süden über den Hauserweg. Der Ausbau des letzten Teilstückes des Hauserweges als Erschließung für die beiden nördlichen Grundstücke wird von den Eigentümern dieser Grundstücke übernommen. Die Übernahme des Ausbaus wird vertraglich geregelt.
Durch die neu entstehenden Bewegungsflächen für die Feuerwehr wird sichergestellt, dass für Rettungsfahrzeuge (insbesondere Notarzt und Feuerwehr) ausreichende Fahrgassen, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten bestehen und möglichst kurze Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche gehalten werden.

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. Sonderregelungen, wie z.B. das Befahren von Sackgassen entfallen mit Aufstellung der Ortsrandsatzung.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist im Straßenbereich durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe sichergestellt. Die Grundstücke selbst sind von dort aus noch zu erschließen.

Die Abwasserentsorgung kann durch die Stadtwerke Friedberg technisch sichergestellt werden, allerdings muss der vorhandene Kanal entsprechend bis zu den beiden nördlichen Grundstücken verlängert werden. Dies soll im Rahmen des Straßenausbaus geschehen. Im Rahmen von Einzelbauvorhaben muss die privatrechtliche Erschließbarkeit nachgewiesen werden.

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

7. 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.

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

9. Wasserwirtschaft

Bei der Gründung der Gebäude ist kein Grundwasseraufschluss zu erwarten.
Es wird aber auf die Gefahr hingewiesen, dass aufgrund der zu erwartenden Schichtung und Topographie mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung nach Norden kann bei seltenen Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass das Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf.

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.

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 05.10.2017

H a u p t
Baureferent