



|                                            |               |                     |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2018/424</b> | Referat       | Baureferat          |
|                                            | Abteilung     | Abt. 30, Baureferat |
|                                            | Verfasser(in) |                     |

| Gremium                       | Termin     | Vorlagenstatus |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 22.11.2018 | öffentlich     |

### **Satzung Rettenberg - Vorberatung zur Aufstellung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Planungs- und Umweltausschuss einen ersten Entwurf für eine Außenbereichssatzung vorzulegen.

Oder

Der Planungs- und Umweltausschuss lehnt eine Außenbereichssatzung für den Ort Rettenberg ab.

|           |                    |                      |
|-----------|--------------------|----------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|-----------|--------------------|----------------------|



### **Sachverhalt:**

Am 19.5.2017 wurde ein Bauantrag auf Bebauung der Fl.Nr. 522/3, Gem. Wiffertshausen mit einem Einfamilienhaus mit Garage, sowie Gewerbeeinheit (Friseur mit eigenem Zugang, 21,7 m<sup>2</sup>) gestellt. Dieser ist nach Rechtsauffassung der Verwaltung nicht genehmigungsfähig, da er gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist (kein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben). Der Flächennutzungsplan stellt an der gewünschten Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem konnte das Benehmen des Landratsamtes Aichach-Friedberg Sachgebiet Naturschutz formell nicht hergestellt werden (erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft).

Die Verwaltung wurde daher von Erstem Bürgermeister Eichmann beauftragt, analog zur Griesmühle/Bestihof die Aufstellung einer Außenbereichssatzung um die geplante Stelle der Bebauung zu prüfen und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen. Der Wunsch der in Rettenberg ansässigen Familie(n) nach weiterem Baurecht ist ein politisch nachvollziehbarer und unterstützungswürdiger Wunsch. Dabei ist besonders darauf hinzuweisen, dass das Urkataster an nahezu der gleichen Stelle, an der die Bebauung gewünscht ist, ein Gebäude ausweist, weswegen das Landesamt für Denkmalschutz einer solchen Bebauung auch im Hinblick auf die Kapelle nicht widersprechen würde. Im Süden der Siedlungsstraße hat sich also bereits ein historischer Siedlungsansatz befunden, der später beseitigt wurde.

Durch Erlass einer rechtmäßigen Außenbereichssatzung könnte das beantragte Vorhaben ermöglicht werden. Die Verwaltung gelangte nach rechtlicher Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine Satzung ähnlich wie bei der Griesmühle grenzwertig erscheint, da der südliche Bereich der Straße bisher nur durch eine Maschinenhalle bebaut ist und der Außenbereich im Grunde nicht einbezogen werden sollte. Sollte der Planungs- und Umweltausschuss einer Außenbereichssatzung positiv gegenüberstehen, so wäre der Umgriff grundsätzlich so zu fassen, dass der Eingriff durch eine Bebauung möglichst gering ausfällt.

Je stärker der landwirtschaftliche Charakter ausgeprägt ist, desto schwieriger wird die Verwendung einer Außenbereichssatzung. Auch wenn eine Hofstelle aktuell nicht betrieben und die zweite heute (teilweise) gewerblich genutzt wird - der Ortsteil Rettenberg ist dennoch von seiner Historie her eine durch Landwirtschaft entstandene Splittersiedlung. Drei der insgesamt vier Wohnhäuser sind in Zusammenhang mit den zwei landwirtschaftlichen Hofstellen entstanden. Auch hier ist die Situation vergleichbar mit der Griesmühle. Überdies ist noch zu berücksichtigen, dass die Stadt Friedberg in der Vergangenheit formlose Anfragen auf weitere Bebauung am Rettenberg sehr streng und zurückhaltend beurteilt hat.

### **Anlagen:**

1. Luftbild
2. Lageplan mit Eintragung des beantragten Vorhabens

