

LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail

Stadt Friedberg
z. Hd. Frau Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-2/2

Ansprechpartner: Günther Raab/AI
Zimmer: 217
Telefon: 08251 92-373
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: guenther.raab
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 22.05.2019

**Baugesetzbuch – BauGB –;
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg
Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Anlagen: 1 Stellungnahme des Abfallrechts vom 06.05.2019
1 Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 16.05.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 18.04.2019 zu oben genannten Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Untere Naturschutzbehörde und den Kreisbaumeister beteiligt.

Dazu übersenden wir die o. g. Stellungnahmen mit der Bitte um Berücksichtigung.

Die Untere Naturschutzbehörde hat aus Prioritätsgründen auf eine Stellungnahme verzichtet und von den anderen Fachstellen wurden keine Einwände erhoben.

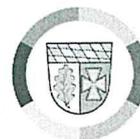
1. Auf die Ausführungen des Kreisbaumeisters wird verwiesen.
2. Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Koch

Sebastian Koch
Regierungsrat



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41
Bauleitplanung

im Hause

Immissionsschutz - staatliches Abfallrecht

Aktenzeichen: 43-1762-2/5/19.039

Ansprechpartner: Veronika Kistler
Zimmer: 01
Telefon: 08251 92-4831
Telefax: 08251 92-480 - 4831
E-Mail: veronika.kistler
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 6. Mai 2019

Abfallrecht; Stellungnahme zur Außenbereichssatzung „Rettenberg“, Stadt Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim der vorgelegten Außenbereichssatzung „Rettenberg“ der Stadt Friedberg liegen von Seiten des staatlichen Abfallrechtes keine Bedenken vor.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

- Bei Ziffer 9 „Bodenschutz, Altlasten“ sollte das alte Sachgebiet, sowie die frühere Telefonnummer in Folgendes geändert werden: Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368

Mit freundlichen Grüßen

Veronika Kistler

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets (gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

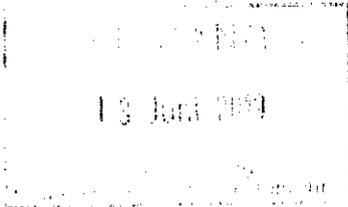
Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Friedberg
	<input checked="" type="checkbox"/> Außenbereichssatzung „Rettenberg“
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	Träger öffentlicher Belange
	Öffentlicher Belang
	Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)
	Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9 Andres Richter, Kreisbaumeister, Tel.-Nr.: 08251/92-313, Fax-Nr.: 08251/92-194
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Stadt Friedberg möchte mit der Außenbereichssatzung „Rettenberg“ das Bauen im Außenbereich für den Wohnungsbau und ggf. kleinere Handwerksbetriebe erleichtern. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt die Voraussetzungen für eine rechtskonforme Satzung gemäß § 35 (6) BauGB kritisch zu prüfen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein gewisses Gewicht an Wohnbebauung notwendig ist, der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf (um Immissionskonflikte zu vermeiden) und die Satzung sich zwingend auf den bebauten Bereich erstrecken muss.</p>
Aichach, 16.05.2019	<p style="text-align: center;"> BR Andres Richter, Kreisbaumeister</p> <hr style="width: 100%; margin: 0;"/> <p style="text-align: center;">Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>



Landratsamt Aichach-Friedberg
- Dienststelle Friedberg -
11. JUNI 2019



**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Mitrchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 20 - Kommunale Angelegenheiten/Wahlen

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Aktenzeichen: 20-027-1

Ansprechpartner: Claus Simon
Zimmer: 112a
Telefon: 08251 92-250
Telefax: 08251 92-480250
E-Mail: claus.simon@lra-alc-fdb.de

Website: www.lra-alc-fdb.de

Handwritten signature and initials, possibly "32" and "H".

Aichach, 6. Juni 2019

**Baugesetzbuch – BauGB –;
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg**

Anlage: 1 Schreiben der Landvokat Rechtsanwalts-gesellschaft mbH vom 28.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegendes Schreiben der Landvokat Rechtsanwalts-gesellschaft mbH vom 28.05.2019 über-senden wir mit der Bitte um Stellungnahme.

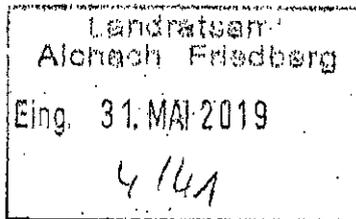
Insbesondere bitten wir vor dem Hintergrund der dort zitierten Rechtssprechung um Mitteilung, auf welcher Grundlage der Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 522/3 der Gemarkung Wifferts-hausen in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen werden konnte.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Litpher
Regierungsdirektorin

Landvokat | Max-Joseph-Str. 9 | 80333 München

Landratsamt Aichach-Friedberg
Münchener Str. 9
86551 Aichach



Arz: [redacted]
Telefon 089 53 90 639 - 0

E-Mail muenchen@landvokat.de Datum 28.05.2019

[redacted] Stadt Friedberg
wegen Außenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Friedberg beabsichtigt eine offensichtlich rechtswidrige Außenbereichssatzung zu beschließen.

Aus diesem Grund wenden wir uns an Sie in Ihrer Funktion als Bauaufsichtsbehörde.

Die Stadt Friedberg beabsichtigt für den Bereich Rettenberg eine Außenbereichssatzung zu beschließen. Ausweislich der Begründung zur Außenbereichssatzung liegt der einzige Zweck darin, Baurecht auf dem Grundstück Flr.-Nr. 522/3 auszuweisen. Die Einbeziehung dieses Grundstücks führt allerdings zu einer Erweiterung des vorhandenen Siedlungsplitters. Zwar gehen wir davon aus, dass die geplante Außenbereichssatzung das gewünschte Baurecht auf der genannten Flurnummer nicht schaffen kann, da gerade der öffentliche Belang, eine Erweiterung der Splittersiedlung zu vermeiden, trotz der Außenbereichssatzung weiterhin einer Planung entgegensteht. Ungeachtet dessen sollte der Erlass offensichtlich rechtswidriger Normen unterbunden werden.

Kanzlei München
Max-Joseph-Straße 9
80333 München
Tel, 089 53 90 639 - 0
Fax 089 53 90 639 - 26
muenchen@landvokat.de

Rechtsanwältin

Carl von Butler
Hartwig Schneider
Johannes Daseking
Roman Fischer*1
Viktoria Gindele van Kempen*2
Martin Bauer*3
Nicole Luft*4
Walter Wagner
Fachanwalt für Agrarrecht
Michael Fauck
Stefan Meier*5

Büros in:

Landshut
Dammstraße 9
84034 Landshut

Regensburg
Brandberger Straße 118
93057 Regensburg

Bamberg
Welde 28
96047 Bamberg

Ansbach
Bischof-Meiser-Straße 8
91522 Ansbach

Augsburg
Pröllstraße 20
86157 Augsburg

Würzburg
Werner-von-Siemens-Str. 55 a
97076 Würzburg

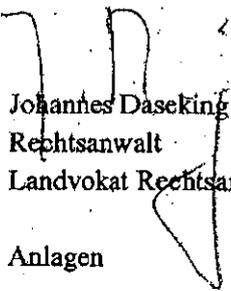
Roth
Münchener Straße 67
91154 Roth

*1 Eigene Kanzlei: Aumöosstr. 31, 83730 Fischbachau
*2 Eigene Kanzlei: Königsberger Str. 9, 89597 Munderkingen
*3 Eigene Kanzlei: Birkenstr. 5 b, 82194 Gröbenzell
*4 Eigene Kanzlei: Karolinenplatz 2, 80333 München
*5 Eigene Kanzlei: Reisinger Straße 24, 86189 Augsburg

Näheres entnehmen Sie bitte dem beiliegendem Entwurf der Außenbereichssatzung nebst Begründung sowie unserem fristgerecht erhobenen Einwendungsschreiben.

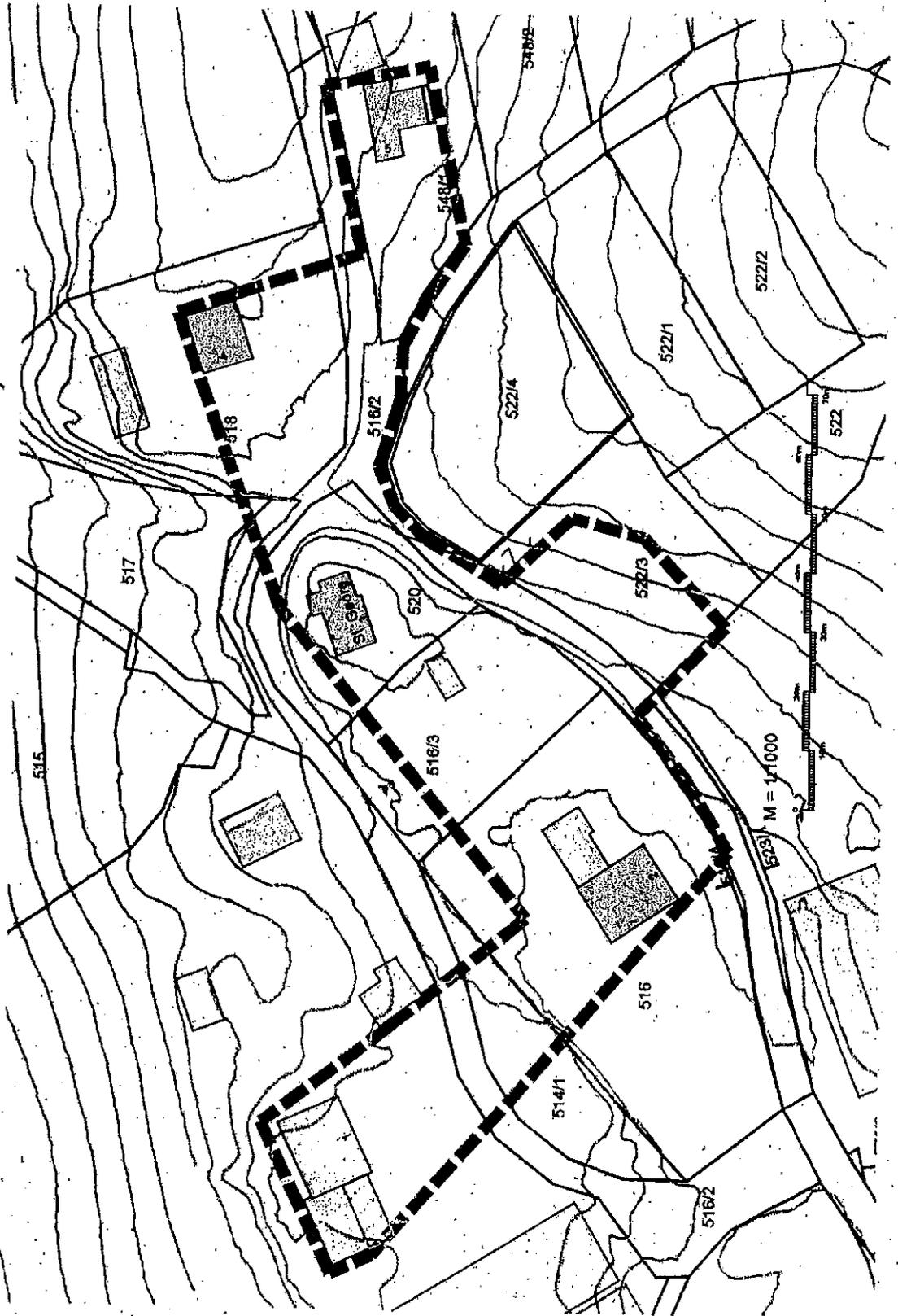
Die Regierung von Schwaben in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde haben wir gleichermaßen über die Vorgänge informiert.

Mit freundlichen Grüßen


Johannes Daseking
Rechtsanwalt
Landvokat Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Anlagen

Außenbereichssatzung Rettenberg
Entwurf Geltungsbereich (Stand: 22.01.2019)





Begründung

zur Außenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg in der Gemarkung Wiffertshausen

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 21.02.2019 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vom ____ bis ____ 20__ wurde die Satzung in der Sitzung des Stadtrats am ____ 20__ beschlossen.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst entsprechend der Planzeichnung vom ____ 20__ die Grundstücke Flurnummern 514 (TF), 516/2 (TF), 514/1 (TF), 516 (TF), 516/3 (TF), 522/3 (TF), 520 (TF), 516/4 (TF), 518 (TF) und 548/1 (TF) der Gemarkung Wiffertshausen.

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich Rettenberg geordnet werden. Anlass der Planung war ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Garage und Gewerbeeinheit (Friseur) auf der Fl. Nr. 522/3, der allein durch § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre.

Zweck der Aufplanung ist es daher, 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.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich setzt sich bereits heute durch die vorhandenen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen deutlich von den umliegenden rein landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der landwirtschaftlichen Bebauung im Süden und Westen ab.

Sonstige Belange stehen der Satzung nicht entgegen, insbesondere bestehen keine Bedenken bezüglich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke.

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. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen, nachbarschützende Zielsetzungen der Stadt Friedberg sind damit nicht verbunden.

Die festgesetzten gestalterischen Maßgaben haben sich in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen bewährt.

6. Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen

Außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bestehen landwirtschaftliche Hofstellen mit den dazugehörigen Nutzungen, insbesondere Tierhaltungen. Zu diesen muss gemäß Immissionsschutzrecht mit Wohnbebauung Abstand gehalten werden. Umso intensiver die Tierhaltung und damit die landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch) sind, umso mehr Abstand muss eine Wohnbebauung zu den Tierhaltungen aufweisen.

Bei Bauvorhaben für Wohnbaunutzung ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Wohnbebauung zulässig ist bzw. welche Abstände zu den vorhandenen Tierhaltungen einzuhalten sind.

Darüber hinaus können auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubelwirkungen) ausgehen. Diese sind von den Grundstückseigentümern und sonstigen Nutzern der Baugrundstücke 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.

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 Stadtwerke Friedberg sichergestellt werden.

Da ein öffentliches Kanalnetz nicht vorhanden ist, muss die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen erfolgen.

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 schadhlose 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. Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Leitungen der Lechwerke Augsburg.

Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind deshalb den Lechwerken Augsburg zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

9. 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.

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 BayDSchG). 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 BayDSchG).

Friedberg, den ____ 20__

Haupt
Baureferent

Landvokat | Max-Joseph-Str. 9 | 80333 München

per Fax voraus: 0821.6002-390 / ingrid.goehl@friedberg.de
Stadt Friedberg
Baureferat - Abteilung 32 -, Stadtplanung, Bauleitplanung
Frau Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Az: [REDACTED]

Telefon
089 53 90 639 - 0

E-Mail
muenchen@landvokat.de

Datum
27.05.2019

Einwendungen gegen Außenbereichssatzung gem. § 35 VI BauGB für den Bereich Rettenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Göbl,

mit beglaubigter Kopie einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir Ihnen die anwaltliche Vertretung [REDACTED] an.

Namens und in Vollmacht [REDACTED] erheben wir gegen die geplante Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 VI BauGB für den Bereich Rettenberg folgende Einwendungen:

Die geplante Außenbereichssatzung ist aus einer Vielzahl von Gründen rechtswidrig und darf deshalb nicht beschlossen werden. Es drängt sich nahezu auf, dass vorliegend geltendes Recht umgegangen werden soll, um einem nicht privilegierten Bauwerber im Außenbereich zu begünstigen.

Kanzlei München
Max-Joseph-Straße 9
80333 München
Tel. 089 53 90 639 - 0
Fax 089 53 90 639 - 25
muenchen@landvokat.de

Rechtsanwälte

Carl von Butler
Hartwig Schneider
Johannes Daseking
Roman Fischer*1
Viktoria Gindele van Kempen*2
Martin Bauer*3
Nicole Luff*4
Walter Wagner
Fachanwalt für Agrarrecht
Michael Fauck
Stefan Meier*5

Büros in:

Landshut
Dammstraße 9
84034 Landshut

Regensburg
Brandlberger Straße 118
93057 Regensburg

Bamberg
Weide 28
96047 Bamberg

Ansbach
Bischof-Meiser-Straße 8
91522 Ansbach

Augsburg
Pröllstraße 20
86157 Augsburg

Würzburg
Werner-von-Siemens-Str. 55 a
97076 Würzburg

Roth
Münchener Straße 67
91154 Roth

*1 Eigene Kanzlei: Aumcostr. 31, 83730 Fischbachau
*2 Eigene Kanzlei: Königsberger Str. 9, 85697 Munderkingen
*3 Eigene Kanzlei: Birkenstr. 5 b, 82194 Gerbenzell
*4 Eigene Kanzlei: Karolinenplatz 2, 80333 München
*5 Eigene Kanzlei: Reisinger Straße 24, 86169 Augsburg

Im Einzelnen:

1. Unzulässige Erweiterung des bebauten Bereichs

Die nach der vorliegenden Planzeichnung beabsichtigte Einbeziehung einer Freifläche südlich der vorhandenen Erschließungstrasse (Flr.-Nr. 522/3) würde zu einer unzulässigen Erweiterung des vorhandenen bebauten Bereiches führen. Dies ist mit Hilfe einer Außenbereichssatzung nicht möglich. Dies folgt daraus, dass die Satzung **nur** „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Dafür spricht auch die Rechtsfolge einer Außenbereichssatzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung und **nicht** auch deren Erweiterung als relevanter öffentlicher Belang im Sinne des § 35 III BauGB aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgenommen sind. Folglich würde vorliegend eine Erstreckung der Satzung auf das Grundstück Flr.-Nr. 522/3 über den bebauten Bereich hinaus ins Leere laufen.

Es entspricht der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung, dass die vorliegend geplante Erweiterung des bebauten Bereichs durch eine Außenbereichssatzung gerade **nicht zulässig** ist (vgl. BVerwG Ur. v. 13.7.2006 – 4 C 2.05, aaO, vor Rn. 1; OVG Lüneburg Ur. v. 27.7.2000 – 1 L 4472/99, NVwZ – RR 2001, 360 = BauR 2001, 80 = ZfBR 2001, 66; OVG Greifswald Ur. v. 5.10.2000 – 3 L 306/98, BauR 2001, 1799 = DVBl. 2001, 1468 = UPR 2001, 456 = NordÖR 2002, 180; OVG Münster Ur. v. 8.6.2001 – 7a D 52/99NE, NVwZ 2001, 1071 = ZfBR 2001, 565, und Ur. v. 18.11.2004 – 7 A 4415/03, BRS 67 Nr. 112 = NuR 2005, 15 = UPR 2005, 280; OVG Berlin Ur. v. 12.5.2009 – OVG 10 A 7.08, LKV 2009, 469 = BRS 74 Nr. 115; VGH München Ur. v. 17.7.2009 – 22 A 09.40006, VGHEBY 62, 290).

2. Verstoß gegen Rechtsstaatsprinzip der Bayerischen Verfassung (Art. 3, I S. 1 BV)

Der Erlass der vorliegenden Außenbereichssatzung verstößt gegen das aus Art. 3 I S. 1 BV resultierende Rechtsstaatsprinzip, da die Außenbereichssatzung einen schwerwiegenden und krassen Verstoß gegen Bundesrecht darstellt, der vorliegend zu einer Verletzung des aus Art. 3, I S. 1 BV resultierenden Rechtsstaatsprinzips der Bayerischen Verfassung führt.

Die planungsrechtliche Bedeutung einer Außenbereichssatzung liegt darin, zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs eine vorhandene nicht privilegierte Wohnnutzung im Außenbereich und deren Weiterentwicklung mit dem durch die Außenbereichssatzung begünstigten **Lückenschluss** zum Abschluss zu bringen (VGH München, Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727).

Die vorliegende Außenbereichssatzung, deren Inhalt und Regelungszweck offensichtlich allein darin besteht ein an einen Siedlungsansatz angrenzendes unbebautes Grundstück einer Bebauung zuzuführen, verfehlt deshalb in krasser Weise das mit § 35 VI BauGB verfolgte Ziel des Gesetzgebers, den von derartigen Siedlungsansätzen im Außenbereich ausgehenden Siedlungsdruck zu unterbinden.

Selbst wenn man in dem Bereich nördlich der Erschließungsstraße „Rettenberg“ einen Bebauungszusammenhang annehmen würde, handelt es sich in jedem Fall bei dem südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstück Flr.-Nr. 522/3 um keine „Baulücke“ deren Lückenschluss durch die Außenbereichssatzung begünstigt werden soll.

3. Widerspruch gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz

Die geplante Außenbereichssatzung verstößt zudem eklatant gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit.

Unter entsprechender Anwendung von § 1 III BauGB fehlt es dann an der Erforderlichkeit, wenn offensichtlich ist, dass die durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben aus anderen Rechtsgründen nicht verwirklicht werden können (Vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB Kommentar § 35 Rnd.-Nr. 170).

Der Verwirklichung des begünstigten Vorhabens auf der Flr.-Nr. 522/3 stehen offenkundig andere öffentliche Belange im Sinne von § 35 III BauGB entgegen.

a.

Die Außenbereichssatzung ist zunächst mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar, da durch die Einbeziehung der Flr.-Nr. 522/3 eine Erweiterung der Splittersiedlung in den Außenbereich nach Süden zugelassen wird und diese somit dem vorrangigen Ziel des Regionalplans „eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern“ entgegensteht (§ 1 IV analog, § 3 Nr. 2 ROG i. V. m. Regionalplan Oberland).

b.

Die beabsichtigte Wohnbebauung auf der Flr.-Nr. 522/3 würde zudem zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes im Sinne von § 35 III S. 1 Nr. 5 BauGB führen. Der Weiler Rettenberg befindet sich in exponierter Lage, sodass vorliegend bereits ein geringer Grad an Beeinträchtigung genügt. Anders als in Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB ist bei der Beachtung des Ortsbildes im Außenbereich besonderes Augenmerk auf die Topographie und die Erscheinung zu legen. Durch eine Wohnbebauung auf der Flr.-Nr. 522/3 würde

der Blick auf die ortsbildprägende Kapelle empfindlich beeinträchtigt werden, was zu einer nicht hinnehmbaren Verunstaltung des Ortsbildes führen würde.

Nicht einmal im Ansatz ist vorliegend eine Planungsbefugnis der Gemeinde erkennbar, die eine tragfähige städtebauliche Motivation für die Einbeziehung der Flr.-Nr. 522/3 erkennen lässt, wodurch Vorschriften des Baugesetzbuches unter Verletzung des Rechtstreitprinzips missachtet werden.

Aus diesem Grund sehen wir uns dazu veranlasst, auch die Regierung von Schwaben, das Landratsamt Aichach-Friedberg und den Landtagsabgeordneten, Herrn Peter Thomatschko, durch Übermittlung dieses Einwendungsschreiben zu informieren.

Sollte unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wider Erwarten die gegenständliche Außenbereichssatzung beschlossen werden, empfehlen wir unserer Mandantschaft Popularklage zu erheben.

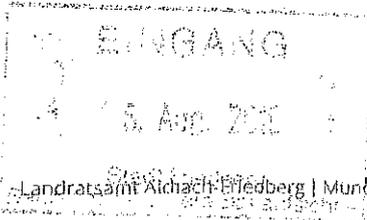
Mit freundlichen Grüßen

Johannes Daseking

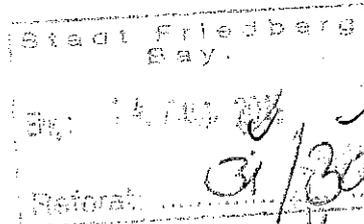
Rechtsanwalt

Landvokat Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Anlage


**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**


Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

 Stadt Friedberg
 Herrn Ersten Bürgermeister
 Roland Eichmann
 Marienplatz 5
 86316 Friedberg


Bauleitplanung

Aktenzeichen: ABS Rettenberg

Ansprechpartner: Christopher Bernhardt

 Zimmer: 219a
 Telefon: 08251 92-329
 Telefax: 08251 92-375
 E-Mail: christopher.bernhardt@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 12. August 2019

Außenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg

 Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichmann,
 sehr geehrte Damen und Herren,

im Verfahren betreffend die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg hatte das Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben vom 22.05.2019 im Rahmen der Beteiligung Stellung genommen. In der Stellungnahme des Kreisbauamts vom 16.05.2019 wurde dazu insbesondere ausgeführt, dass die Satzung sich nur auf solche Bereiche erstrecken darf, die noch die notwendige bauliche Prägung aufweisen. Auf diese Stellungnahme haben auch wir ausdrücklich hingewiesen.

Infolge einer Einwendung eines privaten Dritten wurde das im Haus zuständige „Bauamt“ als Fachstelle beteiligt und um eine Beurteilung gebeten, ob die Außenbereichssatzung die vom Einwendungsführer behaupteten Mängel aufweist. Zu diesem Zweck haben wir nunmehr einen Ortstermin durchgeführt und uns die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort angesehen.

Als vorläufiges Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplante Außenbereichssatzung in der konkreten Gestalt nach hiesiger Auffassung rechtswidrig und bei Inkraftsetzung mangels Rechtsgrundlage nichtig wäre. Die Rechtswidrigkeit ergibt sich aus der erforderlichen, jedoch nicht vorhandenen baulichen Prägung des Teils des Geltungsbereichs, der sich auf das Flurstück Nr. 522/3 der Gemarkung Wiffertshäuser bezieht.

Eine Begründung seitens der Stadt Friedberg, um die das Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben vom 06.06.2019 gebeten hat, ist bisher leider nicht eingegangen. Leider können wir daher den rechtlichen Standpunkt der Stadt Friedberg, die augenscheinlich von der Zulässigkeit der Satzung ausgeht, nicht nachvollziehen. Sollte eine solche Stellungnahme bei uns jedoch eingehen, setzen wir uns selbstverständlich gern mit der rechtlichen Sicht der Stadt Friedberg auseinander und überprüfen vor diesem Hintergrund natürlich auch unsere in diesem Schreiben geäußerte Auffassung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser rechtlichen Gesichtspunkte bei der von der Stadt Friedberg zu treffenden Entscheidung über die Außenbereichssatzung.

Klarstellend weisen wir noch darauf hin, dass dieses Schreiben der Ausübung der präventiven Rechtsaufsicht dient. Dieses Schreiben ist daher unabhängig von den Beteiligungsfristen im



Satzungsverfahren zu beachten und die Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Sitzung vorliegen, ist keiner Abwägung zugänglich.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde (Baureferat) der Stadt Friedberg sowie das Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 20 – Kommunalaufsicht, erhalten jeweils einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Bernhardt
Regierungsrat

Abdruck an:

Stadtverwaltung Friedberg
Baureferat der Stadt Friedberg
Verwaltungsstelle M 7
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Abdruck an:

Landratsamt Aichach-Friedberg
über die Abteilungsleitung der Abteilung 2, Frau Schwägerl, an das
Sachgebiet 20 – Kommunale Angelegenheiten
im Haus



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Stadt Friedberg
Baureferat – Abt. 32
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Aktenzeichen: 5.1-11 19-0425

Ansprechpartner: Kreisbrandrat
Zimmer: 231
Telefon: 08251 92-384
Telefax: 08251 92-480-384
E-Mail: christian.happach@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 25. April 2019

Stadt Friedberg

**Aussenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
Hier: Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.



Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerweherschalterschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).



Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).



Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.

Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Happach

Stadt Friedberg
Baureferat Abt. 31 Bauverwaltung,
Bauleitplanverfahren
Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedebrig

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-208 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	18.04.2019	P-2019-2454-1_S2	27.05.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

**Stadt Friedberg: Außenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg, Gemarkung
Wiffersthausen**

Zuständige Gebietsreferentinnen:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Simone Hartmann

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ruth Sandner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

- *D-7-71-130-147 - Kath. Fialkirche St. Georg: Kath. Fialkirche St. Georg, flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor, nördlicher Turm mit geschwungenem Spitzhelm, Langhaus und Chor um 1200, Turmunterbau um 1250, Turmerhöhung Anfang 16. Jh., Umgestaltung Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung.*

Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in der Begründung. Das Baudenkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderung an diesem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- *D-7-7632-0097 - Siedlung des Frühmittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Georg in Rettenberg.*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz durch die Herausnahme des Bodendenkmals D-7-7632-0097 und zu vermeiden.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegt ein weiteres Bodendenkmal:

- *D-7-7632-0060 - Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*

Vorgeschichtliche Siedlungsbefunde können eine deutlich größere Ausdehnung erreichen als bisher bekannt. Wegen der sehr siedlungsgünstigen Lage des Planungsgebietes sind auch in der weiteren Umgebung der bekannten Bodendenkmäler zeitliche Siedlungsbefunde zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Stadt Friedberg
Untere Denkmalschutzbehörde
Marienplatz 5
86316 Friedberg



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Aichach-Friedberg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Stadtverwaltung Friedberg
(Baureferat)
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Wolfgang Gutmann
Telefon: 0821 50228 114
Telefax: 0821 50228 149
E-Mail: Wolfgang.Gutmann@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 23.05.2019

32

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg
Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz
1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

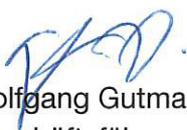
gegen oben genannte Außenbereichssatzung bestehen aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes Bedenken.

Der Außenbereich soll lt. dem Baugesetzbuch grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden. Einer Zersiedelung der Landschaft muss gegen gesteuert werden.

Wir widersprechen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung, die nicht dem Erhalt bestehender Bebauung und der Nachverdichtung von Wohnbebauung mit einigem Gewicht dient, sondern die ausschließlich den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage und Gewerbeeinheit ermöglicht.

Bauen im Außenbereich ist für die Landwirtschaft von großer Bedeutung, da landwirtschaftliche Baumaßnahmen Innerorts oft nicht mehr verwirklicht werden können. Das privilegierte Bauen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB ist für Landwirte an strenge Voraussetzungen geknüpft. Falls jegliches Bauen im Außenbereich durch Satzungsbeschluss von Seiten der Kommune ermöglicht wird ist zu befürchten, dass der Gesetzgeber das Bauen außerhalb von Ortschaften noch mehr einschränkt und dies mittelfristig auch negative Auswirkung hinsichtlich des privilegierten Bauens für landwirtschaftliche Zwecke hat.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Gutmann
Geschäftsführer

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg · Telefon 0821 50228-100 · Telefax 0821 50228-149

Augsburg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Augusta-Bank Augsburg · Konto 2 161 699 · BLZ 720 900 00 · IBAN: DE98 7209 0000 0002 1616 99 · BIC: GENO DE F1 AUB



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ingrid.Goebel@friedberg.de

Ihre Nachricht

18.04.2019

Unser Zeichen

4-4622-AIC-11064/2019

Bearbeitung +49 (906) 7009-333

Patrizia Ernst

Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de

Datum

04.06.2019

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Rettenberg
- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Außenbereichssatzung erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Mit vorliegender Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbe-
reich Rettenberg geordnet werden. Anlass der Planung war ein Bauantrag
für ein Einfamilienhaus mit Garage und Gewerbeeinheit (Friseur) auf der Fl.
Nr. 522/3. Zweck der Planung ist es daher, den baurechtlich genehmigten
Gebäudebestand durch eine kontrollierte Neubebauung erweitern zu kön-
nen, eine weitere Zersiedelung jedoch planungsrechtlich zu unterbinden.

Das Gebiet ist bereits bebaut

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Be-
lange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fach-
fragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bo-
denverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt. Für eine Neubebauung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser wahrscheinlich nicht aufgeschlossen wird.

Es wird jedoch auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Schichten 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.

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.2 *Häusliches Abwasser*

Da ein öffentliches Kanalnetz nicht vorhanden ist, muss die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen erfolgen (siehe Nr. 7 der Begründung).

2.3 Oberirdische Gewässer

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer. Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

2.3.1 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge starker / der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes 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 abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

3 **Zusammenfassung**

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Patrizia Ernst
Baurätin

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme