



Begründung

zur Außenbereichssatzung für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen

in der Fassung vom 16.01.2020
rev. __.__.20__

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 25.04. bis 27.05.2019 und einer erneuten öffentlichen Auslegung vom 21.11.2019 bis 03.01.2020 wurde die Satzung in der Sitzung des Stadtrats am __.__.20__ beschlossen.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst entsprechend der Planzeichnung vom 16.01.2020 die Grundstücke Flurnummern 652/1 (TF), 652 (TF), 656 (TF), 657 (TF), 658 (TF), 658/1 (TF), 660/1 (TF), 660 (TF) der Gemarkung Wiffertshausen und 918/5 (TF) der Gemarkung Paar.

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar geordnet werden. Anlass der Planung war ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 652/1. Das Grundstück soll sowohl für Wohnzwecke als auch für die Schafzucht genutzt werden.

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 land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Sonstige Belange stehen der Satzung nicht entgegen, insbesondere bestehen keine Bedenken bezüglich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke. 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 Darstellung 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 Vorgaben ergeben sich aus den Maßen und der Erscheinung der umliegenden Bestandsgebäude.

6. Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen (Hinweis)

In der Umgebung 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 Staubeinwirkungen) ausgehen. Diese sind von den Grundstückseigentümern und sonstigen Nutzern der Baugrundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung (Hinweis)

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.

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 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 wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Infolge starker Geländeneigung zum Baugebiet 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 wild abfließendem Wasser sind bereits bei der Planung konstruktive Objektschutzmaßnahmen (Gebäudeöffnungen, Fenster etc.) vorzusehen.

8. Leitungen (Hinweis)

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 einer 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. Forstliche Belange (Hinweis)

An das Planungsgebiet grenzt unmittelbar ein Wald an, der auch als Biotop kartiert ist.

Einige der vorhandenen Eschen sind vom Eschentriebsterben betroffen. Laut des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sei die Gefahr von umstürzenden Bäumen oder herabfallenden Baumteilen als hoch bis sehr hoch einzuwerten. Sofern dies nicht im Rahmen der Baugenehmigung vorgegeben werden darf, sind Gebäude im Einflussbereich von Bäumen hinsichtlich möglichen Baumwurfes standsicher zu errichten.

10. Bodenschutz, Altlasten (Hinweis)

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 43, Tel.: 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

11. Denkmalschutz (Hinweis)

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 __.__.20__

H a u p t
Baureferent