

Begründung

zur Außenbereichssatzung für den Bereich Rettenberg in der Gemarkung Wiffertshausen

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. In der Sitzung vom 20.11.2019 beschloss der Stadtrat den Geltungsbereich zu ändern. 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 (Teilfläche), 514/1 (TF), 516 (TF), 516/2 (TF), 516/3 (TF), 517 (TF), 518 (TF), 520 (TF), und 548/1 (TF) der Gemarkung Wiffertshausen.

3. Zweck und Umgriff der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich Rettenberg nachverdichtet und diesbezüglich städtebaulich geordnet werden.

Zweck der Aufplanung ist es daher, den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand durch eine kontrollierte zusätzliche 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 zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor.

Rettenberg ist eine Splittersiedlung im Außenbereich ohne Ortsteileigenschaft und damit grundsätzlich der Aufstellung einer Außenbereichssatzung zugänglich.

Der Geltungsbereich setzt sich bereits heute durch die vorwiegend vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht, die übrige Bebauung, Einfriedungen, Gärten und Freiflächengestaltung deutlich von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der landwirtschaftlichen Bebauung im Westen ab. Im Südwesten an den

Satzungsumgriff angrenzend befindet sich eine gewerblich genutzte und diesbezüglich genehmigte Lagerhalle. Dieses Gebäude wurde nicht in den Satzungsumgriff einbezogen, da eine Entwicklung dieser Immobilie zu Wohnzwecken oder zu einer weiteren gewerblichen Nutzung ortsplanerisch und vom Eigentümer nicht gewünscht war. Das bestehende Lagergebäude ist im Verhältnis zu den Gebäuden im Umgriff deutlich größer und weist als Lagergebäude gegenüber den überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden eine deutlich andere Typologie auf. Ein Gebäudeabbruch und die Errichtung eines kleineren Wohngebäudes oder kleineren gewerblich genutzten Gebäudes an dieser Stelle ist vom Eigentümer nicht beabsichtigt. Somit schließt der Satzungsumgriff nach Süden mit der Straße „Rettenberg“ ab. Das Satzungsgebiet ist mithin auch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Bauleitplanerisch zu bewältigende Nutzungskonflikte ergeben sich nicht.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, bzw. wird daher erlassen. Der bereits bebaute und überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereich ist bereits bebaut und soll nachverdichtet werden. Mit der Umsetzung von Bauvorhaben in bereits bebauten Bereichen soll der weiteren Flächeninanspruchnahme für Siedlungen entgegengewirkt werden.

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

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) liegen nicht vor. Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BlmschG sind nicht zu beachten.

4. 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. Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit

Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit werden wie folgt begründet:

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten und zulässige Anzahl der Gewerbe- und Handwerksbetriebe:

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Nutzungsintensität im Bestand. In Rettenberg sind gegenwärtig nur maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude vorhanden. Hinzukommende Gebäude sollen diesem ortstypischen Maßstab entsprechen. Dadurch soll das vorhandene Ortsbild geschützt und nur moderat verändert werden. Da Rettenberg über eine nur wenig leistungsfähige Infrastruktur verfügt und nicht zentral liegt, können zusätzliche Nutzungen nur in geringem Umfang zugelassen werden. Kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen ergänzend zulässig sein, soweit sie sich in die wohngebäudetypische Baustruktur einfügen.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse:

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Gebäudeausbildung im Bestand. In Rettenberg sind gegenwärtig Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorhanden, wobei die meisten Gebäude aus Erdgeschoss plus Dach bestehen. Hinzukommende Gebäude sollen diesem ortstypischen Maßstab entsprechen. Dadurch soll das vorhandene Ortsbild geschützt und nur moderat verändert werden.

Da Rettenberg über eine nur wenig leistungsfähige Infrastruktur verfügt und nicht zentral liegt, können zusätzliche Nutzungen nur in geringem Umfang zugelassen werden.

Zulässige Grundflächen und Seitenlängen der Gebäude:

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Gebäudeausbildung im Bestand. In Rettenberg sind gegenwärtig Wohngebäude mit maximal 11 Metern in der Breite und maximal 14 Metern Länge vorhanden. Hinzukommende Gebäude sollen diesem ortstypischen Maßstab entsprechen, wobei die zulässige Gebäudelänge von bis zu 16 Metern auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglichen soll. Durch die Vorgabe soll das vorhandene Ortsbild geschützt und nur moderat verändert werden. Gleichzeitig zielt diese Vorgabe auch auf eine Beschränkung der Bodenversiegelung und somit auf den Bodenschutz und den Schutz des natürlichen Wasserhaushalts. Da Rettenberg über eine nur wenig leistungsfähige Infrastruktur verfügt und nicht zentral liegt, können zusätzliche Nutzungen nur in geringem Umfang zugelassen werden.

Zulässige Dachform:

Die Vorgaben zur Dachform der größeren und somit prägenden Gebäude sind gestalterisch begründet und sind einem Erhalt und der modernen Weiterentwicklung des Ortsbildes geschuldet. Hierdurch soll eine einheitliche Dachlandschaft und ein entsprechend einheitliches Ortsbild erreicht werden. Die Festsetzungen entsprechen den ortsbildprägenden Dächern im Bestand.

Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit werden nicht zum Schutz der Nachbarn erlassen, sondern ausschließlich im städtebaulichen Interesse getroffen.

Jede Bestimmung ist für sich genommen zur Regelung der näheren städtebaulichen Ausgestaltung gewünscht und zielführend. Sollte sich entgegen der Auffassung der Stadt Friedberg eine Bestimmung als nichtig erweisen, so soll davon nach dem Willen der Satzungsgeberin der übrige Inhalt unberührt bleiben.

6. Vorschriften zum Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das **Bodendenkmal D7-7632-0097** – *Siedlung des Frühmittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Filialkirche St. Georg in Rettenberg*

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegt das **Bodendenkmal D-7-7632-0060** Grabwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Dieses Bodendenkmal kann eine deutlich größere Ausdehnung haben, als bisher bekannt. Relevante Teile von Bodendenkmälern sind daher auch im Siedlungsbereich Rettenberg zu vermuten.

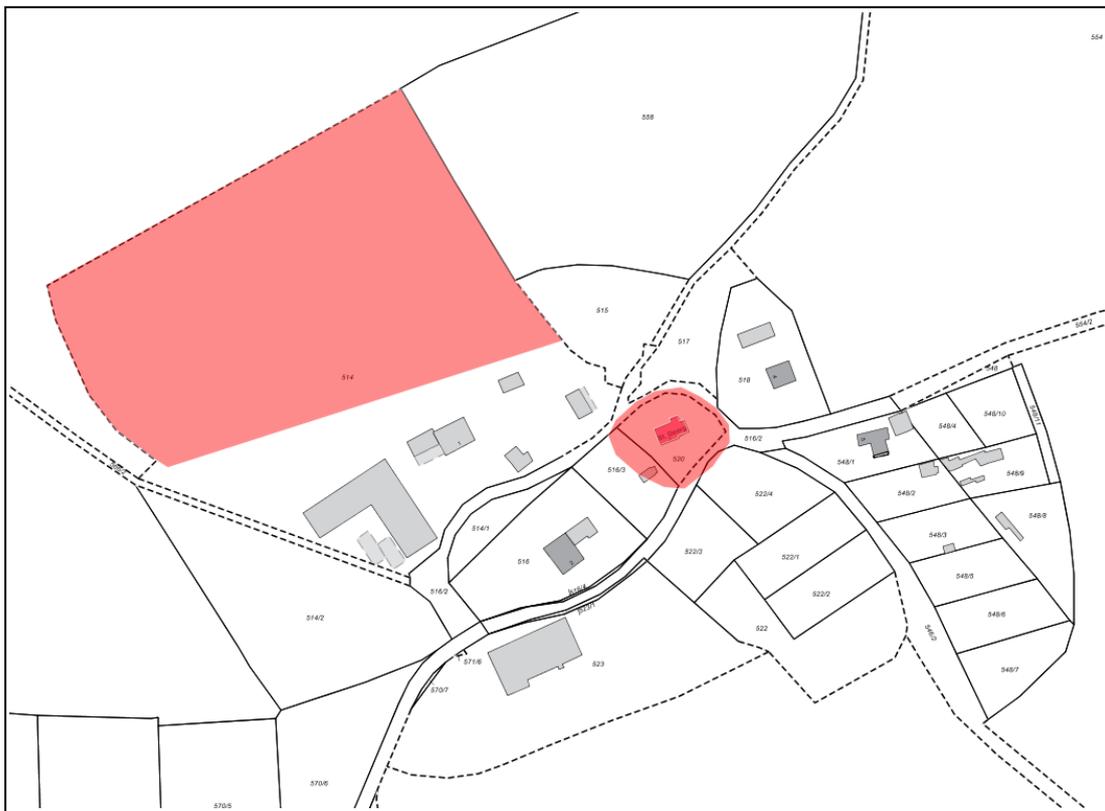
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. 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).

Im Geltungsbereich befindet sich zudem das **Baudenkmal D-7-71-130-147 Katholische Filialkirche 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**

Für jede Art von Veränderung an dem Baudenkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 bis 6 BayDSchG.



7. Hinweise: Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich bei Bauvorhaben im Umgriff der Außenbereichssatzung um die Bebauung des planungsrechtlichen Außenbereiches handelt, sind Eingriffe in Natur und Umwelt nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu ermitteln, zu minimieren und auszugleichen. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Bauherrn beizubringen und umzusetzen. Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sollte mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern eine Siedlungseingrünung geschaffen werden, insbesondere an den Rändern zum freien Landschaftsraum.

8. Hinweise: Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen

Westlich des Geltungsbereichs der Satzung besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit den dazugehörigen Nutzungen, insbesondere Tierhaltung.

Bei Bauvorhaben für Wohnbaunutzung ist im Einzelfall zu prüfen, ob und mit welchen Auflagen eine Wohnbebauung zulässig ist bzw. ob und mit welchen Abstände zu den vorhandenen Tierhaltungen einzuhalten sind. Bei der Errichtung von gewerblichen Betrieben ist die Verträglichkeit mit der überwiegenden Wohnnutzung zu prüfen.

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 und nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

9. **Hinweise: Brandschutz**

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes, insbesondere die notwendige Löschwasserbereitstellung und die notwendige Anlage von Zufahrten, Rettungswegen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Einzelfall zu prüfen.

10. **Hinweise: 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 die Stadtwerke Friedberg sichergestellt werden.

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

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der 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 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) 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.

11. **Hinweise: Hochspannungsleitungen**

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 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.

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

Friedberg, den __.__.20__

H a u p t
Baureferent