



Beschlussvorlage 2023/253	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	27.07.2023	öffentlich

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich der Bebauung entlang der Joseph-Hackhl-Straße in Friedberg - Empfehlungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlusspunkte:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Friedberg mit der Urkundennummer 2649 N/75 N beurkundet am 17.12.1975 löschen zu lassen und für die außerhalb der Einbeziehungssatzung verbleibende Fläche der Flurnummer 1293, Gemarkung Friedberg eine neue Dienstbarkeit (Ausschluss Bebauung gem. §35 BauGB) eintragen zu lassen. Die Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
2. Es wird eine **Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich der Bebauung entlang der Joseph-Hackhl-Straße in Friedberg** aufgestellt.

Das Gebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1293 (Teilfläche) der Gemarkung Friedberg.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 27.06.2023 (Anlage 1) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Einbeziehungssatzung verfolgt nachstehende Planungsziele:

- Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Wohngebäude zur Ortsrandabrundung
- Nebenanlagen zur privaten Tierhaltung

Die Planungskosten hat der Eigentümer der Flurnr. 1293, Gemarkung Friedberg, zu tragen.

3. Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 5, Listenplatz 44 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 4 nö) eingeordnet.

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



Sachverhalt:

Der Eigentümer der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flurnummer 1293 in Friedberg (s. Anlage 2) fragte im Oktober 2022 die **Errichtung eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung** an. Zudem besteht der Wunsch einige **Ziegen oder Schafe** (ca. 5-8 Stück) zur Beweidung und Pflege des Hangs auf dem Grundstück zu halten, hierfür wird ein zusätzliches **Nebengebäude** benötigt (vgl. Anlage 3).

In der Vergangenheit bestand auf dem Flurstück eine Hofstelle mit Wohnnutzung, diese wurde jedoch bis auf das Fundament abgerissen, wodurch der Bestandsschutz verloren ging und **kein Baurecht gem. § 34 BauGB mehr besteht**, das Grundstück ist daher aktuell als Außenbereich einzustufen. Die vorgeschlagene **Einbeziehungssatzung** gem. §34 (4) BauGB wird nötig, um Gebäude erneut zulassen zu können.

Konfliktbewältigung

Da in einer Einbeziehungssatzung nur wenige Festsetzungen getroffen werden können, jedoch **keine unüberwindbaren Konflikte offenbleiben dürfen**, wurde bereits im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu klären, ob eine Einbeziehungssatzung an dieser Stelle bzgl. des **Immissionsschutzes** überhaupt rechtlich möglich wäre. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass zwar passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden nötig wären (Schallschutzfenster, Lüftungsanlage, etc.), jedoch **keine Gesundheitsgefahr** bestehe. Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) könnten diese Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt werden, sodass keine Festsetzung über eine Bauleitplanung vorauszusetzen ist.

Sowohl das Baureferat, als auch die UIB, präferieren eine Lage des Hauptgebäudes möglichst im Osten des Grundstücks nahe an der bestehenden Wohnbebauung (vgl. Anlage 3 – Vorschlag III). Die exakte Lage wird jedoch erst im Planungsprozess festgelegt werden können, da in diesem Bereich derzeit sowohl ein **Regenwasserkanal**, als auch eine **Grünstruktur** besteht. In welchem Ausmaß bzgl. letzterem hier ein Eingriff erfolgen kann wird im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen sein. Gleiches gilt für Lage und Ausdehnung der benötigten Ausgleichsflächen.

Der Eigentümer hat die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen und möglicher weiterer Gutachten zu tragen.

Baubeschränkung

Aufgrund eines Hinweises auf eine Baubeschränkung wurde die Hausakte der Flurnr. 1293 gesichtet. Daraus gingen die Unterlagen in der Anlage 6 (nö) hervor.

Laut Schriftverkehr des Hausakts von 1974-1978 sollte damals ein Teil der Flurnr. 1293 mit einem Wohngebäude (Hausnr. 16a) herausgeteilt und verkauft werden. Dieses Wohngebäude wurde gem. § 35 (1) BauGB **als privilegiertes Vorhaben** in Verbindung mit der Landwirtschaft **genehmigt**. Da der Käufer aber keine Landwirtschaft betrieb, hätte es sich um **eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung** gehandelt. Zudem befürchtete der damalige Stadtrat, dass der ursprüngliche Eigentümer nach dem Verkauf erneut ein privilegiertes



Wohnhaus beantragen würde und dieses wieder verkauft könnte und immer so weiter. **Eine weitere Bebauung im Außenbereich war damals politisch nicht gewollt**, auch aufgrund des im FNP dargestellten **Landschaftsschutzgebietes**. Daher lehnte die Stadt die Bodenverkehrsgenehmigung, also die zu dieser Zeit noch nötige Zustimmung zum Verkauf, ab. Der damalige Eigentümer hatte daraufhin in einem Brief an die Stadt den Vorschlag unterbreitet, dass er sich verpflichten würde die bereits **aufgegebene Hofstelle abzureißen** und eine **Dienstbarkeit** eintragen zu lassen, in der festgelegt wird, dass er auf **eine künftige privilegierte Bebauung gem. § 35 BauGB verzichten** wird. Dies wurde dann auch vereinbart bzw. durchgeführt und die Stadt erteilte ihre Zustimmung zur Bodenverkehrsgenehmigung.

Tatsächlich wurde in der Dienstbarkeit, anders als im damaligen Schreiben des Eigentümers und wie im Protokoll des Bauausschusses vom 20.11.1975 festgehalten, **nicht nur der Verzicht auf ein Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB, sondern auch die Verpflichtung „Gebäude, gleich welcher Art, nicht mehr zu errichten oder errichten zu lassen...“ eingetragen**. Demnach dürfte selbst mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB dort nicht gebaut werden. Die Dienstbarkeit wurde sowohl zu Gunsten der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit, als auch des Freistaats Bayern als damalige Baugenehmigungsbehörde – vertreten durch den Landkreis Aichach-Friedberg – eingetragen.

Im Zuge der **Baugebietsausweisung** im östlichen Teil des damaligen Flurstücks (Bebauungsplan Nr. 64 „An der Joseph-Hackhl-Straße nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich des Leitenweges“) wurde 1998 ein **Nachtrag** zur ursprünglichen Dienstbarkeit notariell beurkundet (Anlage 7). Der Freistaat Bayern – vertreten durch den **Landkreis Aichach-Friedberg** - **bewilligte und beantragte die Löschung** der Dienstbarkeit. Die **Stadt Friedberg** beantragte, die Dienstbarkeit **nur noch auf der verbleibenden Restfläche** bei ansonsten gleichem Wortlaut aufrecht zu erhalten. Diese enthält den Standort des jetzt geplanten Hauses.

Sollte das Gremium die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB befürworten, müsste in der Konsequenz auch die Dienstbarkeit aufgehoben oder geändert werden. Das Landratsamt müsste aufgrund der Löschung 1998 keine Zustimmung mehr erteilen. Die Verwaltung empfiehlt **die Dienstbarkeit löschen zu lassen und für die Restfläche eine neue beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zu Gunsten der Stadt eintragen zu lassen, welche nur noch den Verzicht auf Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB beinhaltet und nicht mehr zusätzlich Gebäude, gleich welcher Art, da diese über die heutigen Regelungen des BauGB im Außenbereich bereits ausgeschlossen sind. Letzteres wurde damals ohne die entsprechende Absicht/Rechtsgrundlage beurkundet.

Empfehlung der Verwaltung zur Priorisierung:

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich für die Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Wohnhaus sollte im Verhältnis zu Verfahren, aus denen eine größere Anzahl an Wohneinheiten resultiert, nachrangig priorisiert werden. Da es sich um ein kleineres Verfahren handelt, schlägt die Verwaltung aber eine Einpriorisierung in Kategorie 5 vor und dort nach zeitlicher Reihenfolge der Anfragen an Rangstelle 44.



Anlagen:

1. Entwurf Geltungsbereich EBS (27.06.2023)
2. Lageplan
3. Projektbeschreibung (nö)
4. Priorisierungsliste BLP (nö)
5. Schalltechnische Untersuchung 02.05.2023 (nur digital)
6. Unterlagen 1975 und Dienstbarkeit (nö)
7. Nachtrag Dienstbarkeit 1998 (nö)

Anlage 5 kann über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 27.07.2023 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.