

GEMEINDE WESTERNGRUND
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BERG GEMARKUNG HUCKELHEIM

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

A. Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	3
D. Art, Nutzung und Größe des Plangebietes	4
E. Erschließung	4
F. Geplante Bebauung und Geländeschnitt	5
G. Grünordnung	5

VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluß für einen einfachen Bebauungsplan	6
II. Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 14.04.98	6
III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger	6
IV. Beschluß zur Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes	7
V. Beschluß über Mindestgrößensfestsetzung	7
VI. Bestätigung des Beschlusses vom 09.10.98	7
VII. Abstimmung des Planes mit dem Landratsamt	7
VIII. Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 05.07.99 durch den Gemeinderat	7
IX. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
X. Satzungsbeschluß	12

ANLAGEN

1. Geländeschnitt
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG

A. Erfordernis der Planung

Voraussetzung für Baugenehmigungen ist ein qualifizierter Bebauungsplan.

Für den Planbereich wurde von der Verwaltungsgemeinschaft ein "Einfacher Bebauungsplan" nach § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch ausgearbeitet, für den eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden.

Das Landratsamt teilte als Bauamt mit Schreiben vom 20.05.98 mit, daß der "Einfache Bebauungsplan" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und mit dessen Darstellungen übereinstimmt.

In der fachtechnischen Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird eine Bebauung auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 800 von Herrn Siegfried Ries unter anderem wegen der Lage auf einer Hangkuppe abgelehnt. Eine Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 159/2 und Fl.Nr. 159/3 kann vertreten werden.

In dieser Situation hat der Gemeinderat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen, in dem die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude festgelegt wird.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 02.08.1994.
2. Der Beschluß des Gemeinderates vom 09.10.98 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit

1. Lage

Nordwestlicher Bebauungsrand des Ortsteiles Huckelheim zwischen Hufeisenstraße und Raiffeisenstraße.

2. Abgrenzung

Nord - Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 800
Ost - Ostgrenze Fl.Nr. 163/1, 160 und Teilfläche Fl.Nr. 159/2
Süd - Raiffeisenstraße Fl.Nr. 897
West - Teilfläche Fl.Nr. 800, Westgrenze Fl.Nr. 159/3, 159/2

C. 3. Beschaffenheit

Die Hufeisenstraße verläuft in einer Hohle, die nach Nordwesten flach ausläuft. Die beiderseitigen Böschungen haben eine Höhe von 2-3 m, wobei die südliche Böschung an der Fl.Nr. 159/3 geringfügig höher ist. Das Gelände auf der geplanten Baufläche der Fl.Nr. 800 ist im Anschluß an die Böschung verhältnismäßig eben. Ähnlich verläuft das Gelände auf der Fl.Nr. 159/3, erst geringe Neigung, dann etwa in Höhe der Grenze zur Fl.Nr. 159/2 eine steilere Böschung und wieder flacher auslaufend zur Mulde der Raiffeisenstraße. Auf der Südwestseite der Hufeisenstraße befindet sich ein Graben, der ab der Westgrenze der Fl.Nr. 160 verrohrt ist.

Die Böschung oberhalb des Grabens weist Gehölzbestände (Bäume und Sträucher auf). Die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 159/2 wurde intensiv gärtnerisch gestaltet.

D. Art, Nutzung und Größe des Plangebietes

Eingeschränktes Dorfgebiet MD _B	0,24 ha
Straßenfläche mit Böschung und Graben	<u>0,04 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	0,28 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege
Verlängerung der Hufeisenstraße bis zur Zufahrt der beiden geplanten Gebäude.
Das geplante Gebäude auf Fl.Nr. 159/2 wird von der Raiffeisenstraße erschlossen.
2. Abwasserbeseitigung
Weiterführung der Kanalleitungen in der Hufeisenstraße und Raiffeisenstraße.
3. Wasserversorgung
Weiterführung der Wasserleitung in der Hufeisenstraße und Raiffeisenstraße.
4. Stromversorgung
Überlandwerk Ufr. AG
5. Gasversorgung
Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

F. Geplante Bebauung und Geländeschnitt

2 Wohngebäude beiderseits der Hufeisenstraße.

Bauform Erdgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze, Satteldach 40°-46°.

Der Geländeschnitt in der Abwicklung der Hufeisenstraße zeigt die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des geplanten Wohnhauses auf Teilflächen der Fl.Nr. 800 (4,11 - 3,37 = 0,74 m) 70 - 80 cm höher als die Terrasse = Erdgeschoßhöhe des Wohnhauses auf Fl.Nr. 163/1 (Rothenbücher). Das gegenüberliegende geplante Wohnhaus auf Fl.Nr. 159/3 liegt im Erdgeschoßfußboden (4,38 - 4,11 = 0,27 m) 25-30 cm höher als das Wohnhaus auf Fl.Nr. 800.

Die Garagenhöhe orientiert sich am Straßenniveau, eine Stützmauer entlang des 5 m Stauraumes ist erforderlich. Für die Zufahrt Fl.Nr. 159/3 muß der Graben verrohrt und der Böschungsbewuchs entfernt werden. Auf Satteldächer der Garagen sollte verzichtet werden.

Das Wohnhaus auf Teilflächen Fl.Nr. 159/2 erhält die Erdgeschoß und Sockelgeschoß als Höchstgrenze wie der Bestand, Satteldach 35°-40°. Die Garage kann ein Satteldach erhalten.

G. Grünordnung

1. Erhaltung von Teilen des Böschungsbewuchses, für den zu entfernenden Bereich wird eine Ersatzpflanzung auf Fl.-Nr. 832, Gemarkung Huckelheim auf Höhe der Grundstücke Fl.-Nr. 834 - 836, durch die Gemeinde vorgenommen.
2. Randeingrünung nach Westen und Norden zur offenen Landschaft.
3. Pflanzgebot Hausbaum.

VERFAHREN

- I. 05.12.97 - Aufstellungsbeschluß für einen einfachen Bebauungsplan.
- II. 17.04.98 - Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 14.04.1998 und Anordnung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- III. 10.07.98 - Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der Bürgerbeteiligung mit folgendem Ergebnis:
 - a. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
 1. Wasserwirtschaftsamt Schreiben v. 06.05.98
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
 2. Überlandwerk Ufr. Schreiben v. 11.05.98
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.
 3. Amt für Landwirtschaft und Ernährung Schreiben v. 19.05.98
Mit der Planung besteht Einverständnis.
 4. Telekom Schreiben v. 20.05.98
Es wurden keine Einwände vorgebracht.
Der Telekom wird ein Abdruck vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.
 5. Landratsamt, Bauamt Schreiben v. 20.05.98
Einer weiteren Bebauung im Bereich der Fl.-Nr. 800 wird nicht zugestimmt.
Den Einwendungen des Landratsamtes wird nicht stattgegeben.
 6. Bayer. Bauernverband Schreiben v. 29.05.98
Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.
 7. Kreisbrandinspektion Schreiben v. 22.06.98
Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Art und Umfang der Erschließungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Bezüglich des 2. Rettungsweges ist anzumerken, daß eine Berücksichtigung im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

- b. Bürgerbeteiligung durch Aushängung des Planentwurfes in der Gemeinde und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Schöllkrippen in der Zeit vom 04.05.1998 bis 18.05.1998

Lieselotte und Alex Borowski, Westerngrund 13.05.98
Den Einwendungen der Eheleute Borowski wird nicht stattgegeben.

IV. 09.10.98 - Beschluss über die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

V. 13.11.98 - Beschluss über eine Mindestgrößenfestsetzung der Baugrundstücke von 700 m².

VI. 11.12.98 - Bestätigung des Beschlusses vom 09.10.1998.

VII. Abstimmung des Bebauungsvorschlages und Geländeschnittes vom 19.04.1999 mit dem Landratsamt Aschaffenburg.

Ergebnis:

Landratsamt, Schreiben vom 06.05.1999

Mit dem Vorschlag besteht Einverständnis, die Höheneinstellung entspricht den Abstimmungsgesprächen.

VIII.09.07.99 - Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung i.d.F. vom 05.07.1999 und beschließt die öffentliche Auslegung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird nochmals mit dem neuen Planentwurf gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

IX. 10.09.99 - Öffentliche Auslegung und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.07.99 bis einschließlich 26.08.99. Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 10.09.99 mit folgendem Ergebnis:

IX. A. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Schreiben v. 24.08.99
 - 1.1 Bauabteilung
 - 1.2 Untere Naturschutzbehörde
 - 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde

- 1.1 und 1.3
Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

- 1.2 Als Ersatzanpflanzung erfolgen Pflanzungen auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 832 Gemarkung Huckelheim, bis in Höhe der Grundstücke Fl.Nr. 834-836 Gemarkung Huckelheim. Es werden nur einheimische Gehölze angepflanzt. Die Forderung nach einem Freiflächen-gestaltungsplan für die 3 Grundstücke ist als Festsetzung im Grünordnungsplan enthalten.

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde Schreiben v. 17.08.99
Keine Bedenken.
Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte wurde beteiligt.

3. Regionaler Planungsverband Schreiben v. 11.08.99
Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Kreisbrandrat
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.05.98 - 29.06.98 wurde bereits eine Stellungnahme angefordert. Der Gemeinderat hat die Hinweise zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen Schreiben v. 27.07.99
Bedenken wurden nicht geäußert.

6. Regierung v. Ufr., höhere Landesplanungsbehörde Schreiben v. 03.08.99
Keine Einwendungen.

7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben v. 25.08.99
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt, und zwar
 1. Wasserversorgung
Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz zur Sicherstellung der Versorgung.
 2. Abwasserbeseitigung
Die Abwässer werden vollständig der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die geordnete Abwasserbeseitigung ist gesichert.

3. Oberflächenwässer

Es wird anerkannt, daß im Zusammenhang mit der Erschließung geeignete Vorkehrungen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwässern in den Vorfluter sicherzustellen sind. Von einer Einleitung in die Kanalisation ist abzusehen.

8. Deutsche Telekom Schreiben v. 02.08.99
Die Verlegung der Leitungen erfolgt in unterirdischer Bauweise.
9. Bayer. Bauernverband Schreiben v. 23.08.99
Im Bebauungsplan wird ergänzt, daß Beeinträchtigungen durch Gülleausbringung, Pflanzenschutz und Staubentwicklung bei Bestellung und Ernte auf benachbarten Feldern von den zukünftigen Hauseigentümern hinzunehmen sind.
10. Amt für Landwirtschaft und Ernährung Schreiben v. 30.07.99
Keine Bedenken.
11. Bergamt Bayreuth Schreiben v. 21.07.99
Die Belange des Amtes sind nicht berührt.
12. Überlandwerk Unterfranken Schreiben v. 23.07.99
Keine Bedenken.
Das 20 kV-Kabel liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Das Kabel wird in den Plan eingezeichnet.
13. Landesamt für Denkmalpflege,
Abt. Vor- und Frühgeschichte Schreiben v. 19.07.99
Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist in der Legende enthalten.
14. Regierung von Mittelfranken
Luftamt Nordbayern Schreiben v. 30.07.99
Keine Bedenken.
15. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund Schreiben v. 19.07.99
Die Hinweise, daß Drainage bzw. Oberflächenwasser über einen eigenen Kanal in den Vorfluter, nicht über die Kanalisation einzuleiten sind, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

IX. B. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Margarete und Ewald Jakob,
Sätzweg 22, 63773 Goldbach

Schreiben v. 23.08.99

Im nachfolgenden wird auf die Stellungnahmen von Margarete und Ewald Jakob und Alexander Lieselotte Borowski (Schreiben vom 03.12.98) zusammenfassend eingegangen:

Wie bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und TÖB-Beteiligung festgestellt wurde, ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 159/2, 159/3 und Teilflächen aus Fl.Nr. 800 Gem. Huckelheim befinden sich in Ortsrandlage. Aufgrund

dessen wird die Bebauung dieser Grundstücke in der Regel auch seitens des Landratsamtes nicht nach § 34 BauGB, d.h. als Grundstücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, beurteilt. Dies wird hier bestätigt durch die Forderung des Landratsamtes für das Grundstück Fl.Nr. 800 (Teilfläche) einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund dieser Forderung des Landratsamtes wurde davon ausgegangen, daß zur Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 159/2 und 159/3 ebenfalls ein Bebauungsplan gefordert wird.

(In der Gemeinde Westerngrund wurde in der Vergangenheit für Grundstücke in Ortsrandlagen immer die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes seitens des LRA gefordert). Um aufgrund dieser Praxis die städtebauliche Situation hier abschließend regeln zu können, wurde der Bebauungsplan auf die drei Grundstücke, welche sich auf einer Flucht in Ortsrandlage befinden, erstreckt. Es besteht demzufolge hier ein öffentliches Interesse, da hier die städtebauliche Entwicklung für diese Grundstücke in Ortsrandlage abschließend geregelt wird. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß eine Darstellung im Flächennutzungsplan keinen Rechtsanspruch zur Bebauung eines Grundstückes ableiten läßt. Der Anspruch entsteht hier erst durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Grundstücke erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Wertsteigerung, da hier die Bebauung rechtsverbindlich geregelt wird.

Bezüglich der Einwendungen, daß die Familien Borowski und Jakob nicht bereit sind Erschließungskosten zu bezahlen, ist folgendes festzustellen:

Dem Kommentar des BauGB ist zu entnehmen, daß die Besorgnis der Anlieger Erschließungskosten zahlen zu müssen, nicht dem öffentlichen Interesse (hier: städtebauliche Entwicklung abschließend regeln) entgegengehalten werden kann.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß bei Schaffung von Bauland im Zuge einer Umlegung grundsätzlich ein Flächenbeitrag von bis zu 30 % entschädigungslos seitens der Grundstückseigentümer zu leisten ist. Dieser Flächenbeitrag fällt hier nicht an.

Weitere Ausführungen zur Erschließungsfrage erübrigen sich, da diese nicht primär Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Zur jetzigen Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nr. 800 (Teilfläche), 159/2 und 159/3 ist noch festzustellen, daß es zur Zeit an der Erschließung mangelt. Entgegen der Auffassung der Eheleute Jakob und Borowski ist die Erschließung für diese Grundstücke derzeit nicht gesichert und somit ein wichtiges Kriterium zur Erteilung einer Baugenehmigung nicht erfüllt. Die Erschließung im baurechtlichen Sinne ist gesichert, wenn der unmittelbare Anschluß an öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen möglich ist, für die Grundstücke eine Zufahrt von öffentlicher Verkehrsfläche besteht, welche mind. 3,0 m entlang des Grundstückes staubfrei ausgebaut ist.

Um die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigen zu können, wurde die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes am Verfahren beteiligt. Wie schon seitens der Gemeinde angestrebt, hat die untere Naturschutzbehörde Ersatzanpflanzungen für die Beseitigung der Böschung an der Hufeisenstraße gefordert. Die Gemeinde wird dies entsprechend berücksichtigen. Die Belange des Naturschutzes sind somit gewürdigt.

Den Einwendungen wird aus vorgenannten Gründen nicht stattgegeben.

Rae Bohlender, Schekelmann, Schulz
für Jürgen Borowski, Fl.Nr. 159/2 und Alexander Borowski, Fl.Nr. 160 und 159/3

Schreiben v. 23.08.99

1. Den Einwendungen wird stattgegeben. Es wird von einer Grenzgarage abgesehen, stattdessen wird für die Garage ein Abstand zur Grenze von 3,0 m berücksichtigt.
2. Aufgrund der Stellungnahme des Kreisbaumeisters im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum einfachen Bebauungsplan, hat die Gemeinde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen, welcher die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude festlegt, denn wegen der Höhenlage hat der Kreisbaumeister die Bebauung der Fl.Nr. 800 abgelehnt. Aufgrund der Geländeaufnahme hat das Landratsamt einer Bebauung der Fl.Nr. 800 zugestimmt. Voraussetzung ist die Einbeziehung der Fl.Nr. 159/3 und der Teilflächen 159/2, die im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen wurden.
Es wird in diesem Zusammenhang auch daran erinnert, daß Herrn Borowski Jürgen in der Sitzung am 11.12.98 angeboten wurde, die Grundstücke als Kleingartengelände (Vorschlag Dr. Wolf, LRA) auszuweisen, wenn kein Interesse an einer Bebauung besteht.
Dies wurde jedoch von Herrn Borowski abgelehnt, da er sich die Grundstücke nicht entwerten lassen wollte.
Es wird in diesem Zusammenhang nochmals auf die Ausführungen zur derzeitigen Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.Nr. 159/2 und 159/3 und Teilflächen von 800, welche bereits im Rahmen der Abwägung der Einwände von den Eheleuten Jakob und Alexander Borowski erörtert wurden, verwiesen.
3. Die Ziff. F der Begründung erläutert die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Bebauung. Der Bebauungsplan verpflichtet die Eigentümer nicht die Grundstücke zu bebauen, sondern er regelt lediglich die „Bauweise“.
4. Der Bebauungsplan trifft keine bodenordnenden Maßnahmen, d.h. er legt keine Grundstücksgrenzen fest, sondern er regelt die Bebauung der Grundstücke.
5. Zusammenfassend ist festzustellen, daß ein öffentliches Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes darin besteht, die Randbebauungen im Bereich Hufeisen-/Raiffeisenstraße festzulegen. Die Bauabteilung des Landratsamtes, vertreten durch Herrn Kreisbaumeister Wilk, hat dem Bebauungsplan zugestimmt.
Auf die Abwägung zu den Einwänden der Eheleute Jakob mit Schreiben vom 23.08.99 und Herrn Borowski Alexander, Schreiben vom 03.12.98, wird vollinhaltlich verwiesen.

Den eEinwendungen der Eheleute Borowski und Jakob, vertreten durch den RA Bohlender, wird aus vorgenannten Gründen nicht stattgegeben.

IX. C. Ein Teil der vorangehenden Beschlüsse erfordern Änderungen bzw. Ergänzungen im Planentwurf. Diese sind als redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen zu werten. Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

X. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat Westerngrund beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. IS 2141) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.93 (GVBl. S. 65) den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Berg“ i.d.F. vom 05.07.99, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hier, zuzüglich der vorher beschlossenen Ergänzungen, als Satzung.

Aufgestellt:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

w.  . 

Aschaffenburg, 05.07.1999
ergänzt: 14.10.1999

Anerkannt:





Westerngrund, den 08.11.99