



# Gemeinde Westerngrund

Landkreis Aschaffenburg

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Borngasse“

für das Grundstück Huth & Ritzel, Flurnummer 175,  
Gemarkung Unterwestern

## BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen  
- Bauamt - Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen  
Telefon: 06024/6735-0  
E-Mail: bauamt@vg-schoellkrippen.de

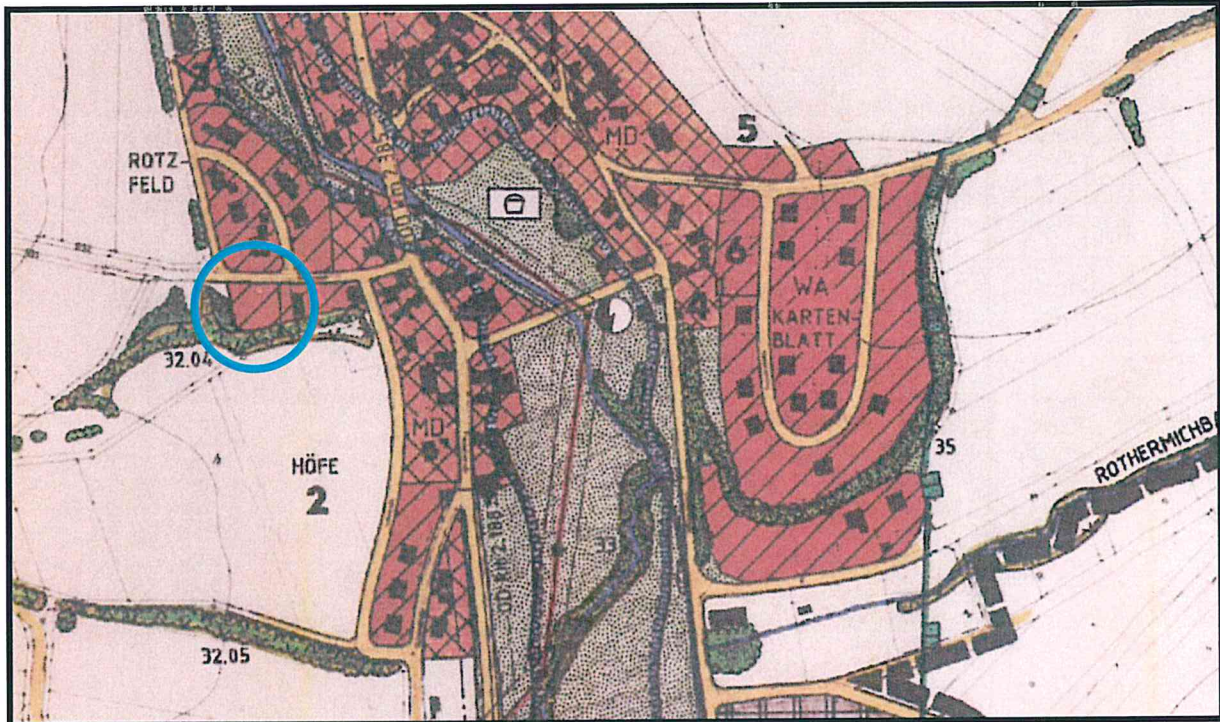
Stand: 26.09.2017,  
ergänzt 03.05.2018,  
22.06.2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Lage**
- 3. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 4. Planungsrechtliche Grundlagen**
- 5. Erschließung**
- 6. Verfahrensablauf**

## 1. Anlass der Planung

Für das Grundstück wurde ein Antrag auf Vorbescheid zwecks Bebauung mit einem Wohnhaus – von der Bauherrschaft Frau Lisa Huth und Herr Thomas Ritzel, Kapellenstraße 36, 63825 Westerngrund – bei der Gemeinde Westerngrund eingereicht (*Anlage 1*).



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerngrund mit Kennzeichnung*

Nach Behandlung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 03.02.2017 (*Anlage 2*), in welcher dem Vorhaben aufgrund der Beurteilung der Verwaltung nach § 34 BauGesetzbuch -BauGB- das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden konnte, wurden die Unterlagen an das Landratsamt Aschaffenburg zur weiteren Bearbeitung gegeben.

Mit Schreiben vom 16.03.2017 (*Anlage 3*) setzte die Untere Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft in Kenntnis, dass eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Als Begründung wurde die planungsrechtliche Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB genannt. Daraufhin richtete die Bauherrschaft ein Schreiben mit Datum vom 20.03.2017 an die Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, in dem Sie um weitere Veranlassung bat um doch noch eine „Chance“ auf Erteilung einer Baugenehmigung zu bekommen. Hierdurch wurde die Anfrage an die Verwaltung herangetragen, das Grundstück mittels dem Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Bebauung zu ermöglichen.

Der Gemeinderat von Westerngrund befassete sich daraufhin in der öffentlichen Sitzung am 05.04.2017 mit diesem planungsrechtlichen Instrument und beschloss den Erlass bzw. beauftragte die Verwaltung mit der Einleitung des entsprechenden Verfahrens und der Ausarbeitung eines Entwurfes (*Anlage 4*).

Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung stützt sich darauf, dass das Grundstück Flur Nr. 175, Unterwestern, im genehmigten Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche dargestellt ist (*nähere Ausführungen unter 4. Planungsrechtlichen Grundlagen*).

Bevor durch neue Baugebiete die Siedlungsflächen im Gemeindegebiet nach außen erweitert werden und somit der Bodenverbrauch weiter erhöht wird, erscheint es sinnvoll, die vorhandenen bereits bebauten Gebiete ständig zu überdenken und „weiterzuentwickeln“. Hierdurch wird auch dem stets wachsenden Bedürfnis nach mehr Wohnraum entsprochen. Der Weiterentwicklung von bebaubaren Flächen entsprechend dem Grundsatz, dass Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung



erfolgen soll, kann im vorliegenden Fall durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung Rechnung getragen werden, da hierdurch das Grundstück einer zeitnahen Bebauung zugeführt werden können. Im Gemeindegebiet Westerngrund befinden sich zwar noch diverse „Baulücken“, über die allerdings weder die anfragenden Bauherren, noch die Gemeinde verfügen können.



## 2. Lage

---

Die Einbeziehungssatzung betrifft nur das Grundstück Flur Nr. 175 der Gemarkung Unterwestern in der Gemeinde Westerngrund (1.014 m<sup>2</sup>). Das Anwesen schließt östlich an die vorhandene Bebauung in der Borngasse und westlich an die freie Landschaft an. Gegenüberliegend in nördlicher Richtung befindet sich die Gartenstraße des Baugebietes „Kartenblatt“.

Die Planzeichnung (Lageplan) vom 26.09.2017, ergänzt 03.05.2018 im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **Fotoaufnahmen von der Örtlichkeit und deren Umgriff**



*Einfahrt zur Borngasse, von der Frankenstraße kommend*



*Flur Nr. 173 + 174 als letzte, vorhandene Bebauung in der Borngasse*



*Gegenüberliegend die Einfahrt zur Gartenstraße mit Bebauung*



*Blick auf die unbebaute Flurnummer 175, Unterwestern*



### 3. Planungsrechtliche Grundlagen

---

Das planungsrechtliche Instrument der „Einziehungssatzung“ (alternativ „Ergänzungssatzung“) aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht es der Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und somit eine Bebauung dieser Fläche zu ermöglichen.

Entsprechend der rechtlichen Grundlage, sollen nur *einzelne Außenbereichsflächen* einbezogen werden.

Bei der Flurnummer 175 in Unterwestern handelt es sich um ein einzelnes, klar abgegrenztes (vermessenes) Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass einer Einziehungssatzung zielt zwar vom Wortlaut her auf die Einziehung von „Flächen“ ab, allerdings ist auch ein Grundstück eine Fläche (ein Stück Land mit einer bestimmten Ausdehnung). Im vorliegenden Fall erscheint die Einziehung von weiteren Flächen bzw. Teilbereiche anderer Grundstücke nahe der Flurnummer 175 als nicht sinnvoll und auch nicht als erforderlich für eine Bebauung. Hinsichtlich der Anfrage zur Bebauung seitens der Bauherrschaft Huth & Ritzel ist somit nur die Flurnummer 175 städtebaulich relevant.

Des Weiteren wird in der einschlägigen Kommentierung zur o. g. Rechtsgrundlage (*Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*) genannt, dass die einzubeziehende Fläche eine gewisse Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist.

Durch die Einziehung der Flurnummer 175, Unterwestern, würde eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die einen Zusammenhang zu dem bereits vorhandenen planungsrechtlichen „Innenbereich“ in der Borngasse bildet. Die Bebauung in der Borngasse ist durch Wohnen geprägt, was auch der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan entspricht. Ebenfalls gibt die bereits vorhandene Bebauung als „nähere Umgebung“ Zulässigkeitskriterien als Gebiet nach § 34 BauGB vor, was eine sachliche und räumliche Prägung der Flurnummer 175 zulässt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan, welche das betreffende Grundstück als WA-Gebiet („Allgemeines Wohngebiet“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-) ausweist, unterstützt die in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannte Vereinbarkeit mit *einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung*. Die Gemeinde hat durch die Darstellung gezeigt, dass hier auch eine Bebauung geplant bzw. denkbar ist und kann somit entsprechend ihrer „Planungshoheit“ vorgeben welche Flächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen.

Durch die Einziehungssatzung "Borngasse" wird *nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- unterliegen* (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). An dieser Stelle wird auf die gesetzgeberische Entscheidung verwiesen, für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine förmliche Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass bei einer Bebauung des Grundstücks Flur Nr. 175 in Unterwestern werden *keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB* (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, z. B. Erhalt/Widerherstellung von Mageren Flachland-Mähwiesen, Erhalt der Populationen des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) *beeinträchtigt werden*.

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Flur Nr. 175 in Unterwestern verzichtet die Gemeinde Westerngrund, da sich im vorliegenden Fall keine planungsrechtliche Relevanz für die Erstellung eines Bauleitplans für nur ein einzelnes Grundstück ergibt. Zudem wird bewusst auf umfangreiche Festsetzungen in der Planzeichnung (Lageplan) der Einziehungssatzung verzichtet, um keine Regelungsdichte zu schaffen durch die der Eindruck entstehen könnte, dass die Gemeinde Westerngrund die bauliche Nutzung des Grundstücks in Form eines Bebauungsplans vorbereiten und leiten will.



## **Fazit:**

In der Borngasse endet die letzte, vorhandene Bebauung auf der Flurnummer 173 bis 174 (Haus Nr. 5) und gegenüberliegend bilden die Gebäude in der Gartenstraße (Flurnummern 178 bis 180) die letzte Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Gewichtigkeit der westlich gelegenen Gebäude in der Gartenstraße (*Bebauungsplan „Kartenblatt“*) und der hieraus ersichtlichen „faktischen“ Baugrenze, kann die Flurnummer 175 noch als bebaubar eingestuft werden. Das Grundstück Flurnummer 175, Gemarkung Unterwestern, ist im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972 - zuletzt geändert mit der Fassung vom 02.08.1994 - als bebaubare Fläche (WA nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO) dargestellt. In einem solchen Gebiet sind Wohngebäude – wie in der Planung aus dem Antrag auf Vorbescheid der Bauherrschaft Huth & Ritzel vorgesehen – zulässig.

Somit kann durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung das Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet werden. Die Gemeinde Westerngrund möchte von diesem Instrument Gebrauch machen.

## 4. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB *können* in der von der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB aufgenommen werden.

Die Gemeinde Westerngrund legt entsprechend dem in der Rechtsgrundlage zur Verfügung stehenden Ermessen – wie bereits unter 3. der Begründung ausgeführt – nur einzelne, ausgewählte Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung fest.

Damit kann eine künftige Bebauung, mit Ausnahme der einzelnen Festsetzungen, entsprechend der Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB beurteilt werden und sich in die Umgebung einfügen. Die Bebauungsmöglichkeiten sind somit „offener“ und vermeiden, dass eventuelle Festsetzungen künftige Bauungen unnötig erschweren oder einschränken.

Dies trägt somit zum einen auch dem Zweck Rechnung, dass durch die Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen eben dem „Innenbereich“ zugeordnet werden sollen und nicht einem Bereich nach § 30 BauGB (Geltungsbereich Bebauungsplan), zum anderen läuft die gemeindliche Planungspflicht nicht leer laufen.

Die Festsetzungen im Detail:

- **Bauliche Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA)** *§ 34 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO*

⇒ Zur Sicherstellung, dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Bebauung in der Borgasse einfügt und den faktischen Gebietscharakter aufgreift, welcher durch Wohngebäude geprägt ist.

- **"Überbaubare Grundstücksflächen" in Form einer Baugrenze** *§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 BauNVO*

⇒ Zur Sicherstellung, dass das Grundstück nicht zu dicht bebaut wird und sich darüber hinaus auch optisch in den Straßenzug der Borgasse eingliedert.

- **Bepflanzung/ private Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich** *§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB*

⇒ Zur Sicherstellung beschränkt sich der Eingriff auf das notwendige Maß. Die Darstellung ist nur beispielhaft und bedarf gegebenenfalls der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 5. Erschließung

---

### Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt unmittelbar über die Gemeindestraße „Borngasse“.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage. In der Straße „Borngasse“ befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher allerdings auf Höhe der Hausnummer 5 endet.

Für die Zulässigkeit einer Bebauung auf dem Grundstück entsprechend § 34 BauGB ist auch eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlich. Sollte die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmen, entstände bei nicht ausreichender oder unvollständiger Erschließung für die Gemeinde Westerngrund die Pflicht diese herzustellen. Die Kosten wären von der Gemeinde zu tragen oder es wäre eine separate Vereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BauGB) mit den Bauherren zu treffen.

Im Zuge der Beschlussfassung über den Erlass der Einbeziehungssatzung in der öffentlichen Sitzung am 05.04.2017 wurde seitens des Gremiums entschieden, dass die Kosten für die Kanalverlängerung von den künftigen Bauherren zu tragen sind. Eine entsprechende separate Kostenübernahmevereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages wurde bereits zwischen der Gemeinde Westerngrund und den Antragstellern/Bauherrschaft Frau Lisa Huth und Herrn Thomas Ritzel einvernehmlich getroffen.

Somit kann die Abwasserbeseitigung des Grundstücks nach Herstellung des Kanals und des Hausanschlusses ordnungsgemäß erfolgen und ist somit als gesichert anzusehen.

### Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung kann über die vorhandene Versorgungsleitung in der Borngasse erfolgen.

Die Herstellung eines Grundstücksanschlusses im öffentlichen Bereich geht zu Lasten der Bauherrschaft Frau Lisa Huth und Thomas Ritzel, entsprechend des bereits o. g. städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Westerngrund.

Insofern kann die Wasserversorgung für das Grundstück als gesichert angesehen werden.

### Löschwasserversorgung

Durch die Gemeinde Westerngrund wurde eine Hydrantenprüfung durchgeführt. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück Flur Nr. 175, Unterwestern befinden sich zwei Hydranten, die im Bedarfsfall zugänglich sind. Nach erfolgter Messung sind ca. 1745 l/min. bei 1,0 bar verfügbar und der Löschwasserbedarf daher gewahrt.

### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. In der Borngasse verlaufen 0,4 kv-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leistungsachse. Bei einer Bebauung der Flur Nr. 175, Unterwestern, ist der Schutzzonenbereich bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen und entsprechend frei zu halten.

### Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. In der Borngasse befinden sich bereits Leitungen, allerdings ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich um auch die Flur Nr. 175, Unterwestern anzubinden. Die erforderlichen Arbeiten können im Zuge der übrigen,



ebenfalls notwendigen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden. Die Kosten tragen die Antragsteller Frau Lisa Huth und Thomas Ritzel.

## 6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

---

Auf die Einbeziehungssatzung finden aufgrund § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Vorschriften aus § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 Buchstabe a BauGB Anwendung.

Der sparsame und schonende Umgang mit Boden ("Bodenschutzklausel") sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturschutzhaushalts sind daher zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung der Flur Nr. 175 führt lediglich eine begrenzte Fläche des Außenbereichs einer Bebauung zu und hierdurch wird die Vermeidung einer hohen Bodenversiegelung schon vom "Grundgedanken" der Einbeziehungssatzung aufgegriffen und auf das notwendige Maß begrenzt. Eine Umnutzung des derzeit unbebauten Grundstücks zu Wohnzwecken erfolgt daher nur in notwendigem Umfang.

Darüber hinaus dient die Einbeziehung dazu, die begrenzte Weiterentwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Nutzung der in Westerngrund vorhandenen Infrastruktur voranzutreiben und keine zusätzliche Infrastruktur mit weiterer Versiegelung durch den Bau von Straßen zu schaffen.

Die Gemeinde Westerngrund hat sich für die Einbeziehung der Flur Nr. 175 entschieden und bei der Ausgestaltung der Satzung die Eingriffe in Natur und Umwelt berücksichtigt. Dies zeigt sich in der Festsetzung einer Bepflanzung bzw. Grünfläche auf dem Baugrundstück selbst sowie auf der benachbarten Flur Nr. 176. Die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Antragstellern/Eigentümern anzulegen und dauerhaft zu erhalten (*Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Freistaat Bayern*).

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.12.2017 im Zuge der förmlichen Beteiligung, hat die Gemeinde Westerngrund die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans in Auftrag gegeben. Die Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt aus Aschaffenburg, haben die entsprechenden Unterlagen nach Rücksprache mit Frau Globke-Lorenz von der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und i. d. F. 25.04.2018 vorgelegt.

Auf der Flur Nr. 176, Unterwestern wird auf einer Fläche von 332 m<sup>2</sup> extensives Grünland entwickelt sowie vier Hochstamm-Obstbäume angepflanzt, gepflegt und auf Dauer erhalten.

Die beseitigten Gehölze auf den Flurnummern 175 und 176, Unterwestern, werden durch die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern wiederhergestellt.

Ebenfalls ist auf den beiden Flurnummern das Aufhängen von Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen vorgesehen. Die Standorte sind beispielhaft dargestellt (entsprechend der Absprache mit Frau Globke-Lorenz von der Unteren Naturschutzbehörde und Frau Bachmann von Trölenberg + Vogt).

Abschließend wird auf den landschaftspflegerische Begleitplan i. d. F. 25.04.2018 - bestehend aus der Erläuterung/landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Plan Nr. 1 mit Bestand und Eingriff, Plan Nr. 2 mit den Maßnahmen - verwiesen. Dieser wird Bestandteil der Satzung.

## 7. Verfahrensablauf

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfolgt laut § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Verfahrensablauf gestaltet sich gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann und die Umweltprüfungspflicht entfällt.

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Beschluss über den Erlass einer Einbeziehungssatzung  | <u>05.04.2017</u>                        |
| 2 | Billigung des Entwurfes,<br>erforderliche Änderungen am Entwurf   | <u>26.09.2017</u><br><u>13.04.2018</u>   |
| 3 | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)<br>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange | <u>20.11.2017</u><br><u>- 22.12.2017</u> |
| 4 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen   | <u>13.04.2018</u>                        |
| 5 | Erneute Beteiligung mit öffentlicher Auslegung<br>(beschränkt und verkürzt)   | <u>04.06.2018</u><br><u>- 20.06.2018</u> |
| 6 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat   | <u>29.06.2018</u>                        |
| 7 | Ausfertigung  | <u>02.07.2018</u>                        |
| 8 | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  | <u>05.07.2018</u>                        |

Westerngrund, 02. JULI 2018

  
Brigitte Heim  
1. Bürgermeisterin





Lisa Huth & Thomas Ritzel  
Kapellenstr. 36  
63825 Westerngrund

Landratsamt Aschaffenburg  
Bauaufsichtsbehörde  
Bayernstr. 18  
63739 Aschaffenburg

03.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten ein Wohnhaus in der Borngasse 7 Westerngrund, Flurnr. 175/176 errichten.

Das Haus würden wir wie im Plan eingezeichnet bauen wollen (s. Anhang).

Unabhängig davon ist zu klären, ob wir 2 Vollgeschosse auf Bodenplatte mit Walmdach errichten dürfen.

An die Gemeinde Westerngrund:

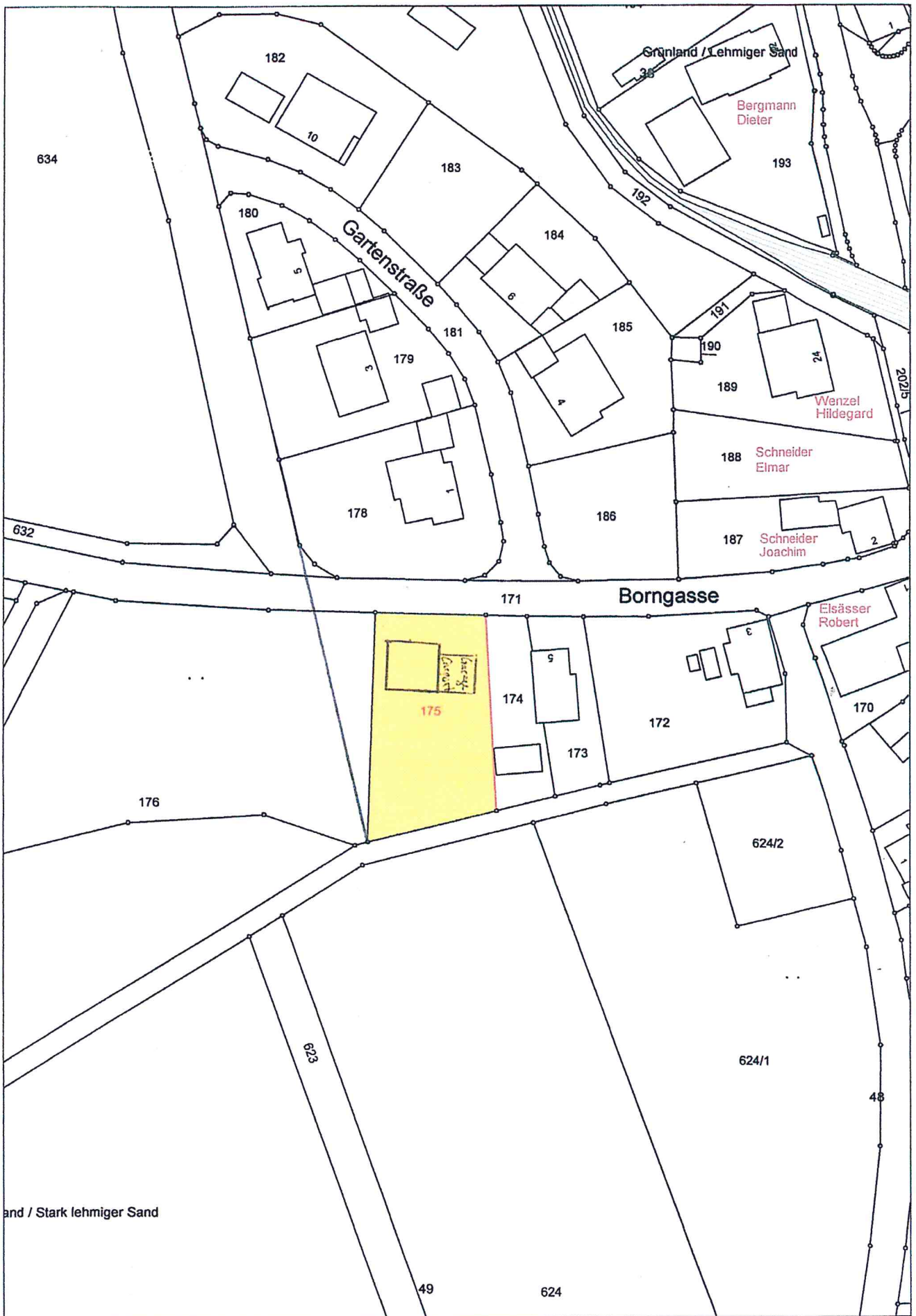
Wir benötigen eine schriftliche verbindliche Aussage über die Erschließung der bebaubaren Fläche und die eventuell für uns entstehenden Kosten.

Wir bitten Sie um Genehmigung!

Mit freundlichen Grüßen,



Lisa Huth & Thomas Ritzel



# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 03.02.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 6.1

**Bauherr: Huth Lisa und Ritzel Thomas, Kapellenstraße 36, 63825 Westerngrund**

**Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses - VORBESCHIED -**

**Bauort: Borngasse 7, 63825 Westerngrund**

**Flur Nr., Gemarkung: 175 + 176, Unterwestern**

### Sachverhalt:

Frau Lisa Huth und Herr Thomas Ritzel legten einen Antrag auf Vorbescheid zwecks Errichtung eines Wohnhauses in der Borngasse in Westerngrund (Flurstück 175, Unterwestern) vor. Mit dem Vorbescheid möchten die Bauherren abklären, ob das Grundstück wie im Lageplan eingezeichnet mit einem Wohnhaus und Carport/Garage bebaut werden darf. Geplant sind zwei Vollgeschosse, ohne Kellergeschoss sowie die Errichtung eines Walmdaches. Außerdem wird um Auskunft zur Erschließung gebeten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Anlage im Sinne des Baugesetzbuches, weshalb das Vorhaben nach den §§ 30 bis 37 BauGB beurteilt wird. Für das Anwesen gibt es keinen Bebauungsplan, womit sich die Bebaubarkeit nach § 34 („Innenbereich“) oder § 35 („Außenbereich“) BauGB richtet.

In der Borngasse endet die letzte, vorhandene Bebauung auf der Flurnummer 173 bis 174 (Haus Nr. 5) und gegenüberliegend bilden die Gebäude in der Gartenstraße (Flurnummern 178 bis 180) die letzte Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Gewichtigkeit der westlich gelegenen Gebäude in der Gartenstraße und der hieraus ersichtlichen „faktischen“ Baugrenze, ist die Flurnummer 175 und auch ein Teil der Flurnummer 176 noch bebaubar und somit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen. Der restliche Bereich der Flurnummer 176 ist dem Außenbereich zuzuordnen und demnach von einer Bebauung freizuhalten.

Im Flächennutzungsplan sind die Flurnummer 175 und der vorstehend genannte Teilbereich der 176 als Dorfgebiet dargestellt. In einem solchen Gebiet sind auch Wohngebäude zulässig.

Das geplante Wohnhaus mit Carport/Garage soll laut eingereichtem Lageplan auf der Flurnummer 175 positioniert werden und ist demnach **planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen**.



**Auszug Flächennutzungsplan**



**Luftbild mit eingezeichnetem Ende des Innenbereiches**



Als weiteres Kriterium für die Zulässigkeit, muss das Grundstück auch erschlossen sein. Nach interner Prüfung, wurde festgestellt, dass eine Verlängerung der vorhandenen Kanals nötig wäre um eine ordnungsgemäße **Erschließung** zu sichern.

Bei Zustimmung zum Bauvorhaben durch die Gemeinde Westerngrund entsteht bei nicht ausreichender/unvollständiger Erschließung die Verpflichtung für die Gemeinde für eine ordnungsgemäße Erschließung zu sorgen. Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen oder es ist eine separate Vereinbarung mit dem Bauherrn zu treffen.

**Seitens der Verwaltung wird folgendes empfohlen:**

Das gemeindliche Einvernehmen kann der geplanten Bebauung **in Aussicht gestellt** werden.

In diesem Fall sollten die Kosten für die erforderliche Kanalverlängerung von der Bauherrschaft getragen und in einer gesonderten Vereinbarung mit der Gemeinde geregelt werden. Der Kostenumfang lässt sich ohne Angebotseinholung nicht abschätzen.

**Bgm. Heim klärt mit dem Bauamt, dass seitens der Gemeinde Westerngrund keine Haftung bei einem Wasserschaden übernommen wird.**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die Bauherrschaft die Kosten der Erschließung trägt und die Vereinbarung mit der Gemeinde unterzeichnet wird.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Entwurf vorzubereiten.

**Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 12 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 29.06.18

Bader

# LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG



Landratsamt Aschaffenburg • 63736 Aschaffenburg

Frau Lisa Huth  
Herr Thomas Ritzel  
Kapellenstraße 36  
63825 Westerngrund

## Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeitung Herr Kern  
Telefon 06021/394-480  
Techniker Herr Koch  
Telefon 06021/394-440  
Zimmer-Nr. 3.49  
Telefax 06021/394-923 oder 447  
E-Mail [bauaufsicht@lra-ab.bayern.de](mailto:bauaufsicht@lra-ab.bayern.de)  
Internet [www.landkreis-aschaffenburg.de](http://www.landkreis-aschaffenburg.de)

### Unsere Öffnungszeiten:

Montag – Freitag 8 – 12 Uhr  
Donnerstag 14 – 17 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen  
91.3-6024-2017-0177-VB

Aschaffenburg, 16.03.2017

Bauvorhaben: **Errichtung Wohnhaus**  
Bauherr: **Frau Lisa Huth, Kapellenstraße 36, 63825 Westerngrund**  
**Herr Thomas Ritzel, Kapellenstraße 36, 63825 Westerngrund**  
Bauort: **Borngasse 7, 63825 Westerngrund**  
Flur-Nr(n): **175 Gemarkung Unterwestern**

Sehr geehrte Frau Huth,  
sehr geehrter Herr Ritzel,

nach eingehender Prüfung Ihres Antrags auf Vorbescheid für das im Betreff genannte Vorhaben müssen wir Ihnen mitteilen, dass eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Das Grundstück Fl. Nr. 175 liegt am Ortsrand von Unterwestern. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerngrund ist das Grundstück zwar als Dorfgebiet dargestellt. Jedoch leitet sich aus dem Flächennutzungsplan kein Baurecht ab.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 175 entgegen der gemeindlichen Beurteilung bereits im Außenbereich. Der Bebauungszusammenhang endet an der freien Natur hin zugewandten Außenseite der letzten vorhandenen Gebäude; die sich anschließenden Flächen gehören bereits zum Außenbereich. Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich kommt es also nicht auf den Verlauf von Grundstücksgrenzen an (BVerwGE 28, 268/272).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Das Vorhaben beeinträchtigt jedoch öffentliche Belange. Es würde einen in die Ortsrandlage hineingreifenden Grünzug kappen. Die natürliche Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert wären beeinträchtigt. Eine sich immer weiter in die Landschaft ausdehnende Siedlungsstruktur ist aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden.

Dienstgebäude: Telefon: 06021 / 394-0  
Bayemstr. 18 Telefax: 06021 / 394-999  
63739 Aschaffenburg E-Mail: [poststelle@lra-ab.bayern.de](mailto:poststelle@lra-ab.bayern.de)

Erreichbarkeit:  
Buslinien 7 und 21 (Haltestelle Landratsamt)  
Buslinien 23 und 44 (Haltestelle Goldbacher Viadukt)  
Buslinien 20, 43 und 45 (Haltestelle AOK)

#### Konten der Kreiskasse Aschaffenburg

Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau Kto.-Nr. 63 016 BLZ: 795 500 00 IBAN: DE08 7955 0000 0000 0630 16 BIC: BYLADEM1ASA  
Raiffeisenbank Aschaffenburg eG Kto.-Nr. 1 416 880 BLZ: 795 625 14 IBAN: DE68 7956 2514 0001 4168 80 BIC: GENODEF1AB1




Aus Kostenersparnisgründen geben wir Ihnen Gelegenheit Ihren Antrag auf Vorbescheid bis spätestens

**30.04.2017**

zurück zu nehmen. Nach Verstreichen dieses Termins müsste ein gebührenpflichtiger Ablehnungsbescheid ergehen. Für diesen Fall gilt dieses Schreiben als Anhörung gemäß Art. 28 BayVwVfG.

Mit freundlichen Grüßen

  
Michael Kern



# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 05.04.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

### TOP: 4

#### **Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 175, Gemarkung Unterwestern**

##### **Sachverhalt:**

Die Bauherren Frau Lisa Huth und Herr Thomas Ritzel, hatten Anfang 2017 einen Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Wohnhauses auf der Flurnummer 175 in Unterwestern gestellt. Dieser wurde am 03.02.2017 vom Gemeinderat Westerngrund behandelt. Das Gremium stimmte der Beschlussvorlage der Verwaltung zu, dass das Vorhaben noch dem „Innenbereich“ nach § 34 BauGB zuzuordnen wäre und befürwortete so eine künftige Bebauung.

Mit Schreiben vom 16.03.2017 teilte nun das Landratsamt Aschaffenburg den Bauherren mit, dass der gestellte Antrag auf Vorbescheid nicht positiv beschieden werden könne, da sich das Vorhaben – entgegen der gemeindlichen Beurteilung - im Außenbereich nach § 35 BauGB befinde. Eine Bebauung wäre hier nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt allerdings vor, da durch das Vorhaben ein Eingriff in die Eigenart der Natur entstehen würde und eine sich ausdehnende Siedlungsstruktur zu vermeiden ist.

Die Bauherren haben sich nun angesichts der vorherigen Zustimmung des Gemeinderates zum Bauvorhaben an die Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen gewandt um doch noch eine Baugenehmigung erwirken zu können.

Angesichts der Tatsache, dass das geplante Vorhaben von der Unteren Bauaufsichtsbehörde dem Außenbereich zugeordnet und somit als nicht genehmigungsfähig erachtet wurde, obwohl die Fläche im Flächennutzungsplan noch als Dorfgebiet dargestellt ist, bestünde die Möglichkeit eine Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch das Instrument einer „Einbeziehungssatzung“, kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Dies ist in dem vorliegenden Fall gegeben, da es sich nur um ein einzelnes Grundstück handelt.

Die einbezogene Fläche muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Das bedeutet, dass die Fläche in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt und hinreichende Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 BauGB vorhanden sind. Außerdem wird in § 34 Abs. 5 BauGB gefordert, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (u. a. Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan), für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und dass auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (z.B. Umweltschutz, Landschaftspflege) bestehen.

Verfahrenstechnisch ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung entsprechend dem vereinfachten Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. § 13 BauGB) gleich, d. h. unter anderem ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Aufgrund der Größe der Fläche ist in diesem Fall aus Sicht der Verwaltung städtebaulich auf eine Bebauungsplanung zu verzichten.

Die Erschließung des Grundstückes wurde durch die Verwaltung im Zuge des Antrages auf Vorbescheid geprüft und in diesem Zuge festgestellt, dass es einer Kanalverlängerung bedarf. Hierfür ist eine gesonderte Vereinbarung hinsichtlich der Kostenübernahme mit den Bauherren zu treffen.

Entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 1 (*Aufstellung von Bauleitplänen sobald und soweit erforderlich*) und auch § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB (*Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden*) ist nun seitens der Gemeinde Westerngrund über den Erlass der o. g. Einbeziehungssatzung zu entscheiden.

Ein Anspruch auf die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung besteht nicht.

Aufgrund der Tatsache, dass fast alle Grundstücke in Ortslage in privater Hand sind (und somit nicht auf dem freien Markt zur Verfügung stehen), die Gemeinde bereits wie vorstehend schon genannt, der Bebauung des Grundstücks im Zuge des Vorbescheides zugestimmt hatte sowie der Tatsache, dass aus der Darstellung im Flächennutzungsplan auch ein planerischer Wille auf künftige der Gemeinde („Planungshoheit“ vgl. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 4 BV) abgeleitet werden kann, **wird empfohlen dem Erlass einer Einbeziehungssatzung zwecks Wohnbebauung in diesem Fall zuzustimmen.**

Die Satzung kann durch die Verwaltung ausgearbeitet werden. Die Beauftragung eines Planungsbüros ist nicht erforderlich. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Satzung entsprechend ihrer Örtlichkeit bzw. Lage zu benennen („Borngasse“).

Die Verwaltung weist an dieser Stelle aber noch darauf hin, dass der Erlass dieser Einbeziehungssatzung einen Bezugsfall erzeugen und somit Begehrlichkeiten bei anderen Bauherrn in ähnlich gelagerten Fällen erzeugen könnte.

### **Beschluss:**

1. Für das Grundstück Flur Nr. 175, Gemarkung Unterwestern, wird zum Zwecke der Einbeziehung in den Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB der Erlass einer städtebaulichen Satzung in Form einer „Einbeziehungssatzung“ beschlossen. Die Einbeziehungssatzung erhält den Namen „Borngasse“.
2. Die anfallenden Kosten der Erschließung (in diesem Fall u. a. Kanalverlängerung) für eine künftige Bebauung sind von den Bauherren zu tragen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und einen Satzungsentwurf zu fertigen, der dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt werden kann.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates Westerngrund an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

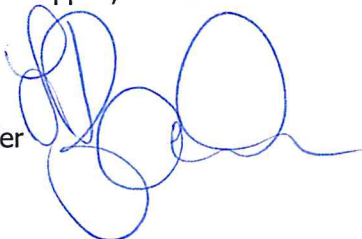
### **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 13.10.17

Bader





# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 13.10.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

**TOP: 3**

### **Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 175, Gemarkung Unterwestern - Billigung des Satzungsentwurfes**

#### **Sachverhalt:**

In der öffentlichen Sitzung am 05.04.2017 wurde vom Gemeinderat Westerngrund beschlossen, dass für das Grundstück in der Borngasse, Flur Nr. 175, Unterwestern eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch -BauGB- erlassen werden soll (Aufstellungsbeschluss vgl. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zwischenzeitlich wurde von der künftigen Bauherrschaft und neuen Grundstückseigentümern Frau Lisa Huth und Herr Thomas Ritzel auch der städtebauliche Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme für die erforderliche Kanalverlängerung unterzeichnet. Die Verwaltung wurde vom Gemeinderat Westerngrund mit der Erstellung eines entsprechenden Entwurfes beauftragt.

Dieser liegt nun in der Fassung vom 26.09.2017 vor und soll vom Gremium gebilligt werden, damit die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden kann.



*Ausschnitt aus der Planzeichnung zur  
Einbeziehungssatzung „Borngasse“ i. d. F. 26.09.2017*

Da das Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt wird (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB), kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.



Nachdem die Stellungnahmen aus diesem Verfahrensschritt eingegangen und seitens der Verwaltung der VG Schöllkrippen ausgewertet wurden, wird die Satzung erneut im Gemeinderat Westerngrund behandelt. Dem Gremium wird der Entwurf zur Durchsicht in der öffentlichen Sitzung vorgelegt.

### **Beschluss:**

1. Der Entwurf der Einziehungssatzung „Borngasse“ i. d. F. vom 26.09.2017 (bestehend aus Planzeichnung, Begründung und textlichen Festsetzungen) wird in der vorgelegten Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates Westerngrund an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

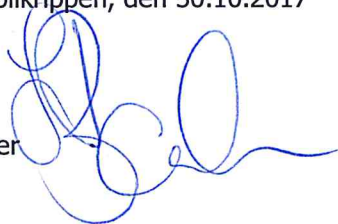
### **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 30.10.2017

Bader



# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 13.04.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

**TOP: 3**

### **Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 175, Gemarkung Unterwestern - Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Westerngrund hat in der öffentlichen Sitzung am 04.05.2017 beschlossen für das Grundstück Flur Nr. 175, Unterwestern eine Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch -BauGB- („Einbeziehungssatzung Borngasse“), zu erlassen.

Der Satzungsentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung i. d. F. 26.09.2017 wurde in der Sitzung am 13.10.2017 gebilligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 20.11. bis einschließlich 22.12.2017 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten, § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung der VG Schöllkrippen hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und legt diese nun zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vor:

#### **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsichtsbehörde vom 28.11.2017**

Bereits im Frühjahr wurde unter der BV 2017-0177-VB versucht, eine Bebauung auf dem Flurstück 175, Ortsrand von Unterwestern zu erreichen. Die städtebauliche Beurteilung mit nachfolgender Begründung fiel negativ aus.

#### **Begründung:**

Das Flurstück Nr. 175 liegt am Ortsrand und gehört faktisch bereits zum Außenbereich. Nicht die Grundstücksgrenze bildet den Übergang zwischen der Bebauung und der Landschaft, sondern die Gebäude charakterisieren diesen. Die auf dem Luftbild noch deutlich erkennbaren Grünstrukturen, die sich bis zur Bebauung erstrecken, wurden auf dem Flurstück bedauerlicherweise bereits beseitigt. Der Stellungnahme der Gemeinde war im Vorbescheid zu entnehmen, das Flurstück sei nicht erschlossen.

#### **Einbeziehungssatzung Borngasse:**

Die **Gemeinde Westerngrund obliegt selbstverständlich im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit** die Möglichkeit, ein aus städtebaulicher Sicht nicht geeignetes Flurstück nunmehr mit einer Einbeziehungssatzung aus dem Außenbereich in den Innenbereich zu „ziehen“. Aus städtebaulicher Sicht sprechen gewichtige Gründe gegen eine solche Abrundung, da das Vorhaben einen in die Ortsrandlage hineingreifenden Grünzug kappen und zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihrem Erholungswert führen würde. Eine immer weiter sich fingerartig in die Landschaft ausdehnende Siedlungsstruktur wäre auch in Westerngrund vermeidbar.

Die ablehnende Haltung bezüglich des Vorbescheids basierte auf einer nachvollziehbaren Begründung, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorlagen. Nunmehr das Planungsrecht für ein



einzelnes Flurstück mittels Einbeziehungssatzung herzustellen stellt eine sogenannte (vermeidbare) **Gefälligkeitsplanung** dar!

Aus städtebaulicher Sicht können weder eine positive Beurteilung des Sachverhalts noch eine Zustimmung zu der vorliegenden „Einbeziehungssatzung Borngasse“ erfolgen.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis.

In Begründung, die dem Satzungsentwurf beigelegt ist, wurde das durchlaufene Antragsverfahren der Bauherrschaft Huth & Ritzel und auch die planungsrechtliche Situation ausführlich dargelegt. Beides führte schließlich dazu, dass sich die Gemeinde Westerngrund für Erlass einer Einbeziehungssatzung entschieden.

Das Instrument der „Einbeziehungssatzung“ aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtlich zulässige Grundlage für die angestrebte Bauleitplanung. Es ermöglicht der Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und diese somit einer Bebauung zuzuführen.

Im vorliegenden Fall kann ein Grundstück, das bereits im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche vorgesehen ist und im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, bebaut werden, wodurch die Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nach Wohnraum gestillt werden. Die erforderliche Bauleitplanung stellt einen „**Lückenschluss**“ dar und ist im Gegensatz zu der Ausweisung eines kompletten Neubaugebietes auch vom Planungsaufwand eher gering.

Wie dem Gesetzeswortlaut und auch einschlägiger Kommentierung ohne Zweifel entnommen werden kann, **kann eine Einbeziehungssatzung ausdrücklich für „einzelne“ Flächen (Einzelfall!) eingesetzt werden.** Dass es im vorliegenden Fall um ein klar abgrenzbares Grundstück geht, ist hierbei unerheblich. Die Abgrenzung wurde im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung von der Verwaltung der VG Schöllkrippen eingehend überdacht. Eine darüberhinausgehende Einbeziehung einer Fläche wäre städtebaulich nicht sinnvoll und planungsrechtlich auch nicht zielführend gewesen.

Schon die Bezeichnung „Einbeziehungssatzung“ (oder Ergänzungssatzung) macht deutlich, dass hierbei der vorhandene, planungsrechtliche Innenbereich vergrößert bzw. erweitert werden kann, indem Flächen hinzugenommen werden können bzw. er um diese ergänzt werden kann. Die Gemeinde bedient sich im vorliegenden Fall diesem planungsrechtlichen Instrument, da dieses für solche Einzelfälle planungsrechtlich geschaffen wurde und rechtlich zulässig ist.

Die Argumentation, dass eine „**fingerartige, ausdehnende Siedlungsstruktur**“ durch die Planung geschaffen werden würde (und diese vermieden werden sollte), muss aus Sicht der Verwaltung unter dem Aspekt betrachtet werden, dass **das Gemeindegebiet Westerngrund bereits aufgrund der bestehenden Bebauung und Örtlichkeiten (Straßenzüge etc.) ein nicht klar abgegrenztes „Ortsbild“ ergibt.**

Ein Blick auf den gültigen Flächennutzungsplan zeigt, dass die Flächen, die bereits seitens der Gemeinde als bebaubar vorgesehen/geplant sind, schon eine „fingerartige“ Struktur aufweisen und trotzdem klar abgegrenzt sind. Eine unnötige, zerstreute Ausdehnung widerspricht somit auch dem Planungswillen der Gemeinde.

Des Weiteren ist gegenüberliegend in der Gartenstraße bereits ein bebautes Grundstück mit anschließender Häuserzeile vorhanden (Baugebiet „Rotzfeld-Kartenblatt-Höfe“), welches mit der Flur Nr. 175, Unterwestern, eine „abrundende“ Linie und Baustruktur bildet, die auch zu einem sich verfestigenden Ortsbild beiträgt. Die Gemeinde erzielt somit durch die Ausweisung einer weiteren Baufläche auf der Flur Nr. 175 in Unterwestern eine klare „Abrundung“ der bebaubaren Flächen.

Abschließend beurteilt die Verwaltung die Stellungnahme der Kreisbaumeisterin dahingehend, dass hier keine Gefälligkeitsplanung vorliegt und an dieser Planung festgehalten wird. Die angeführten Argumente laufen somit „leer“.

### **Beschluss:**

Den Beurteilungen der Verwaltung zu Punkt 1 wird zugestimmt.



## **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

## **2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde vom 27.12.2017**

Die Gemeinde Westerngrund beantragt den Erlass einer Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile – „Einbeziehungssatzung Borngasse“.

Es handelt sich nur um ein Grundstück (Huth & Ritzel) Flur-Nr. 175 in der Gemarkung Westerngrund. Bereits im Vorbescheid vom 16.03.2017 (Bauamt) wurde das Vorhaben abgelehnt, aufgrund Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Grünzug etc.).

Eine Ortseinsicht des betreffenden Grundstücks wurde am 20.12.2017 vorgenommen. Dabei musste festgestellt werden, dass der gesamte Bewuchs (Bäume und Sträucher) auf der Flur-Nr. 175, auch im Bereich des Grabens (wasserführend) und am Hang bis zur Hangkante beseitigt wurden. Es waren noch Holzstapel von Hainbuche, Kirsche und Erle vorzufinden, sowie eine Anzahl von Baumstümpfen. Es handelte sich hier um einen waldähnlichen Bestand aus Hainbuche, Eiche, Kirsche, Erle, Weide, Koniferen, Hasel, Brombeere u.a.

Der Bereich des Wassergrabens und des bestockten Hangs ist auch in der Biotopkartierung Bayern als Nr. 5821-0032-004 als Waldbiotop mit Feuchtbiotopen (30er Flächen nach dem BNatSchG) erfasst. Sogar auf der Flur-Nr. 176 wurden mehrstämmige Erlen und weitere Bäume und Sträucher beseitigt.

Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Es liegt ein Eingriff vor (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass vom Vorhaben nach Artenschutzrecht (§§ 44, 45 BNatSchG) geschützte Tierarten negativ beeinträchtigt werden.

Es ist ein **landschaftspflegerischer Begleitplan** zu erarbeiten. Dieser hat den naturschutzrechtlichen Eingriff zu ermitteln, sowie die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen. Die Planung ist von einer hierzu qualifizierten Person zu erstellen (z.B. Landschaftsplaner). Außerdem ist **nachträglich eine artenschutzrechtliche Beurteilung („Worst-Case“)** nach §§ 44, 45 BNatSchG vorzulegen. Diese ist von einer hierzu qualifizierten Person zu erstellen (z.B. Biologe).

**Erst nach Vorlage und Prüfung der geforderten Unterlagen kann eine fachtechnische Stellungnahme des Naturschutzes abgegeben werden.**

Hinweis: Auf der Flur-Nr. 175 wurde ein abgestellter alter Wohnwagen festgestellt. Außerdem wurde im Graben eine Erdverfüllung mit einem PVC-Rohr als Übergang errichtet. Dieser ist nach Möglichkeit wieder zu beseitigen.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis und weiteren Veranlassung.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hat das Bauamt der VG Schöllkrippen den geforderten landschaftspflegerischen Begleitplan sowie die artenschutzrechtliche Prüfung bereits bei den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt aus Aschaffenburg in Auftrag gegeben. Das Büro ist fachlich qualifiziert, hat in der Vergangenheit bereits diverse Leistungen für die Mitgliedsgemeinden der VG Schöllkrippen erbracht und sowohl die Zusammenarbeit als auch die Ergebnisse waren immer zufriedenstellend. Die Kosten für die erbrachten Leistungen werden entsprechend dem städtebaulichen Vertrag von den Antragstellern Huth & Ritzel getragen.

Das Büro Trölenberg + Vogt legte den landschaftspflegerischen Begleitplan mit artenschutzrechtlicher Abschätzung und entsprechenden Planzeichnungen vom Bestand und den erforderlichen, naturschutzrechtlichen Maßnahmen auch bereits vor.

**Allerdings sind die Unterlagen nicht vollständig, da noch für den auf dem Anwesen entfernten Gehölzbestand und die spätere Versiegelung durch die Bebauung eine geeignete Ausgleichsfläche mit entsprechenden Maßnahmen zur Aufwertung gefunden werden muss.**

Die Verwaltung hat bereits wegen einer **potenziellen Ausgleichsfläche** bei der Unteren Naturschutzbehörde angefragt. Außerdem wurden auch die Antragsteller Huth & Ritzel angeschrieben und aufgefordert Grundstücke in deren Eigentum zu benennen, die als Ausgleichsfläche auf Dauer dienen können.

Die Verwaltung wird die offenen Punkte klären, so dass der Fachbeitrag durch das Büro Trölenberg + Vogt abschließend bearbeitet und im Entwurf der Einbeziehungssatzung entsprechend berücksichtigt kann. Danach kann die Verwaltung die fachtechnische Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge einer erneuten, öffentlichen Auslegung (beschränkten) einholen.

**Beschluss:**

Den Ausführungen der Verwaltung zu Punkt 2 wird zugestimmt, mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht Einverständnis.

**Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

**3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde vom 20.12.2017**

Es bestehen **keine** Bedenken.

**4. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde vom 12.12.2017**

Es bestehen **keine** Bedenken.

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler wird um Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Unterfranken, gebeten.

**Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis.

Der Empfehlung wird entsprochen. Im Zuge der erneuten, öffentlichen Auslegung wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Unterfranken, beteiligt.

**Beschluss:**

Den Ausführungen der Verwaltung zu den Punkten 3 und 4 wird zugestimmt, mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht Einverständnis.

**Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |



**5. Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband, Bayerischer Untermain, Region 1 vom 07.12.2017**

Keine Einwände.

**6. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz**

Da keine Stellungnahme im Beteiligungszeitraum eingegangen ist, hat die Verwaltung bei der Behörde erneut nachgefragt.

Per E-Mail vom 19.02.2018 wurde mitgeteilt, dass **keine** wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange berührt sind.

**7. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 28.11.2017**

Aus landesplanerischer Sicht bestehen **keine Einwände** gegen diesen Bauleitplanentwurf.

Aus Sicht des Sachgebiets Städtebau bestehen **keine Einwände** gegen die Planung.

**8. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 30.11.2017**

Keine Anmerkungen.

**9. Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 07.12.2017**

In der „Borngasse“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leistungsachse.

Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt aus denen Sie die Lage der Leitungstrassen entnehmen können. Für den richtigen Verlauf der Leitungssachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Gegen den Erlass der Einbeziehungssatzung bestehen **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis und Beachtung.

Die Niederspannungskabelleitung verläuft in der Borngasse, vor dem Grundstück Flur Nr. 175, Unterwestern. Bei einer Bebauung muss der genannte Schutzzonenbereich eingehalten werden. Dieser Hinweis wird im Satzungsentwurf entsprechend aufgenommen.

**10. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main vom 27.11.2017**

Es bestehen **keine** Einwände.

**Beschluss:**

Den Ausführungen der Verwaltung zu den Punkten 5 bis 10 wird zugestimmt.

**Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |



## **11. Stellungnahme vom Landkreis Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion vom 27.10.2017 (Eingang 13.12.2017)**

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf der Satzung aus unserer Sicht **keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.**

Die Freiwillige Feuerwehr Westengrund kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Die Freiwillige Feuerwehr Westerngrund verfügt zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über tragbare Leitern für Gebäude bis max. einer Nennrettungshöhe von 8 m. Damit kann der 2. Rettungsweg für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 sichergestellt werden.

Die öffentlichen Zufahrtstraßen zu dem Grundstück müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, jederzeit sicher und ausreichend schnell befahren werden können.

Die Bereitstellung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde Westerngrund und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Hierzu ist in einem Abstand von max. 100 m vom Grundstück ein im Straßenverlauf liegender Hydrant für die Feuerwehr erforderlich.

**Der Hydrant muss in der Lage sein, mind. 800 l/min Löschwasser bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden abzugeben.**

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis und weiteren Veranlassung.

Die Verwaltung wird eine Prüfung der Hydranten hinsichtlich der erforderlichen Löschwasserversorgung in die Wege leiten.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt eine Hydrantenprüfung zu veranlassen.

### **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

## **12. Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 24.11.2017 (per E-Mail)**

Gegen den Erlass einer „Einbeziehungssatzung Borngasse“ für das Grundstück Flur Nr. 175 der Gemeinde Westerngrund bestehen unsererseits **keine Einwände**. Am Rande des Bereiches befinden sich Leitungen der Telekom. Diese gehen aus dem beigefügten Lageplan hervor. Für die Versorgung der Flur Nr. 175 ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

Zur Kenntnis und Beachtung.

Die genannte Erweiterung des Telekommunikationsnetzes kann voraussichtlich im Zuge der anstehenden Tiefbauarbeiten, die für die Verlängerung der vorhandenen Kanalleitung erforderlich werden, durchgeführt werden. Die Kosten hierfür sind von der Bauherrschaft aufgrund der städtebaulichen Vereinbarung zu tragen.

### **13. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 21.11.2017**

**Keine** Einwände.

#### **Beschluss:**

Den Ausführungen der Verwaltung wird zugestimmt.

#### **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

#### **Öffentlichkeit**

Die Planungsentwürfe (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) i. d. F. 26.09.2017 haben zu jedermanns Einsicht zwischen dem 20.11. und 22.12.2017 öffentlich im Rathaus der VG Schöllkrippen ausgelegt.

Außerdem wurden die Unterlagen während des kompletten Beteiligungszeitraums auch auf der Homepage der Gemeinde Westerngrund veröffentlicht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben.

#### **Beschlussfassung zum Verfahrensgang:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Klärung der noch offenen Punkte aus den Stellungnahmen, den Satzungsentwurf mit den Anlagen entsprechend anzupassen. Danach soll der geänderte Entwurf erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die erneute Beteiligung wird entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB verkürzt und auch beschränkt stattfinden.

2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

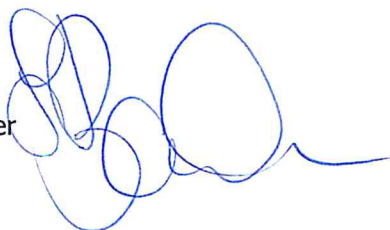
#### **Abstimmung:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen      | 11 |
| Nein-Stimmen    | 0  |
| pers. beteiligt | 0  |

#### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 03.05.2018

Bader



LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG  
- Untere Naturschutzbehörde -  
81.3-1741.1-18/180-GL

Aschaffenburg, 18.06.2018

## **Vollzug des Naturschutzrechts;**

**Name:** *Gemeinde Westerngrund*

**Betreff:** **Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen  
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile –  
„Einbeziehungssatzung Borngasse“**

**Gemeinde:** **Westerngrund**

**Gemarkung:** **Unterwestern**

**Flur-Nr.:** **175**

Zum Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen vom 16.05.2018,  
Az. I/36102-ba-Westerngr.

# Fachtechnische Stellungnahme

Aus Sicht des Naturschutzes besteht mit den geforderten Maßnahmen aus dem vorgelegten landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der artenschutzrechtlichen Abschätzung (Trölenberg und Vogt, 25.05.2018) weitgehend Einverständnis.

Die „Einbeziehungssatzung Borngasse“ enthält diese Festsetzungen (rot markiert).

Es wird noch folgende Ergänzung vorgeschlagen:

Als Ausgleichsmaßnahme (s. Pkt. 7) wird auf einer Fläche von 332 m<sup>2</sup> (Flur-Nr. 176) extensives Grünland entwickelt und es werden 4 Hochstamm-Obstbäume angepflanzt, gepflegt und auf Dauer erhalten.

Sonstige Naturschutzaufgaben werden dann noch zum Bauantrag mitgeteilt.

*Gabi Globke-Lorenz*  
*Fachreferentin für Naturschutz*



**I. Aktennotiz**

**29.06.2018**

**Einbeziehungssatzung „Borgasse“ der Gemeinde Westerngrund**

**hier: Erneute, öffentliche Auslegung und förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (verkürzt und beschränkt)**

Die erneute Auslegung der geplante Einbeziehungssatzung „Borgasse“ (Flur Nr. 175, Unterwestern) wurde aufgrund Planänderungen nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen erforderlich, § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Verwaltung hat sich nach Prüfung der Stellungnahmen dafür entschieden, den Satzungsentwurf 26.09.2017, ergänzt 03.05.2018 zeitlich verkürzt auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf zwei Behörden zu beschränken. Die Unterlagen gingen den Behörden per E-Mail/Papierform zu.

In der Zeit vom 04.06. bis einschließlich 20.06.2018 wurde der Satzungsentwurf mitsamt Planungsunterlagen im Rathaus der VG Schöllkrippen öffentliche ausgelegt. Parallel hierzu wurde der Entwurf auch auf der Homepage der Gemeinde Westerngrund veröffentlicht.

Es sind seitens der Öffentlichkeit **keine Anregungen oder Bedenken geäußert** worden.

Da bis zum 19.06.2018 keine Rückmeldung vom Landesamt für Denkmalpflege einging, wurde per E-Mail noch mal um Stellungnahme gebeten (Erinnerung). Am 21.06.2018 hat sich Frau Wendl vom Bayerischen Amt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) telefonisch gemeldet, Tel. 089/2114-356. Sie teilte mit, dass **keine Bedenken** bestehen. Der Vorgang wurde bearbeitet und geprüft. Es sind keine Bodendenkmäler betroffen. Sofern keine Bedenken oder Anregungen bestehen oder die Gemeinde diesen bereits nachgekommen ist, erfolgt i. d. R. keine Rückmeldung mehr vom Bayerischen Amt für Denkmalpflege.

gez.

Bader

**II. Veranlassung**

Zum Akt.

# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 29.06.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 1

#### **Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.-Nr. 175, Gemarkung Unterwestern - Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Beteiligung (Auslegung) und Satzungsbeschluss**

Die Einbeziehungssatzung Borngasse wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 13.04.2018 behandelt. Hier wurde über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung Beschluss gefasst (Abwägung) und die erneute, beschränkte Beteiligung beschlossen. Diese fand verkürzt in der Zeit vom 04.06. bis einschließlich 20.06.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auf die Untere Naturschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Unterfranken beschränkt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 18.06.2018 ihr Einverständnis zum Satzungsentwurf mitgeteilt. Eine Ergänzung zu den Festsetzungen wurde noch vorgeschlagen, die von der Verwaltung in den Entwurf mitaufgenommen wird.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Folglich kann nun der Satzungsbeschluss nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- gefasst werden und die Einbeziehungssatzung erhält mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses im Bürgerblatt der Verwaltungsgemeinschaft Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB).

#### **Beschluss:**

**1. Der Gemeinderat Westerngrund beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), **den Entwurf der „Einbeziehungssatzung Borngasse“ i. d. F. 26.09.2017 mit Ergänzung 03.05.2018 und 22.06.2018 - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie landschaftspflegerischen Fachbeitrag i. d. F. 25.04.2017 - als Satzung.**

2. Die Satzung ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerngrund heraus entwickelt. Es bedarf keiner Änderung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf durch ortsübliche Bekanntmachung im Bürgerblatt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen in Kraft zu setzen, § 10 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB.

4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.


**Abstimmung:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ja-Stimmen      | 9 |
| Nein-Stimmen    | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 02.07.2018

Bader

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bader', written over a circular stamp.