

## **Begründung:**

### **A: Anlaß**

Die Grundstückseigentümerin erwarb dieses Grundstück während des Neuaufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland. Seinerzeit war dieses Grundstück als WA-Gebiet dargestellt (Mai/Juni 92).

Die Herausnahme dieses Bereiches erfolgte bereits mit Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und TöB-Beteiligung (22.10.93).

Die Grundstückseigentümer hatten daraufhin im Rahmen der öffentlichen Auslegung die erneute Ausweisung ihres Grundstückes als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) beantragt. Der Antrag wurde damals durch Beschluss abgelehnt (04.11.94).

Eine Wiederaufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgte nicht.

Die Grundstückseigentümerin stellt nun den Antrag, das Grundstück Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern in den "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" aufzunehmen.

### **B: Erschliessung**

#### **1. Straße und Wege**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern erfolgt über die Gemeindestraße "Höfstraße".

#### **2. Abwasserbeseitigung**

Die Anlagen der Abwasserbeseitigung sind noch zu erstellen.  
Der Anschluß ist möglich.

#### **3. Wasserversorgung**

Die Anlagen der Wasserversorgung sind noch zu erstellen.  
Der Anschluss ist möglich.

#### **4. Energieversorgung**

Stromversorgung durch das ÜWU Ufr.

### **C: Rechtsgrundlagen**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Art. 43 GO, GR-Beschluß vom 30.07.99

# Verfahren

- |      |   |               |
|------|---|---------------|
| I.   | Beschluss über den Erlass einer Einbeziehungssatzung              | am 30.07.1999 |
| II.  | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 BauGB | am 19.10.1999 |
| III. | Beteiligung der Bürger gem. § 13 Nr. 2 BauGB                      | am 21.10.1999 |
| IV.  | Behandlung der Bedenken und Anregungen                            | am 12.05.2000 |
| V.   | Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 BauGB                          |               |

## Anlage

1 Beschlussbuchauszug vom 30.07.1999

1 Beschlussbuchauszug vom 12.05.2000

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Westerngrund  
am 12.05.2000**

**4. Einbeziehungssatzung "Höfstraße", Grundstück Fl.-Nr. 624/2,  
Gemarkung Unterwestern  
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Bürger  
und Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.07.99 beschlossen, eine Satzung zur Einbeziehung des Grundstückes Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern vom Außenbereich in den "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" zu erlassen.

Mit Schreiben vom 19.10.99 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen Nr. 21 vom 21.10.99 darauf hingewiesen, daß der Satzungsentwurf mit Lageplanausschnitt und Begründung zu jedermanns Einsicht ausliegt.

Es wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben:

**1. LRA A'burg - Bauamt -, Stellungnahme vom 26.10.99**

"Zu der geplanten Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.-Nr. 624/2 kann das Landratsamt keine Zustimmung erteilen.

Grundsätzlich können durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen muss jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Das Grundstück Fl.-Nr. 624/2 liegt getrennt durch die Höfstraße im Osten und den Flurweg im Norden allein im Außenbereich. Der hierdurch begonnene Siedlungsansatz ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar".

Stellungnahme:

*Das Grundstück Fl.-Nr. 624/2 ist im Norden und im Osten von vorhandener Bebauung umgeben. Die Gemeinde hatte in der Vergangenheit versucht, die westlich der Höfstraße gelegene Fläche zu erwerben und in Form des "Einheimischenmodell" in bebaubare Fläche umzuwandeln. Nachdem die Flächen Fl.-Nr. 624/1, Gemarkung Unterwestern nicht erworben werden konnten, mußte die Gemeinde von der Bauleitplanung absehen.*

*Um die Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich zu konkretisieren und abschließend zu klären, hatte die Gemeinde den Erlaß einer Einbeziehungssatzung beschlossen.*

Wie bereits festgestellt, ist das Grundstück Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern im Norden und Osten von vorhandener Bebauung umgeben.

Eine Bebauung des einzubeziehenden Grundstücks würde hinter der Bebauung der Borngasse zurückbleiben. Im Osten des Grundstücks Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern befindet sich ebenfalls Bebauung, welche über die zwischenliegende Höfestraße erschlossen ist. Die östlich vorhandene Bebauung erstreckt sich über die Grundstücksgrenzen des Grundstücks Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern hinaus.

Von einem begonnenen Siedlungsansatz kann hier nicht gesprochen werden, da dies auch durch die Einbeziehungssatzung abschließend geklärt wird. Es wird angemerkt, daß hier kein weiterer Eingriff in die Natur notwendig ist, da die wegemäßige Erschließung vorhanden ist.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Einbeziehung des vorgenannten Grundstücks in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

**Beschluss:**

Die Einwände werden als unbegründet zurückgewiesen.

**Abstimmung: 10:0**

**2. Amt für Landwirtschaft, A'burg - Stellungnahme vom 27.10.99**

Die Landwirtschaftlichen Belange werden nicht wesentlich berührt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**3. Landratsamt A'burg - Untere Denkmalschutzbehörde - Stellungnahme vom 03.11.99**

“Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die o.a. Satzung zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 624/2 der Gemarkung Unterwestern erhebliche Bedenken.

Das Grundstück liegt höhenmäßig an exponierter Stelle, wird im Osten durch einen vorhandenen Weg und im Norden von einem eingetragenen Biotop von der vorhandenen Bebauung abgetrennt. Eine Einbeziehung des Einzelgrundstücks zum Innenbereich erscheint aus den vorgenannten Gründen nicht angebracht“.

**Stellungnahme:**

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks ist es möglich, das Gebäude tief ins Gelände einzustellen, sodaß es nicht exponiert wirkt. Das angrenzende Biotop kann bei einer Bebauung aufgrund des Grundstückszuschnitts unberührt bleiben.

*Die Gemeinde vertritt auch die Auffassung, daß hier noch ein räumlicher Zusammenhang zur Bebauung besteht.*

**Beschluss:**

Den Einwendungen wird aus vorgenannten Gründen nicht stattgegeben.

**Abstimmung: 10:0**

**4. Dtsch. Telekom, Bamberg - Stellungnahme vom 09.11.99**

Es bestehen keine Bedenken.

**5. Überlandwerk Ufr., Würzburg - Stellungnahme vom 09.11.99**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Mittel- und Hochspannungsanlagen unseres Unternehmens.

Es bestehen keine Bedenken.

**6. Wasserwirtschaftsamt A'burg - Stellungnahme vom 25.11.99**

Die geringfügige Mehrausweisung von Bauland wird nur unwesentlich Einfluß auf die Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung haben. Soweit ein ordnungsgemäßer Anschluß an die öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze erfolgt, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Abstimmung: 10:0**

Nachdem aufgrund der vorangehenden Beschlüsse keine Überarbeitung der Satzung notwendig ist, können nachfolgende Beschlüsse gefaßt werden:

**Beschluss:**

1. Der Satzungsentwurf über die Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern von Außenbereich in den "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" i.d.F. vom 12.10.99 bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan M 1 : 1000 wird gem. § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmung: 10:0**

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 HS 1 BauGB dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmung: 10:0**

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

**Abstimmung: 10:0**



(Siegel) Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:  
Schöllkrippen, den 18.05.2000  
J.A. Stadtmüller

**Beglaubigter Auszug**  
aus der öffentlichen Sitzung  
**des Gemeinderates Westerngrund**  
am 30.07.1999

1. **Antrag Frau Dorette Schwarzer auf Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 624/2 Gemarkung Unterwestern vom Außenbereich in den "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil"**

Frau Dorette Schwarzer stellt den Antrag, das Grundstück Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern in den "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" aufzunehmen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 624/2 liegt lt. Flächennutzungsplan komplett im Außenbereich, ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wäre somit nicht bebaubar.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn **die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt** sind. Die Satzung muss mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sein.

Frau Schwarzer erwarb dieses Grundstück während des Neuaufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland. Seinerzeit war dieses Grundstück als WA-Gebiet dargestellt (Mai/Juni 92).

Die Herausnahme dieses Bereiches erfolgte bereits mit Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und TöB-Beteiligung (22.10.93).

Die Grundstückseigentümer hatten daraufhin im Rahmen der öffentlichen Auslegung die erneute Ausweisung ihres Grundstückes als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) beantragt. Der Antrag wurde damals durch Beschluss abgelehnt. (04.11.94).

Eine Wiederaufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgte somit nicht.

Es liegt nun im Ermessen der Gemeinde Westerngrund, dem Antrag stattzugeben, und eine "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung" zu erlassen.

**Beschluss:**

1. Die Gemeinde Westerngrund erläßt wegen der Einbeziehung des Grundstückes Fl.-Nr. 624/2, Gemarkung Unterwestern, eine "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung".

**Abstimmung: 7 : 5**

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

**Abstimmung: 12 : 0**



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:  
Schöllkrippen, den 18.05.2000

i.A.  
Haas