

**Gemeinde Westerngrund**  
Gemarkung Oberwestern  
Landkreis Aschaffenburg

Einbeziehungssatzung  
**PETRI – Fl.-Nrn. 173 und 174**

**BEGRÜNDUNG**

# **BEGRÜNDUNG**

## **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Frau Petra Petri, Weingartenweg 6, 63165 Mühlheim, hat, nachdem ein Ortstermin (siehe Anlage) zur Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke Fl.-Nrn. 174 bzw. 173 stattgefunden hat einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Der Vorbescheid wurde seitens des Landratsamtes mit der Begründung abgelehnt, dass das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westerngrund widerspricht,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und
- die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Gleichzeitig wurde der Hinweis angebracht, dass eine Baugenehmigung erst dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden (Flächennutzungsplanänderung, Erlass einer Einbeziehungssatzung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes) und die Erschließung gesichert ist.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.09.2005 wurde die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen, die die Grundstücke Fl.-Nrn. 173 und 174 jeweils teilweise in den bebaubaren Bereich einbezieht.

Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereiches beruht darauf, dass das Grundstück Fl.Nr. 174 (Teilfläche) im genehmigten Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche dargestellt ist.

Zwar ragt der Geltungsbereich einige Meter über diese Darstellung hinaus, dies rührt jedoch daher, dass der westliche Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 174 stark hängig ist. Die geplante Bebauung muss deshalb etwas nach Osten verschoben werden.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes war es der Planungswille der Gemeinde, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Die vorhandenen Geländebeziehungen wurden seinerzeit nicht eingehend geprüft. Eine Grenzziehung des Geltungsbereiches über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus, ist keineswegs Willkür und mit planungsrechtlichen und städtebaulichen Grundsätzen vereinbar.

Beim Flurstück 173 beruht die Festlegung des Geltungsbereiches auf dem Lageplan des Architekturbüros Volker Naumann zum Vorbescheid vom 05.10.2005, der den Gebäudestandort konkretisiert.

Auf eine Einfassung des Gebäudes Hauptstraße 2 in den Geltungsbereich wurde verzichtet, da dieses Grundstück im genehmigten Flächennutzungsplan als nicht bebaubare Fläche dargestellt und dem Außenbereich zugeordnet ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass das Grundstück Fl.Nr. 173 bereits bebaut ist. Diese Bebauung wurde bereits vor Jahrzehnten errichtet und kann nicht als Bezugsfall

dienen, zumal nach den heutigen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Genehmigung für eine Wohnbebauung nicht mehr erteilt werden würde. Insoweit genießt diese Bebauung "Bestandsschutz". Umbauten und Erweiterungen an diesem Gebäude sind jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 02.08.1994

Der Beschluss des Gemeinderates vom 09.09.2005 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung

## **C. LAGE; ABGRENZUNG**

Von der Satzung sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 173, 174, Gemarkung Oberwestern betroffen.

## **D. ERSCHLIESSUNG**

### a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Grundstücks Fl.-Nr. 173, Hauptstraße 2. Dies wurde mit der Kreisstraßenverwaltung, Herrn Hansl, vor Ort abgestimmt.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Anlagen der Abwasserbeseitigung sowie die erforderlichen Grundstückshausanschlüsse sind bereits verlegt/werden über die vorhandene Erschließung des Anwesens Hauptstr. 2 verlängert. Anfallende Kosten sind vollständig durch die Anlieger zu tragen. Mit der Grundstückseigentümerin Frau Petra Petri ist eine Erschließungsvereinbarung dahingehend zu treffen, dass alle anfallenden Kosten im Rahmen einer Erschließung vollständig durch die Anlieger getragen werden.

### c) Wasserversorgung

Für die Anlagen der Wasserversorgung sowie der erforderliche Grundstückshausanschluss gilt dasselbe wie für die Abwasserbeseitigung.

### d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.

## **E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Architekten von Frau Petri, Herrn Volker Naumann, sowie Herrn Staab vom Bauamt der VG Schöllkrippen am 10.01.2006).

Aufgrund des Termins wurde durch Herrn Naumann der vorliegende Satzungsentwurf um die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erfassung des Gehölzbestandes am Grundstück Fl.-Nr. 173 ergänzt.

Geplant ist die Bepflanzung durch standortgerechte Bäume und Sträucher im nördlichen Bereich des Grundstückes 173, unmittelbar angrenzend an den gdl. Flurweg Nr. 5885, Gemarkung Oberwestern. Die Fläche wurde im überarbeiteten Satzungsentwurf, Änderung vom 09.03.2006, dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde im östlichen Bereich etwas angepasst. Der Versatz rührt aus der Ermöglichung eines Carports/Garagenstandortes weiter südlich, im Norden wurde der Geltungsbereich etwas zurückgenommen.

## **F. RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Art. 43 GO  
Beschluss des Gemeinderates vom 09.09.2005

## **G. VERFAHREN**

- I. 09.09.2005  
Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- II. 10.03.2006  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.11.2006 bis einschließlich 13.12.2006. Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 28.11. bis einschließlich 13.12.2006 am Verfahren beteiligt.  
Die Stellungnahmen werden im Gemeinderat behandelt.
- III. 08.12.2006  
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2006 bis einschließlich 31.10.2006.  
Die Stellungnahmen werden im Gemeinderat behandelt
- IV. 08.12.2006  
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Aufgestellt:

Verwaltungsgemeinschaft  
Schöllkrippen  
Marktplatz 1  
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, 15.02.2007

Anerkannt: 15.02.2007

Gemeinde Westerngrund



Kilgenstein  
1. Bürgermeister

## **ANLAGE**

I/3-stb

### **Ortstermin bezüglich Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 174 bzw. 173, Gemarkung Oberwestern, mit einem (weiteren) Wohnhaus**

Teilnehmer:            Frau Freytag, LRA Aschaffenburg  
                          Herr Hansl, Kreistiefbauverwaltung  
                          Frau Petri, Grundstückseigentümerin  
                          Herr Lipps  
                          Herr Bgm. Kilgenstein, Gemeinde Westerngrund  
                          Herr Staab, VG Schöllkrippen

Um die Problematik bezüglich der Bebauung der oben genannten Flurstücke mit einem weiteren Wohnhaus zu klären sowie die mögliche Erschließung zu diskutieren wurde ein Ortstermin anberaumt.

Es wurde folgendes festgelegt:

1. Die Erschließung des 2. Wohnhauses kann nur über das Grundstück Fl.-Nr. 173 erfolgen, welches über eine unmittelbare Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen verfügt. Eine Anbindung über Fl.-Nr. 174 wird nicht gewünscht, zumal die an der Kreisstraße vorhandene Stützmauer z.T. zurückgebaut werden müsste.
2. Ein Anbau an das bestehende Wohnhaus Hauptstraße 2 gestaltet sich schwierig.
3. Die Böschung ist zwingend zu erhalten.
4. Das zweite Wohnhaus wäre mit einem Vollgeschoss und einem ausbaufähigen Dachgeschoss auszubilden (I+D)
5. Mittels Einbeziehungssatzung müsste die für das Wohnhaus vorgesehene Fläche in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einbezogen werden.

Schöllkrippen, 06.05.2005

i.A.  
Staab