

**GEMEINDE WESTERNGRUND
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGSPLAN KARTENBLATT
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Begründung	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Art und Umfang der Änderung und Erweiterung	3
Verfahren	
I. Gemeinderatsbeschlüsse	6
II. Erlaß einer Veränderungssperre	6
III. Bürgerbeteiligung	6
IV. Träger öffentlicher Belange	8
V. Öffentliche Auslegung	8
VI. Satzungsbeschluß	10

Begründung

A. Anlaß

1. Änderung der Festsetzungen für das Gesamtgebiet hinsichtlich der Dachneigung. Die talseitige Wandhöhe für die beiden Bauformen U + E wurde wegen der Hangneigung von 5,60 m auf 6,50 m vergrößert.
2. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan.
3. Kennzeichnung der Hohle im Bereich der Fl.Nr. 129 als Biotop.
4. Änderung der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 130 und Berücksichtigung der vorhandenen Kanal- und Wasserleitung.

B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der genehmigte Bebauungsplan, 24.02.1971
2. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan
3. Die Beschlüsse des Gemeinderates vom 02.08.1996 und 25.10.1996.

C. Art und Umfang der Änderung und Erweiterung

I. Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes

1. Nördlich der Kastanienstraße, Grundstücke Fl.Nr. 15/1 (bebaut), Teilfläche Weg Fl.Nr. 300, Fl.Nr. 301 und 302.
Flächengröße ca. 0,15 ha

Einplanung eines Wohngebäudes in der Bauform U + E = Erdgeschoß, Untergeschoß, Satteldach 30°-38°.

2. Westlich Kastanienweg, Grundstücke Teilfläche Fl.Nr. 102/1 (bebaut), Fl.Nr. 101, Teilflächen Fl.Nr. 5/1, 5 und 7.
Das Grundstück ist sehr steil und teilweise mit Obstbäumen bestanden.
Flächengröße ca. 0,27 ha

Einplanung von 2 Einzelhäusern und 1 Doppelhaus entsprechend der vorhandenen Grundstücksteilung.
Bauform U + E = Erdgeschoß, Untergeschoß, Satteldach 30°-38°.

C. II. Änderungen

- 1.a) Erhöhung der Dachneigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Bauformen U + E und E + 1 von 28°-32° auf 30°-38°.
- b) Zulassung von Giebelgauben bei einer Dachneigung von 38°.
- c) Zulassung von Quergiebeln.

Gründe: Bessere Ausnutzung des Dachraumes zur Schaffung von Wohnraum. Das Nebeneinander unterschiedlicher Dachneigungen von maximal 10° ist gestalterisch noch vertretbar.

2. Die Hohle auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 129 wurde im genehmigten Bebauungsplan vom 24.02.1971 als Grünfläche mit einem 2 m breiten Fußweg festgesetzt. In der Biotopkartierung wird die Hohle als Biotop Nr. 5821-35 festgestellt.

Die Hohle mit dem Bewuchs wird als Biotop festgesetzt. Um Eingriffe in das Biotop zu vermeiden, wird der 2 m breite Fußweg aus der Planung genommen.

3. Änderung der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 130. Die Aufteilung des Grundstücks in 3 Bauplätze, wie es im genehmigten Bebauungsplan durch schematische Baukörper und vorgeschlagene Grundstücksteilungen dargestellt wurde, ist weiterhin möglich. Die Breite der Bauplätze ist vergleichbar.

Die Beibehaltung der vorhandenen Leitungen ist aus folgenden Gründen notwendig:

- a. Schutz des Biotops "Hohlweg". Bei einer Verlegung der Leitungen sind Eingriffe und Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden.
- b. Durch die Bildung von 2 Baufenstern entsteht eine Öffnung und optische Verbindung im Bereich der Hangschulter zwischen dem Bewuchs der Hohle, dem Böschungsbewuchs auf dem gemeindlichen Grundstück an der Spessartstraße und der Talaue.
- c. Die unter a. und b. beschriebenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftsoptik haben seit der Genehmigung des Bebauungsplanes 1971 an Gewicht gewonnen und müssen deshalb stärker in die Abwägung einbezogen werden.
- d. Nach den Feststellungen des die Gemeinde beratenden Tiefbaubüros liegen die Leitungen an technisch optimaler Stelle.

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange werden die vorhandene Kanal- und Wasserleitung in ihrer Lage beibehalten.

- C. II. 4. Änderung der Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 124 und 125.
Der genehmigte Bebauungsplan zeigt auf den Grundstücken eine durchgehende Baugrenze talseits und eine durchgehende Baulinie bergseits. Unter Berücksichtigung des vorhandenen öffentlichen Abwasserkanals und der Wasserleitung wird die bauliche Nutzung in 2 Baufenster aufgeteilt. Für die Leitungen wird eine Fläche von 6,0 m Breite von baulichen Nutzungen freigehalten. Die Garage auf der Fl.Nr. 124 wird auf der Ostseite vorgeschlagen. Die Verlegung der Leitungen ist nicht möglich.
5. Änderung der Baugrenze auf Fl.Nr. 124 um 5,0 m nach Süden.
6. Erweiterung der Baugrenzen für die Grundstücke Fl.Nr. 116/117/118 bis zu einer Bautiefe von 16,0 m.

Verfahren

- I. Beschlüsse des Gemeinderates zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vom 02.08.96 und 25.10.96.
- II. Erlaß einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 Absatz 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch am 25.10.1996.
- III. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die sogenannte vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 03. März 1997 bis einschließlich 17. März 1997 statt.

Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 07.04.1997 mit folgendem Ergebnis:

1. Joachim Büttner, Hofstädtener Str. 7, Westerngrund, Niederschr. v. 05.03.97

Der beantragten Baugrenzenerweiterung in Richtung Süden um 5 m wird zugestimmt.

Der Gestaltung der Grundstückseinfriedung kann, wie im Antrag vom 05.03.97 beschrieben, als Maschendraht oder Lattenzaun o.ä. mit einem Sockel ebenfalls zugestimmt werden. Die bei der Errichtung der Grundstückseinfriedung entstehenden Schäden am Kanal sind vom Verursacher zu tragen.

2. Ida und Werner Kunkel, Waldstraße 9, Westerngrund, vertreten durch die Rechtsanwälte Feldmann, Klug und Partner, Schreiben v. 14.03.97

Wie aus den ausgeführten Schilderungen des Anwaltes zu entnehmen ist, geht es den Eheleuten Kunkel nicht um den Erhalt einer Entschädigungsleitung, sondern um die Beseitigung des vorhandenen Kanals.

Hierzu ist festzustellen, daß der Kanal der Entwässerung des gesamten Baugebietes dient. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, durch die Bebauungsplanänderung u.a. nicht einen "alten Fehler" zu beseitigen, sondern die ordnungsgemäße Erschließung eines Baugebietes zu sichern. Eine dingliche Sicherung mit entsprechender Entschädigungsleitung ist bisher jedoch daran gescheitert, daß mit der Gegenseite keine Einigung erzielt werden konnte.

Die Gemeinde muß jedoch daran interessiert sein, eine Sicherung des Kanals vorzunehmen. Eine evtl. Beeinträchtigung Interessen einzelner muß, bei Abwägung der öffentlichen Interessen, nämlich die Interessen aller Anlieger bzw. einer ordnungsgemäßen Erschließung, in Kauf genommen werden.

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, die Änderung eines Bebauungsplanes vorzunehmen, wenn öffentliches Interesse dies verlangt.

Die Familie Kunkel hat in der Vergangenheit immer wieder vorgebracht, daß durch eine Änderung des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit ihres Grundstückes Fl.Nr. 130 in unzulässiger Weise eingeschränkt wird. Dem ist entgegenzuhalten, daß der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kartenblatt" die Bebauung mit 3 freistehenden Einzelhäusern festsetzt.

Die nun beabsichtigte Änderung garantiert dies weiterhin. Lediglich im Bereich des vorhandenen Kanals wurde die Baugrenze unterbrochen, um eine Überbauung des Kanals auszuschließen.

Vergleicht man diese Festsetzungen mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so ist festzustellen, daß der Kanal entlang der künftigen Grundstücksteilung verläuft. Dies bedeutet, daß selbst nach den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein Grenzabstand nach der BayBO einzuhalten ist. Von einer unzumutbaren Einschränkung der Bebauung kann somit nicht gesprochen werden.

Bezüglich der angesprochenen Verlegung des Kanals ist festzustellen, daß die neue Trasse durch die Hohle, welche als Biotop festgesetzt ist, erfolgen müßte. Davon abgesehen, daß durch die Bauarbeiten das Biotop stark in Mitleidenschaft gezogen würde, ist zusätzlich beidseitig der Trasse ein Streifen von jeweils 3 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten; dies würde bedeuten, daß die vorhandene Hohle zusätzlich noch 6 m breit gerodet werden müßte und künftig keine Anpflanzungen geduldet werden dürfen. Die dafür erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis würde der Gemeinde nicht erteilt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Verfahrens bereits mitgeteilt, daß die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes und somit die Sicherung des vorhandenen Biotops begrüßt werden.

Unter Anbetracht der v.g. Schilderungen ist festzustellen, daß die Gemeinde dem Abwägungsgebot des Bauplanungsrechts nach §1 BauGB ausreichend Rechnung getragen hat. Den Einwendungen der Eheleute Kunkel, vertr. durch RAe Feldmann, Klug und Partner werden aus v. g. Gründen nicht entsprochen.

3. Herbert Stenger, Spessartstraße 2, Westerngrund, Schreiben v. 05.04.97

Dem Antrag auf Erweiterung der Baugrenze für die Grundstücke Fl.Nr. 116/117/118 bis zu einer Bautiefe von 16 m wird stattgegeben, weil das Maß der baulichen Nutzungen der Grundstücke durch die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl vorgegeben ist.

IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahme des Landratsamtes am 07.05.1997 mit folgendem Ergebnis:

Landratsamt - Bauamt,

Schreiben v. 21.03.97

Gegen die Planung bestehen aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Seitens des fachlichen Naturschutzes wird es sehr begrüßt, daß der Hohlweg als wichtiges ökologisches und landschaftsoptisches Element erhalten bleibt.

Als Trennelement zwischen den beiden Baugebieten erfüllt es eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Landschaftsbild. Zudem sind dadurch Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten u.a. gesichert. Der vordere, westliche Gehölzbestand im Böschungsbereich sichert den Hang und ist auch für die Flora und Fauna wertvoll.

Da seitens des Landratsamtes - Bauamt - keine Einwände vorgebracht wurden und keine weiteren Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen waren, kann nach Überarbeitung des 1. Änderungsentwurfes i.d.F. vom 14.01.97 zum Bebauungsplan "Kartenblatt" entsprechend der beschlußmäßig behandelten Einwendungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Gemeinderat bestätigt, daß die durchgezogene Baugrenze im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 130 wie im Planentwurf, welcher an die Träger öffentlicher Belange ging, dargestellt, Planungswille der Gemeinde ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

V. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.97 und die Begründung lagen in der Zeit vom 24.07.97 bis einschl. 14.08.97 öffentlich aus.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.10.97 die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Bedenken und Anregungen der Bürger wie folgt behandelt:

I. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt,

Schreiben v. 14.07.97

Gegen den zur Zeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Städtebaus keine Bedenken.

V. II. Bürger

1.a Eheleute Ida und Werner Kunkel, Waldstr. 9,
Westerngrund
Schreiben der RAe Feldmann, Klug und Partner

v. 12.08.97

Die bereits während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nun während der öffentlichen Auslegung erneut vorgelegt.

Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Bedenken und Anregungen eingehend geprüft und in der Sitzung am 07.04.97 beschlußmäßig behandelt.

1.b Schreiben des Architekten Kienholz

v. 14.08.97

Es ist festzustellen, daß sich die seitlichen Grundstücksgrenzen im Flurbereinigungsverfahren verändert haben. Außerdem ist im Flurbereinigungsverfahren entlang der Spessartstraße im Bereich der Böschung und des Bewuchses ein Grundstück für die Gemeinde gebildet worden, so daß sich dadurch Einschränkungen der Baugrenzen ergeben und ein direkter Vergleich der beiden Pläne zu unterschiedlichen Ergebnissen führen muß. (Hinweis: B-Plan "Kartenblatt" i.d.F. vom 22.06.97 - Stand vor dem Flurbereinigungsverfahren. Die gesetzliche Umlegung wurde seinerzeit nicht durchgeführt.

Herr Architekt Kienholz hat in seiner Stellungnahme zur Bebauungsmöglichkeit die symbolisch dargestellten Gebäude zur Berechnung der überbaubaren Fläche und der Wohnfläche herangezogen. Maßgebend für die Bebauung sind die Baugrenzen, die unter Beachtung der Abstandsflächen einen größeren Baukörper zulassen. Der angegebene Wohnflächenverlust trifft nicht zu. Am oberen Grundstücksrand befindet sich im alten Bebauungsplan keine Zufahrt, sondern ein öffentlicher Weg von 2,0 m Breite, der jedoch im Flurbereinigungsverfahren nicht als Wegfläche ausgewiesen wurde. Schlußfolgerungen, die sich aus der Stellungnahme des Architekten Kienholz ergeben, sind unzutreffend, so daß die Bedenken und Anregungen begründet abgelehnt werden können.

Die Einwendungen der Eheleute Kunkel werden aus v.g. Gründen zurückgewiesen.

VI. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat beschließt in der Sitzung am 07.10.97 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.97/25.06.97 als Satzung.

Aufgestellt:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 20.01.1997
ergänzt, 25.06.1997
ergänzt, 13.11.1997



Anerkannt: Gemeinde
63825 Westerngrund

Naumann
Westerngrund, 17. Nov. 1997