



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

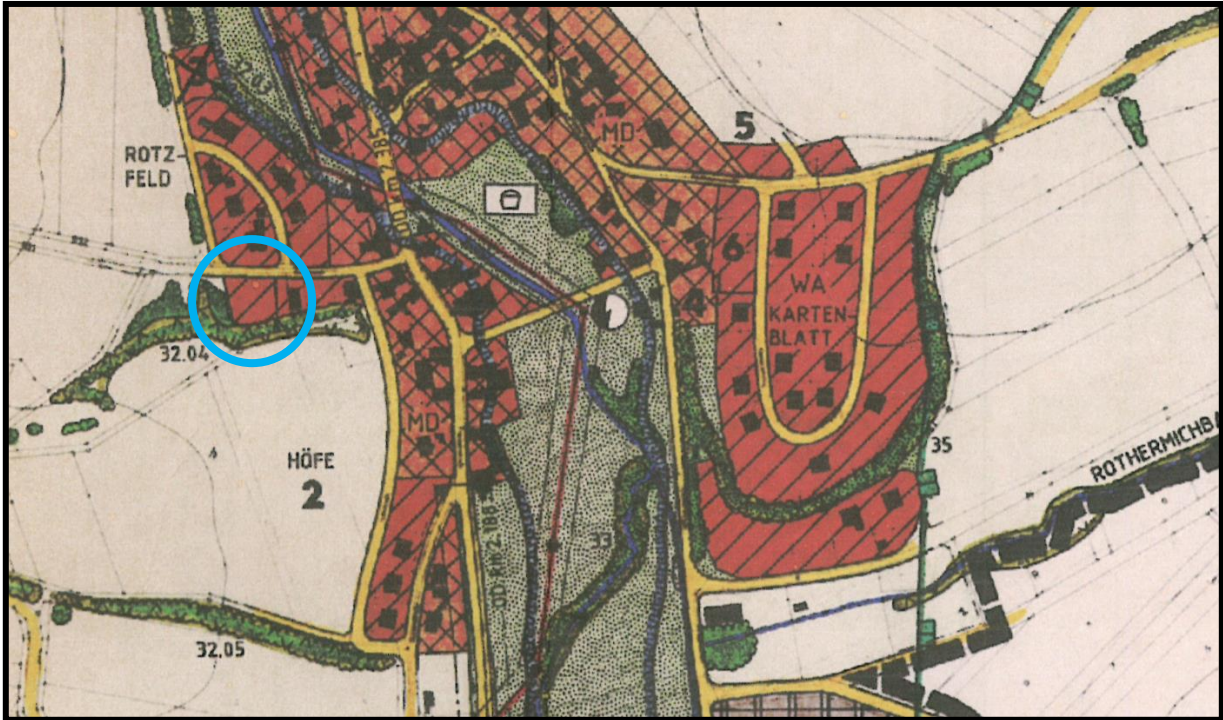
Stand: 26.09.2017

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 befasste 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 m²). 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 im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

Fotografien 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 „Einbeziehungssatzung“ (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 (vermessen) Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass einer Einbeziehungssatzung zielt zwar vom Wortlaut her auf die Einbeziehung von „Flächen“ ab, allerdings ist auch ein Grundstück eine Fläche (ein Stück Land mit einer bestimmten Ausdehnung). Im vorliegenden Fall erscheint die Einbeziehung 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 Einbeziehung 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 Einbeziehungssatzung "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 Einbeziehungssatzung 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 Borngasse 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 Borngasse 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, dass der Natur und Landschaft für die künftige Bebauung des Grundstücks ein Ausgleich zugeführt wird und sich der Eingriff somit auf das notwendige Maß beschränkt. Die Darstellung ist nur beispielhaft und bedarf 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 Einziehungssatzung 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 der 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.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

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. privaten Grünfläche auf dem Grundstück, die von den Eigentümern anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

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 | _____ |
| 3 | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange | _____ |
| 4 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | _____ |
| 5 | <i>Optional: Änderung des Entwurfes und erneute Beteiligung</i> | _____ |
| 6 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat | _____ |
| 7 | Ausfertigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten | _____ |

Westerngrund, _____

Brigitte Heim
1. Bürgermeisterin

(Siegel)

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:

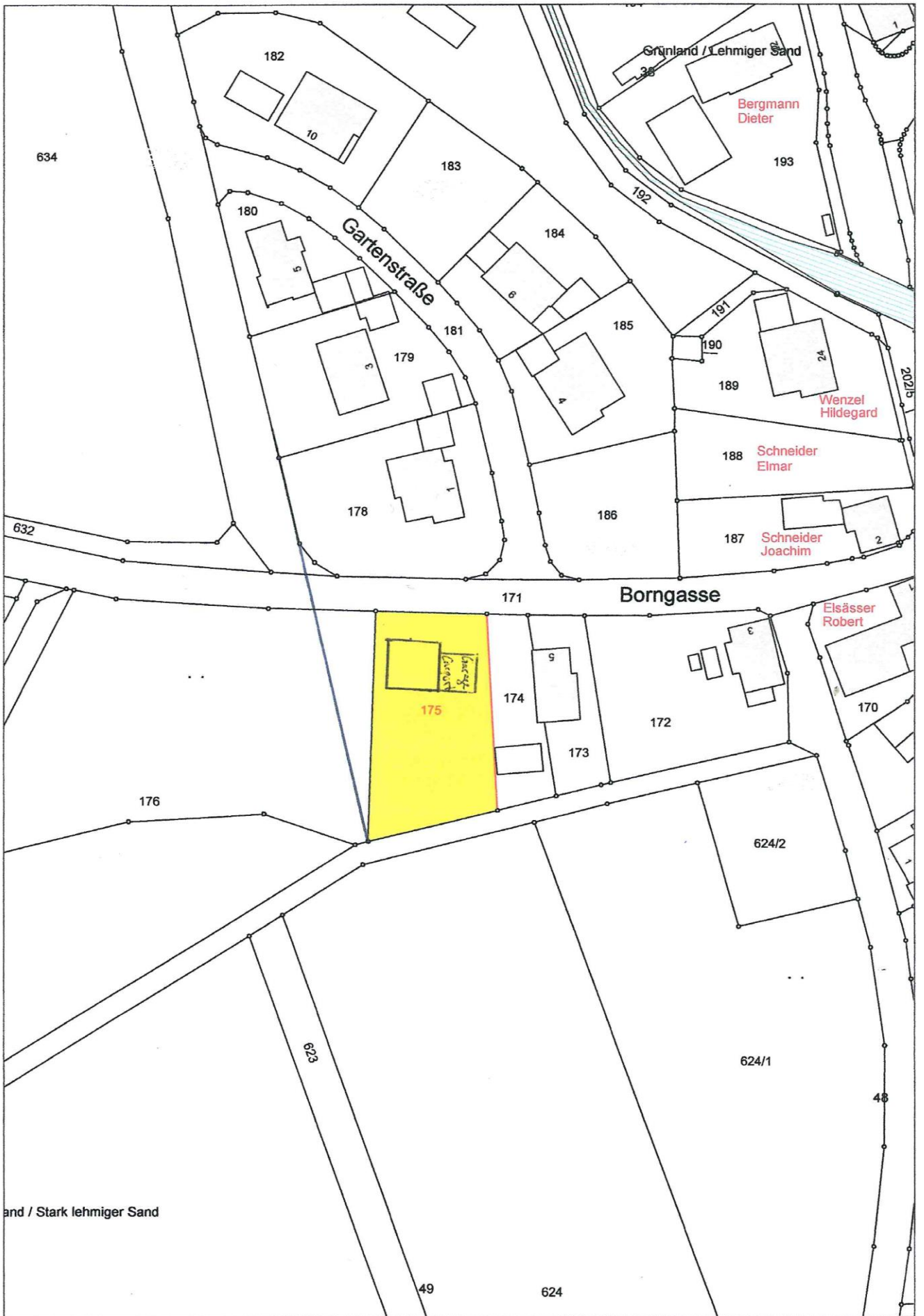
Wir benötigen eine schriftliche verbindliche Aussage über die Erschließung der bebaubaren Fläche und die eventuell für uns entstehenden Kosten.

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.

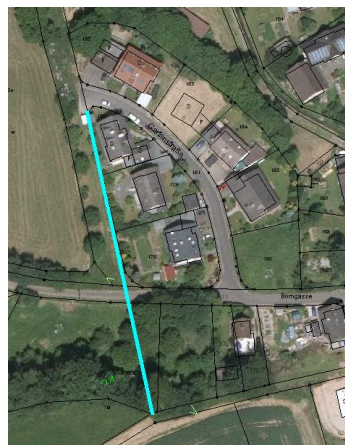
In der Borngasse endet die letzte, vorhandene Bebauung auf der Flurnummer 173 bis 174 (Haus Nr. 5) und gegenüberliegend bilden die Gebäude in der Gartenstraße (Flurnummern 178 bis 180) die letzte Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Gewichtigkeit der westlich gelegenen Gebäude in der Gartenstraße und der 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 27.09.17

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
Internet	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 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
 Bayernstr. 18 Telefax: 06021 / 394-999
 63739 Aschaffenburg E-Mail: 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 stimmt 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 hinzureichende 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 Bauherren 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 27.09.17

Bader