

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hatte Herr Kampfmann einen Antrag auf Aufnahme einer Teilfläche seines Grundstückes Fl.-Nr. 102, Gemarkung Unterwestern gestellt.

Begründet wurde der Antrag damit, dass das Grundstück bis zum betreffenden Bereich bereits mit einem Nebengebäude bebaut ist (welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde). Weiterhin ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls Bebauung vorhanden und eine Neubebauung vorgesehen.

Auch sprach die bereits vorhandene, sowie die noch für das Gewerbegebiet „Kreuz“ durchzuführende Erschließung dafür, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand für die Gemeinde hier Bauland zu schaffen.

Die Gemeinde hatte daraufhin den Antrag des Herrn Kampfmann auf Aufnahme einer Teilfläche des Grundstückes in den bebaubaren Bereich entsprochen. Die Breite der Grundstücksfläche war mit ca. 40 m vorgesehen, so dass – wie von Herrn Kampfmann auch im Vorfeld mitgeteilt – zwei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden können. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hat Herr Kampfmann mit Zustimmung der Gemeinde auch die erforderlichen Hausanschlüsse auf eigene Kosten herstellen sowie die rechtliche Teilung des Grundstückes in insgesamt drei Parzellen vornehmen lassen, wobei für die Bebauung lediglich die sich neu ergebenden Fl.-Nrn. 102 und 102/2 herangezogen werden sollen.

Im Gegenzug hatte Herr Kampfmann die für den Ausbau (Verbreiterung) der Straße Richtung Gewerbegebiet erforderliche Fläche der Gemeinde ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Seitens der Gemeinde wurden für die bebaubaren Flächen bereits Kanal- und Wasserherstellungsbescheide erlassen und von Herrn Kampfmann auch entrichtet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes im Erläuterungsbericht jedoch nur die Bebauung mit einem Wohnhaus festgehalten, obwohl nach Aussagen von Herrn Kampfmann im Vorfeld bei einer Vorsprache am Landratsamt die Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern in Aussicht gestellt wurde.

Herr Kampfmann hatte daraufhin einen Antrag auf Vorbescheid über die Gemeinde eingereicht. Nach Zustimmung durch den Gemeinderat wurde der Antrag an das Landratsamt weitergeleitet.

Mit Vorbescheid vom 05.07.2002 hat das Landratsamt eine Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus abgelehnt. Die Begründung hierfür war u.a., dass das zweite Wohnhaus dem Erläuterungsbericht widerspreche, das angrenzende Biotop beeinträchtige und bedingt durch die extrem steile Hanglage des geplanten Standortes die bereits vorhandene bzw. geplante Bebauung in diesem Straßenzug weit überrage und das Ortsbild somit negativ beeinflusse.

Gegen diesen Bescheid hat Herr Kampfmann Widerspruch eingelegt.

Über diesen Widerspruch hat die Regierung von Unterfranken mit Widerspruchsbescheid vom 29.10.2002 entschieden und den Widerspruch als unbegründet zurückgewiesen. Im wesentlichen stützt sich diese Entscheidung auf die des Landratsamtes.

Herr Kampfmann hat gegen diese Entscheidung Klage zum Verwaltungsgericht Würzburg erhoben. Parallel hat sich Genannter an die Gemeinde bzw. Verwaltung gewandt und um

Mitteilung gebeten, inwieweit seitens der Gemeinde hier aufgrund der Planungshoheit Möglichkeiten bestehen eine zweite Bebauung doch umzusetzen.

Auf Empfehlung der Verwaltung wurde hierzu die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

## 2. *Erschließung*

### a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Grundstücke Fl.-Nrn. 102 und 102/2, Gemarkung Unterwestern ist gesichert und erfolgt über die Gemeindestraße „Spessartstraße“.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Anlagen der Abwasserbeseitigung sowie die erforderlichen Grundstückshausanschlüsse sind bereits erstellt.

### c) Wasserversorgung

Die Anlagen der Wasserversorgung sowie der erforderliche Grundstückshausanschluss sind bereit erstellt.

### d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.

## 3. *Rechtsgrundlagen*

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Art. 43 GO, Gemeinderats-Beschluss vom 06.12.2002