



Gemeinde Kleinkahl

Landkreis Aschaffenburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

**„Grundstück Hant – Fl.-Nr. 1279 “
Gemarkung Edelbach**

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt: 24.01.2012, 04.06.2013
Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen
- Bauamt -

Ausgefertigt: 09.09.13
Bekanntgemacht: 12.09.13

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Eheleute Andrea und Mathias Hant hatten zwecks Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 1279 (Gemarkung Edelbach) einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde das Vorhaben als solches „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 28.01.2011 dem Vorhaben zugestimmt.

Mit Bescheid vom 24.03.2011 wurde eine Baugenehmigung seitens des Landratsamtes für das geplante Vorhaben nicht in Aussicht gestellt.

Begründend wurde angeführt, dass das Grundstück im Außenbereich liegt, als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB und zudem dem „derzeit“ gültigen Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, der den größten Teil des Grundstücks als „Fläche für Sonderkulturen“ ausweist.

Ferner würde eine Beeinträchtigung der Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes vorliegen. Außerdem würde die Bebauung einen massiven Eingriff in die vorhandene Freiraumstruktur bedeuten und große Abgrabungen und Stützmauern nach sich ziehen.

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt somit öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB und ist somit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Nach Antragstellung der Eheleute Hant auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 1279 hat der Gemeinderat in der Sitzung am 05.09.2011 zur Beurteilung des Grundstücks als „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ liegende Baufläche nach § 34 BauGB die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt im Zuge des geplanten Ausbaus der Kahlquellenstraße.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes war es der Planungswille der Gemeinde, dieses Grundstück, oder zumindest den vorgesehen Teil des Grundstücks, einer Bebauung zuzuführen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 16.09.2004

Der Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2011 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung.

C. LAGE; ABGRENZUNG

Von der Satzung ist das Grundstück Fl.-Nrn. 1279, Gemarkung Edelbach betroffen.

Der Lageplan vom 04.06.2013, M 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

D. ERSCHLIESSUNG

a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt unmittelbar über die Kahlquellenstraße.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage in der Kahlquellenstraße. Die Kosten für evtl. erforderliche, zusätzliche Kanalhausanschlüsse (sog. Zweitanschlüsse) gehen vollständig zu Lasten des Grundstückseigentümers.

c) Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Hauptversorgungsleitung in der Kahlquellenstraße möglich.

d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.

E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind, außerhalb der rot gekennzeichneten Grundstücksgrenze, auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1279 vorzunehmen. Die textlichen Festsetzungen (§ 5) sind besonders zu beachten.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Art. 43 GO

Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2011

Beschluss des Gemeinderates vom 24.05.2012

G. VERFAHREN

- I. 05.09.2011
Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Beschluss ist als Anlage 1 beigelegt.
- II. 27.01.2012
Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf i. d. F. vom 24.01.2012 mit Anlagen.
- III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen wurden am 24.05.2012 im Gemeinderat behandelt. Beschlüsse sind als Anlage 2 beigelegt.
- IV. 24.05.2012
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.
- V. 12.07.2012
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 14
- VI. 20.08.2012
Feststellung eines Abwägungsmangels (Eingriffsregelung nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften) durch die Untere Bauaufsichtsbehörde
- VII. 26.07.2013
Erneute Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat
- VIII. 12.09.2013
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 19

Aufgestellt:
Schöllkrippen, 24.01.2012, 04.06.2013
Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Anerkannt/Ausgefertigt:
Kleinkahl, 09.09.2013
Gemeinde Kleinkahl



Angelika Krebs
1. Bürgermeisterin