

Gemeinde Kleinkahl
Gemarkung Großlaudenbach
Landkreis Aschaffenburg

Einbeziehungssatzung
Ellen Schmitt – Fl.-Nrn. 437

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Frau Ellen Schmitt, Großlaudenbacher Str. 49, 63828 Kleinkahl, hat mit Datum vom 07.10.2003 einen ANTRAG AUF VORBESCHIED für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage bei der Gemeinde eingereicht (BV Nr. 1047/03).

Seitens der Verwaltung wurde das Vorhaben als solches „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 03.11.2003 dem Vorhaben vorbehaltlich einer eventuell notwendigen Erschließungsvereinbarung zugestimmt.

Mit Bescheid vom 22.07.2004 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 das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausweist.

Außerdem befindet sich der geplante Standort vollständig im amtlich festgesetzten Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein zwanzigjähriges Hochwasser (HQ₂₀).

Es würden bei einer Realisierung außerdem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt, da es sich bei dem Grundstück Fl.-Nr. 437 um einen steil abfallenden Hangbereich mit Brombeerbüschen, Weiden, Eichen und sogenannten Sukzessionsgehölzen handelt. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich zudem wechselfeuchte Wiesen- und Sukzessionsbereiche mit Seggen/Binsen etc. Diese naturnahen Bereiche sind am Bachlauf der Kahl für Flora und Fauna wichtig und müssen daher erhalten werden.

Außerdem wäre durch das Vorhaben die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten, denn das Bauvorhaben würde den gewachsenen Ortsrand entlang der Grundstücke Fl.-Nrn. 2121 und 2166 „aufreißen“ und fingerförmig in den Außenbereich hineinragen. Damit würde ein Bezugsfall geschaffen und weitere Bauanträge mit der Folge einer verstärkten Ortsrandauflösung wären zu erwarten.

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

Die Antragsstellerin hat darauf hin Widerspruch bei der Regierung von Unterfranken eingelegt. Mit Datum vom 27.09.2004 wurde dieser verbeschiedet und mit den im wesentlich gleichen Argumenten des Landratsamtes zurückgewiesen.

Zwar wurde zwischenzeitlich der Flächennutzungsplan der Gemeinde genehmigt, der den betreffenden Bereich nun als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausweist, dies ändere am Außenbereichscharakter jedoch nichts.

Zur Beurteilung des Grundstücks als „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orsteile“ liegende Baufläche gem. § 34 BauGB und zur Klärung der weiteren Ablehnungsgründe hat der Gemeinderat der Gemeinde Kleinkahl in seiner Sitzung am 23.01.2006 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

Durch den Bauherrn wurde zudem die Neuüberrechnung des Abfluss- und Überschwemmungsgebietes beim Planungsbüro Schwab, Hösbach, in Auftrag gegeben, welche zwischenzeitlich vorliegt. Die Neuüberrechnung schaffte aus wasserwirtschaftlicher Sicht günstigere Voraussetzungen.

Zudem wurde durch den Bauherrn mit der Gemeinde Kleinkahl eine Grunddienstbarkeit zur Haftungsfreistellung bezüglich eventuell auftretender Hochwasserschäden beurkundet und ins Grundbuch eingetragen.

Bezüglich der Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung sowie das Kanalnetz wurde eine Erschließungsvereinbarung getroffen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 08.08.2003

Der Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2006 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung

C. LAGE; ABGRENZUNG

Von der Satzung ist das Grundstück Fl.-Nr. 437, Gemarkung Großlaudenbach, betroffen.

D. ERSCHLIESSUNG

a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt über das an die St2305 angeschlossene Flurstück 437/1, dessen Eigentümer die Gemeinde Kleinkahl ist. Das Anwesen Großlaudenbacher Straße 73, Hergetsmühle, wird ebenfalls über diese Erschließung angedient.

b) Abwasserbeseitigung

Die Anlagen der Abwasserbeseitigung werden voraussichtlich über die Staatsstraße erfolgen. Mit dem Bauherrn wurde diesbezüglich bereits eine Erschließungsvereinbarung getroffen.

c) Wasserversorgung

Auch die Anlagen der Wasserversorgung sowie der erforderliche Grundstücksanschluss werden über die Erschließungsvereinbarung geregelt.

d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.
Versorgung mit Erdgas kann in Absprache mit der Gasversorgung Main-Spessart GmbH evtl. über die vorhandene Leitung in der Großkahler Straße erfolgen.

e) Immissionsschutz

Emittierende Anlagen
Verkehrslärm
Staatsstraße 2305

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Spalte	1		2	3
Zeile	VERKEHRSWEG		ST. 2305	
			tags	nachts
1	M 2000	Kfz/h	177	31
2	M 2020 = M 2000 x 1,2	Kfz/h	212	37
3	LKW-Anteil p	%	6,8	12,0
4	L_{m25}	dB	62,5	56,0
5	ΔL_{Str}	=<5%	dB 0	
6	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB - 0,5	
7	ΔL_v	70 km	- 2,3	- 2,0
8	ΔL_k		dB -	
9	$L_{W'}$		59,7	53,5
10	$\Delta s,l$	20 m	dB + 1,3	
11			61,0	54,8
16	$\Delta s,l$	47 m	dB - 3,5	
17			56,2	50,0

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere für Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Der schalltechnische Orientierungswert für das Plangebiet wird bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 70 km erst in einem Abstand von 47 m gemessen von der Fahrbahnmitte Staatsstraße 2305 erreicht.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden in der Einbeziehungssatzung festgesetzt:

Schallschutz entlang der Staatsstraße

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Im Rahmen einer Ortseinsicht in KW 26/2006 mit Herr Klössner von der Unteren Naturschutzbehörde sowie Herrn Staab vom Bauamt der VG Schöllkrippen wurde folgendes festgestellt:

Die vorgefundenen Strukturen wie Brachflächen, Garten, kleine Obstbäumchen sowie Ruderalgrün werden nach dem Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie I, oberer Wert).

Demnach ergibt sich bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ von bis zu 0,35 ein Ausgleichsfaktor von 0,5.

Seitens Herr Klössner wurde mitgeteilt, dass die Informationen dem formellen Verfahren dienen und eine automatische Zustimmung daraus NICHT abgeleitet werden kann.

Die Ausgleichspflanzung wurde entsprechend dem Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde in West-Ost-Richtung in einer Reihe parallel zu den Längsseiten angeordnet. Es sind vier Meter Grenzabstand zum Nachbargrundstück eingehalten. Als Sorten wurden hochstämmige Obstbäume vorgeschlagen und in der Legende zur Satzung festgesetzt.

Der entsprechende Grundstücksteil wird mittels einer Grunddienstbarkeit lt. dem Muster des Landratsamtes gesichert.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Art. 43 GO
Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2006

G. VERFAHREN

- I. 23.01.2006
Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- II. 25.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.08.2006 bis einschließlich 18.09.2006. Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 04.09. bis einschließlich 22.09.2006 am Verfahren beteiligt.
Die Stellungnahmen werden im Gemeinderat behandelt.
- III. 25.09.2006
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Aufgestellt:

Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, 14.08.2006

Anerkannt: 27.10.2006

Gemeinde Kleinkahl

Krebs
1. Bürgermeisterin

