

GEMEINDE KLEINKAHL
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WESTERER WEG
IM ORTSTEIL GROSSKAHL

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Ziele der Planung	3
C. Planungsrechtliche Grundlagen	4
D. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	4
E. Nutzung und Größe des Plangebietes	4
F. Erschließung	5
G. Bebauung	6
H. Bodenordnende Maßnahmen	6
I. Grünordnungsplan	6
J. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
K. Immissionsschutz	12
L. Umweltverträglichkeitsprüfung	12
VERFAHREN	
I. Aufstellungsbeschluss	13
II. Erläuterung des Planentwurfs	13
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
IV. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	14
V. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
VI. Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss	19
Anlagen	
1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	
2. Geländeschnitte	
3. Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 14.02.05	
4. Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 22.04.05	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In den Ortsteilen der Gemeinde, so auch in Großkahl, sind unbebaute Bauplätze vorhanden, die jedoch bauwilligen Familien nicht zur Verfügung stehen und „gehörtet“ werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine kleine Baufläche in der Erweiterung des Baugebietes „Kinnersberg“ erworben, um dem Bedarf für Familien ohne Baulandbesitz gerecht zu werden.

Zur Verwirklichung der Baufläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

B. ZIELE DER PLANUNG

- Einfügung der Gebäude in den flachen Hang mit Wandhöhen, die der Ausbildung des Bebauungsrandes entsprechen.
- Gliederung der Bauzeile durch den Wechsel der Firstrichtung, Unterbrechung der Baugrenzen.
- Randeingrünung, Durchgrünung des Baugebietes.
- Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 940 nachgewiesen. Aufwertung der Ackerfläche als Streuobstwiesen. Die Streuobstwiese bindet die Baufläche in die Landschaft ein.
- Ausbildung einer Feuchtfläche in Verbindung mit dem Graben am Rande des Gebietes, der das Oberflächenwasser aus den anschließenden Hangflächen aufnimmt.
- Prüfung der Versickerung von Niederschlagswasser.
- Nutzung der Sonnenenergie; von den 9 geplanten Häusern ist bei 6 Häusern eine Dachfläche nach Südosten orientiert, bei 3 Häusern nach Südwesten.
- Hingewiesen wird auf die Beachtung der Energiesparverordnung und die Verwendung natürlicher Baustoffe.

C. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der neubearbeitete Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, 3. Änderung und Ergänzung, der vom Gemeinderat am 01.03.2004 festgestellt und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt wurde. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
2. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates für den Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 01.03.04.

D. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage
Nord- und nordöstlicher Bebauungsrand des Ortsteiles Großkahl im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet „Kinnersberg“.
2. Abgrenzung
Im Norden - Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 941 und 940 in einer Tiefe von etwa 30 m vom Westerer Weg.

Im Osten - Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 940 in einer Tiefe von etwa 55 m vom Westerer Weg (30 m Baufläche, i.M. 25 m Ausgleichsfläche)

Im Süden - Der Westerer Weg und die Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 677, 678, 679, 680 und des Grundstücks Fl.Nr. 940 auf einer Länge von ca. 30 m.

Im Westen - Westerer Weg, Teilfläche der Böschung Fl.Nr. 475.
3. Beschaffenheit des Plangebietes
Flacher Südhang mit 12 - 15 % Neigung.
Es handelt sich um Ackerflächen, Gehölzbestände sind nicht vorhanden.
Südöstlich und südwestlich des Westerer Weges schließt das allgemeine Wohngebiet „Kinnersberg“ an und ein Kleingartengebiet.
Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ verläuft im Nordwesten im Abstand und berührt im Nordosten den Rand des allgemeinen Wohngebietes und liegt teilweise in der Ausgleichsfläche.

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Allgemeines Wohngebiet – WA		0,56ha
Verkehrsfläche		
- Straße und Gehweg	0,150 ha	
- Randweg	<u>0,070 ha</u>	0,22 ha
Wasserflächen		0,03 ha
Öffentliche Grünflächen		0,04 ha
- Ausgleichs- und Ersatzflächen		<u>0,18 ha</u>
Fläche im Geltungsbereich		1,03 ha

Dargestellt werden als Bestandteil des Bebauungsplanes die Ausgleichs- und Ersatzflächen.

F. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege

a. Straße „Westerer Weg“

Bestand am Südostrand

Fahrbahn 4,35 m, der vorhandene Unterbau ist zu prüfen

Gehweg 1,35 m

Vermessung 7,50 m

Bestand am Südwestrand

Fahrbahn 4,80 m mit Leistenstein

Gehweg 1,25 m

Planvorschlag am Südostrand

Fahrbahn 5,00 m Verbreiterung um 0,65 m durch Pflasterstreifen,
wenn der Unterbau in Ordnung ist

Gehweg (Bestand) 1,35 m

6,35 m

Gehweg (geplant) 1,50 m

7,85 m Gesamtbreite, der geplante Gehweg wird ge-
pflastert und dient der Unterbringung der
Leitungen

Am Südwestrand wird der Bestand beibehalten.

b. Wege

3 m breiter Randweg als Erdweg für den Unterhalt des Grabens.

2. Wasserversorgung

Quellfassungen, Hochbehälter mit 2 Kammern mit je 300 m³ Fassungsvermögen, Höhenlage 292 m über NN. Höchste Lage im Plangebiet etwa 268 m über NN.

Vom Planungsbüro Schwab GmbH wurde mitgeteilt, dass die Fernwasserversorgung Spessart durch Hydranten-Messgeräte festgestellt hat, dass der vorhandene Wasserdruck ausreichend ist und die Feuerlöschmenge entnommen werden kann. In einem Teilbereich ist die Wasserleitung zu erneuern (alte Gussleitungen).

3. Abwasserbeseitigung

Ableitung des Abwassers zur Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund in Mömbris/Brücken.

Anschluss der geplanten Baugrundstücke an den Mischwasserkanal im Westerer Weg.

Das Planungsbüro Schwab GmbH hat geprüft, dass die Dimensionierung ausreichend ist. Der Mischwasserkanal muss um ca. 45 m verlängert werden.

4. Oberflächenwasser

Es ist ein Oberflächenwasserkanal vorhanden, in den auch das Wasser aus dem Randgraben abgeleitet wird. Eine Feuchfläche dient als Rückhalt (siehe Abschnitt J. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Im Straßenbogen des Westerer Weges befindet sich ein Schacht auf Privatgrund.

Nach Feststellung des Planungsbüros Schwab GmbH kann der Schacht, der Schichten und Sickerwasser aus einer Drainage aufgenommen hat, beseitigt werden.

5. Stromversorgung

E-ON Bayern GmbH,

Eine Umspannstation ist im Baugebiet „Kinnersberg“ an der Straße „Rickgärten“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 130/44 geplant.

6. Gasversorgung
Zur Zeit noch keine Gasversorgung. Es sollen Rohre im Zuge der Tiefbaumaßnahmen verlegt werden.
7. Abfallbeseitigung
 - a. Müllbeseitigung
zur Deponie des Landkreises
 - b. Recyclinghof am Feuerwehrgerätehaus und Bauhof (Großkahl)
 - c. Grünabfallplatz
Zur Zeit noch bei der Erdaushubdeponie in Großkahl.
Eine neue Deponie ist am Hochbehälter in Kleinkahl in Verlängerung der Mühl-
gasse geplant.
 - d. Papier- und Mehrkammercontainer
Am Dorfplatz im Bereich Feuerwehr und Bauhof.
8. Erdaushubdeponie
Bestehende Erdaushubdeponie mit Erweiterungen im Wald nordöstlich der Bebauung von Großkahl.

G. BEBAUUNG

- a. Geplante Bebauung
10 Grundstücke für Einzelhäuser, bei 2 Grundstücken mit einer Breite von etwa 22 m sind auch Doppelhäuser möglich.
Die Geländeschnitte zeigen, dass die Ausbildung von Sockelgeschossen möglich ist.
Bauform $I + S = 1$ Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Dachform Satteldach, Dachneigung $38^\circ - 46^\circ$.
Nach Prüfung mehrerer Varianten werden die Wohnhäuser in 5 – 6 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Das Abrücken der Gebäude an den oberen Bebauungsrand hat den Nachteil, dass der Zugang zum Südgarten aus dem Erdgeschoss nur über Treppen möglich ist. Bei der gewählten Anordnung ist der direkte Zugang zum Garten aus dem Erdgeschoss möglich. Garten und Randeingrünung bilden eine gestalterische Einheit. Ab Mittag werden die Gartenflächen besonnt.
Durch die giebelständige Anordnung von 3 Häusern entsteht eine Gliederung im Straßenraum und nach Südwesten ist eine größere Gartenfläche möglich.
Grundstücksgrößen im Mittel von 500 m^2 bis 600 m^2 .
- b. Kein Baubestand.

H. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde hat die Grundstücksflächen im Plangebiet erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzungen Grünordnungsplan.

Randeingrünung,
Durchgrünung der Baugrundstücke,
Hausbaum im Vorgarten, Pflanzgebot.
Verwendung wasserdurchlässigen Materials für Stellplätze und Garagenzufahrten.

J. GRÜNORDNUNGSPLAN – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ergänzung zum Grünordnungsplan

Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen
nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

1. Veranlassung und Planungsstand

Für das Plangebiet im Ortsteil Großkahl wurde auf der Grundlage der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan am 01.03.2004 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Am 26.07.04 ordnet der Gemeinderat die Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Bau-gesetzbuch an.

Seit 01.01.2001 ist es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a Absatz 1 Bayer. Naturschutzgesetz und für das Verfahren § 1 a Absatz 2 Bau-gesetzbuch anzuwenden, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Die Gemeinden sind nach § 1 a Absatz 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten oder Vermeidung zu ermit-teln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Das Plangebiet ist unbebaut, es sind keine Grünbestände vorhanden. Die Nutzungen wurden in einem Plan dargestellt. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Kompensationsfaktoren ermittelt worden.

Das Ausgleichskonzept und die Ermittlung der Kompensationsflächen vom 30.06.04 ist der unteren Naturschutzbehörde am 01.07.04 vorgelegt worden. Frau Globke-Lorenz stimmt grundsätzlich zu.

Erläuterung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinderatssitzung am 26.07.04. Der Gemeinderat ist einverstanden und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan an.

2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet bildet den nord- und nordöstlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Großkahl im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet „Kinnnersberg“.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

Flacher Südhang mit 12 % bis 15 % Neigung.

Es handelt sich um Ackerflächen, Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Eine Böschung und ein Graben befinden sich am Nordwestrand des Westerer We-ges.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ durchläuft im Nordosten dia-gonal die Ausgleichsfläche.

Südöstlich der Bauflächen liegt ein Kleingartengebiet.

3. Natur- und Landschaftsschutz

Die Bauflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Spessart.

4. Eingriff – Konfliktanalyse.

Durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt ein Eingriff in die Natur. Das Land-schaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde im Ortsteil Großkahl nur die „Erweiterung Westerer Weg“ neu ausgewiesen.

Die Gemeinde hat die kleine Baufläche erworben, um dem Bedarf für Familien ohne Baulandbesitz gerecht zu werden.

5. Konfliktminderung

Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die auftretenden Konflikte zu verringern.

Festsetzung	Zweck	Konfliktminderung für Schutzgut
Begrenzung der Wandhöhe auf talseits max. 7 m und bergseits bis 4 m	Anpassung der Gebäude an die umgebenden Bauformen	Orts- und Landschaftsbild
Begrenzung der Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen auf max. 0,80 m. Höhe von Stützmauern bis 1,30 m. Hinweis: Böschungen 1:2 oder flacher	Möglichst weitgehender Erhalt der natürlichen Geländeform, keine übermäßige Terrassierung des Geländes.	Ortsbild
Bauweise, Baugrenzen	Ausweisung von Baufenstern zur Begrenzung der Bebauung	Ortsbild
Dachdeckung rot/rotbraun, keine glänzenden Ziegeln	Angepasste, unauffällige Dachgestaltung zur besseren Einbindung in die Umgebung	Orts- und Landschaftsbild
Möglichst Versickerung und Rückhaltung von Dachflächenwasser, Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen	Entlastung des Grundwasserhaushalts	Naturhaushalt

Pflanzgebot Hausbaum	Ersatz für entfallenden Baumbestand in den Baufenstern	Ortsbild
Gehölzliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Reduzierung des Anteils der Nadelgehölze auf max. 20 %	Für die Pflanzgebote werden ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze festgesetzt. Wegen der Randlage des Gebietes und der hier vorher vorhandenen Laubholzbestände wird der Anteil der Nadelgehölze begrenzt, um auch auf den Grundstücken Ersatz für den Eingriff in den Gehölzbestand zu schaffen.	Landschaftsbild, Naturhaushalt
Freiflächengestaltungsplan	Die grünordnerischen Festsetzungen sollen nachprüfbar übernommen und die Umsetzung gesichert werden	Landschaftsbild, Naturhaushalt

6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Kompensationsfaktoren nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung“

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A Gebiete mit hohem Versie- gelungs- und Nutzungsgrad	Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung z.B. Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland etc.	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung z.B. Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege, extensives Grünland, Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grün- strukturen	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung z.B. artenreiche Waldränder, ältere Hecken und Feldge- hölze, Magerrasen, Bereiche mit natürlichen, landschafts- bildprägenden Oberflächen- formen wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hang- lagen	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsflächen

Nr	Gebiete unter unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie)	Kompensationsfaktor	Typ A	Typ B	Kompensationsflächengröße
			Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Flächengröße in ha	Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Flächengröße in ha	Wertgröße in ha
1	I	0,3	0,590		0,177
Summe:			0,590		0,177

Umfang der Kompensationsflächenauswahl

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Kompensationsflächengröße
		Flächengröße in ha
A1	Anlage eines Feldgehölzstreifens	0,028
A2	Anlage einer Feuchtfäche	0,070
A3	Anlage einer Obstwiese	0,082
Summe:		0,180

Die Kompensationsflächen liegen außerhalb der Baufläche, aber im unmittelbaren Anschluss.

7. Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an das Baugebiet.

Für den erforderlichen Ausgleich werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen außerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
Teilfläche Fl.Nr. 940, Größe: 1.800 m²
Bestand: geneigte Ackerfläche

Folgende Maßnahmen sind auszuführen:

A 1 Anlage eines Feldgehölzes

Anpflanzung einer mindestens 4 – 5-reihigen Hecke (Breite 8-10 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzt und Höhe 60/100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.

A 2 Anlage einer Feuchtfläche

Gespeist wird die Feuchtfläche durch den Graben am Rande des Baugebietes, der das Oberflächenwasser aus den angrenzenden hängigen Ackerflächen aufnimmt.

Die Feuchtfläche ist als Mulde mit flachen Böschungen zu gestalten.

Ökologisch wertvoll ist ein hoher Anteil an Flachwasserbereichen mit einem Nebeneinander von dichten hohen Pflanzenbeständen Bsp. Röhricht, Seggen und offener Wasserfläche mit Unterwasserpflanzen.

Mit schwankenden Wasserständen ist zu rechnen.

Die Feuchtfläche dient als Rückhalt des Oberflächen- bzw. Regenwassers. Ein Überlauf führt Wasser in den Randgraben und von dort aus in den Wegseitengraben auf Fl.Nr. 689, der Anschluss an den bestehenden Oberflächenwasserkanal hat.

Zwischen dem Erdweg am Rande des Baugebietes und der Feuchtfläche und zu den Kleingärten ist eine Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen.

Die Ausführung der Feuchtfläche im Einzelnen ist in einem besonderen Plan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

A 3 Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 13 Bäume)

Pflege der Wiesenfläche: in den ersten 3 Jahren 1-s mal mähen bis zum 30.06 und 30.09. mit Entfernen des Schnittgutes. Danach wahlweise einmal jährlich bis zum 30.06. mähen mit Entfernen des Schnittgutes, oder mulchen. Die Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind von Wildverbiss zu schützen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.

Die Ausführung der Maßnahmen, die in Verbindung mit 2 weiteren Baugebieten stehen, sind insgesamt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen, so dass ein wirkungsvoller Feldgehölzstreifen und eine große Streuobstwiese entsteht.

K. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaftliche Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr.465, 464 nordwestlich des Plangebietes.

Es handelt sich um Schafhaltung. Mögliche Immissionen auf das Plangebiet werden in den Hinweisen der Legende beschrieben.

L. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Nach Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt die Neufassung – Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht in die Vorhabenstypen Nr. 18.1 – 18.7, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt mit einer Flächengröße von 0,71 ha unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² = 2,0 ha, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird oder nicht.

VERFAHREN

- I. 01.03.2004
Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss
- II. 03.05.2004
Erläuterung des Planentwurfes im Gemeinderat.
Zu klären sind Fragen der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- III. 26.07.2003
Der Gemeinderat behandelt die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Sitzungsniederschrift:

Herr Schöffner wies zunächst darauf hin, dass er diesen Bebauungsplan unterer der Bezeichnung „Westerer Weg“ führt, die Verwaltung aber unter „Kinnersberg – Erweiterung Westerer Weg“. Hier sollte eine Bezeichnung festgelegt werden.

Ergänzung: Bezeichnung „Westerer Weg“.

Im Hinblick auf den Straßenausbau stellte der Planer fest, dass dieser im nördlichen Bereich mit 5m vorgesehen ist, 1,35 Meter Gehsteigfläche bestehen hier auf der bereits bebauten Seite. Im östlichen Bereich wird ein Ausbau mit 4,80 Metern Straßenbreite für ausreichend erachtet.

Die Vermessung in diesem Bereich ergibt allerdings tatsächlich 7,50 Meter, so dass eine Differenz von 1,15 Metern übrig bleibt. Diese sollte nach Möglichkeit den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Diesbezüglich ist zu klären, an exakt welcher Stelle das Glasfaserkabel der Firma T-Systems verlegt wurde. Es soll bewirkt werden, dass die Lage nach Abschluss aller Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich erhalten bleibt. Durch die Verwaltung ist abzuklären, unter welchen Voraussetzungen die Verlegung des Kabels erfolgen kann bzw. wer die Kosten dafür zu tragen hat. Dies ergibt sich aus dem abgeschlossenen Vertrag mit der Firma T-Systems. Herr Schwab und Herr Schöffner sollen ebenfalls einen Abdruck erhalten.

Weiter führte Herr Schöffner aus, dass für diese relativ kleine Erweiterung 1.800 m² Ausgleich erforderlich werden, die direkt im Anschluss an die Bauflächen im Osten geschaffen werden soll. Die Aufwertung durch eine Feuchthfläche wurde durch die untere Naturschutzbehörde begrüßt. Gleichzeitig könne diese als Rückhaltebecken zur Entlastung des Oberflächenwasserkanals dienen und genutzt werden.

Der nächste Schritt, den es nun zu bewältigen gilt sei die Beteiligung der Bürger. Im Anschluss daran kann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Auf Anfrage von GR Büttner (Rickgärten) erläuterte Herr Schöffner, dass die Wertigkeit der Feuchthfläche höher sei, als die einer Fläche mit Obstbäumen. GR Büttner hatte befürchtet, dass sich im Bereich der Feuchthfläche Lebewesen ansiedeln könnten, die Immissionen verursachen könnten.

GR Schrade meinte, dass die Gemeinde großes Glück gehabt hätte, diese Flächen erworben zu haben und nun für alle 3 Bauleitpläne inkl. einer Restfläche mit ca. 3.000 m² den Ausgleich nachweisen kann. Trotzdem könnte im Rahmen der Bürgerbeteiligung noch einmal versucht werden, die Ackerfläche im nördlichen Bereich mit dem Grundstückseigentümer gegen gemeindeeigene Fläche im östlichen Bereich zu fairen Bedingungen zu tauschen.

Beschluss: Herr Schöffner wird beauftragt eine angepasste Planausfertigung zur Bürgerbeteiligung vorzulegen.

Die Verwaltung soll abklären, unter welchen Bedingungen eine Verlegung des Glasfaserkabels erfolgen kann.

Ergänzung:

Nach dem Gestattungsvertrag zwischen der Gemeinde Kleinkahl und der Firma T-Systems International GmbH vom 04.09.03 ist eine Verlegung des Kabels, beispielsweise in den Randweg, möglich. Die Gemeinde müsste den Nutzungsberechtigten von der Verbreiterung des Westerer Weges unterrichten.

IV. Der Gemeinderat behandelt am 29.11.2004 das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die in der Zeit vom 04.10.04 bis einschließlich 20.10.04 stattfand.

I. Beteiligung der Bürger

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| 1. Elsesser Dieter und Hildegard | Schreiben vom 14.10.2004 |
| Kierey Gabriele und Dieter | Schreiben vom 18.10.2004 |
| Glotzbach Franz-Josef | Schreiben vom 18.10.2004 |
| Pistner Judith und Lothar | Schreiben vom 19.10.2004 |

1.1 Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinden dürfen nur dann Bebauungspläne aufstellen, wenn dies für die Entwicklung der Kommune erforderlich ist. Aus § 1 Abs. 3 BauGB ist daher ein Verbot nicht erforderlicher Bauleitplanung abzuleiten.

Im vorliegenden Fall besteht keinerlei Bedarf an der Ausweisung eines zusätzlichen Baugebiets. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Kleinkahl hat sich in den letzten 5 Jahren kaum verändert. Außerdem sind derzeit bereits ca. 130 Bauplätze vorhanden, die bislang noch unbebaut sind. Mit einem Zuwachs der Einwohnerzahlen ist ebenfalls nicht zu rechnen, so dass eine Schaffung von Bauland nicht erforderlich ist, um evtl. Bedarf an Wohnraum abzudecken.

Beurteilung (Herr Schäffner):

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um bauwilligen Familien aus der Gemeinde ohne Baulandbesitz einen Bauplatz aus gemeindlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Die angegebenen 130 freien Bauplätze stehen nur in seltenen Fällen zum Verkauf.

Aus der Begründung Abschnitt A. geht die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans hervor:

„In allen Ortsteilen der Gemeinde, so auch in Großkahl, sind unbebaute Bauplätze vorhanden, die jedoch bauwilligen Familien nicht zur Verfügung stehen und „gehörtet“ werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine kleine Baufläche in der Erweiterung des Baugebiets „Kinnersberg“ erworben, um dem Bedarf für Familien ohne Baulandbesitz gerecht zu werden.

Zur Verwirklichung der Baufläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.“

Den Anregungen zu Punkt 1.1 kann nicht entsprochen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beurteilung des Planers wird zugestimmt. Den Anregungen der Anlieger wird insoweit nicht entsprochen.

1.2 Ungleichmäßige Kostenverteilung zu Lasten der bisherigen Anlieger.

Zusammenfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlieger im Westerer Weg seinerzeit 90% der Erschließungskosten getragen haben. Es wird ein Anspruch auf Rückerstattung der Erschließungskosten geltend gemacht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Anlieger anteilmäßig Grundstücksfläche zur Errichtung der Straße abgetreten haben. Auch hier wird eine Entschädigung verlangt. Die Bezahlung von Kosten für die Wiederherstellung der Straße wird verweigert.

Beurteilung (Herr Schöffner):

Die Frage der Erschließungskosten, die Abtretung von Flächen und die Beteiligung an der Wiederherstellung der Straße können vom Planer nicht beurteilt werden. Diese Anträge sind auf der Grundlage der Satzung für Erschließungsanlagen zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung (Herr Steis, Steueramt):

Für die Erschließungskosten entsteht die Beitragsschuld nach den Regeln der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Kleinkahl. Danach entsteht die Beitragsschuld, wenn die Maßnahmen abgeschlossen und die Kosten der Höhe nach berechenbar sind. Dies war mit Eingang der letzten Rechnung im August 1993. Zu diesem Zeitpunkt entstand die sachliche Beitragspflicht. Dieser Zeitpunkt ist nachträglich nicht mehr veränderbar. Bei der Verteilung der Erschließungskosten sind deshalb nur die Grundstücksverhältnisse, die zu diesem Zeitpunkt vorgelegen haben, zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht waren die Grundstücke, die durch den neuen Bebauungsplan erfasst werden nicht baulich nutzbar.

Die Grundstücke lagen nach dem im Jahre 1993 gültigen Flächennutzungsplan im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch -BBauG). Demnach waren diese Grundstücke weder baulich noch gewerblich nutzbar. Grundstücke im Außenbereich sind grundsätzlich nicht als erschlossen i. S. d. § 131 Absatz 1 anzusehen (Urteil BVerwG IV C 1.75).

Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist bereits geklärt, dass im Außenbereich gelegene Grundstücke nicht im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinne „erschlossen“ sind (BVerwG 8 B 126.82).

Dies wurde durch das Bundesverwaltungsgericht in dem Urteil vom 29. April 1977, Az. BVerwG-IV C 1.75 – BVerwGE 52, im einzelnen wie folgt begründet:

Nach dem System der erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften (§§ 127 ff BBauG) werden Grundstücke nur von solchen Straßen erschlossen, (§§ 131 Abs. 1 u. 133 Abs. 1 BBauG), die im Sinne von § 127 Absatz 2 Nr. 1 BBauG „zum Anbau bestimmt“ sind. Das trifft im vollen Umfang für Straßen nicht zu, die zwar auf ihrer einen Seite in beplanten Gebieten (§ 30 BBauG) gelegene (Baugrundstücke grenzen, an der anderen Seite jedoch Grundstücke des Außenbereich (§ 35 BBauG) liegen. Derart einseitig an den Außenbereich grenzende Straßen sind lediglich einseitig anbaubar und dementsprechend auch nur einseitig, d. h. nur in ihrer dem beplanten Gebieten zugekehrten Seite eine unter § 127 Abs. 2 BBauG fallende Erschließungsanlage.

Aufgrund dieser Rechtslage durften die Erschließungskosten nur auf die zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragsschuld (Aug. 1993) baulich nutzbaren Grundstücke verteilt werden.

Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 01. 03. 2004, das Baugebiet zu erweitern kann die Erschließungskostenabrechnung nicht mehr nachträglich geändert werden.

Die Forderung nach einer teilweisen Rückerstattung der Erschließungskosten ist deshalb nicht berechtigt und auch rechtlich nicht begründet.

Der Gemeinderat hat, im Hinblick darauf, dass die Erschließungskostenabrechnung nachträglich nicht mehr verändert werden darf und aus rechtlicher Sicht sogar die Kosten für die notwendigen Erweiterungsmaßnahmen wegen der künftigen beidseitigen Bebauung als eine Verbesserungsmaßnahme nach der Straßenausbaubeitragssatzung auf alle beidseitig angrenzenden Baugrundstücke umzulegen wären, beschlossen, dass die Grundstücke, die bereits schon zu den Erschließungskosten herangezogen wurden, nicht noch mit einem Straßenausbaubeitrag belasten werden.

Aufgrund dieser Entscheidung entstehen den Grundstückseigentümern, die bereits schon Erschließungskosten entrichtet haben, wegen den geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung des Baugebietes einschließlich der Wiederherstellung der Fahrbahnoberfläche, keine zusätzlichen Kosten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorangegangenen Ausführung von Herrn Steis vom Beitragsamt im Hause entstehen für die bisherigen Anlieger also keinerlei Kosten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes oder der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für die neuen Baugrundstücke.

Abstimmung hierzu erfolgte nicht.

- 1.3 Es ist zu bedenken, dass nicht genügend Raum für die Errichtung von PKW-Stellplätzen vorhanden ist.

Beurteilung (Herr Schäffner):

Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen, so dass die Unterbringung von Fahrzeugen geregelt ist.

Die Anregungen sind nicht begründet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

2. Grom Kerstin und Matthias Niederschrift vom 07.10.2004
- a. Zur Festsetzung Quergiebel wird angeregt, ausnahmsweise auch Tonnendächer zuzulassen.

Beurteilung (Herr Schäffner):

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung Dachneigung wie Hauptgebäude zu ergänzen, auch Tonnendächer werden zugelassen. Als Dachdeckung kommt nur Metall in Frage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beurteilung des Planers wird zugestimmt.

- b. Bei der Ziegelfarbe soll auch schwarz bzw. anthrazit zugelassen werden.

Beurteilung (Herr Schäffner):

Die Farbe der Dächer ist für das Ortsbild, besonders bei einer Kuppenlage, von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund wird die Zulassung von dunklen Dächern nicht empfohlen. Diese Auffassung entspricht auch den Zielen der Dorferneuerung, die in Kleinkahl stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Ausführungen von Herrn Schäffner sollte die Dachfarbe beibehalten werden. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.

Beschluss:

Zu den bereits enthaltenen Festsetzungen zur Dachfarbe bzw. Dacheindeckung wird zusätzlich schwarz und anthrazit aufgenommen.

3. Werner Hüttel, Fl.-Nr. 677

Schreiben v. 06.10.2004

Herr Hüttel wünscht die Einbeziehung seines Grundstücks in den Bebauungsplan, auch wenn er sein Grundstück nicht an die Gemeinde verkauft. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Bauland ausgewiesen.

Beurteilung (Herr Schäffner):

Das Grundstück wurde als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Alle Baugrundstücke befinden sich auf gemeindeeigenen Flächen, um eine Hortung privater Baugrundstücke zu vermeiden.

Eine Aufnahme des Grundstücks als Bauland kann ich nur empfehlen, wenn das Grundstück Hüttel Fl.-Nr. 677 und die angrenzenden Grundstücke Fl.-Nr. 678– 679 von der Gemeinde erworben werden können.

Falls die drei Grundstückseigentümer zum Verkauf an die Gemeinde bereit sind, kann ein Bauplatz gebildet werden. Einen Vorschlag für diesen Fall füge ich meinem Schreiben bei. Das Grundstück auf Fl.-Nr. 677 allein ist für einen Bauplatz zu klein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Hüttel hat von der Gemeinde bereits mehrfach ein Angebot zum Kauf der benötigten Flächen zu identischen Bedingungen wie die übrigen Anlieger erhalten. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, wurde beschlossen, die Ausweisung als private Grünfläche beizubehalten. Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche ist – wie Herr Schäffner schon ausgeführt hat – nur möglich, wenn Fl.-Nr. 677 und die angrenzenden Flurstücke 678 und 679 von der Gemeinde erworben werden können.

Dementsprechend wird die derzeitige Ausweisung als private Grünfläche beibehalten. Ein Beschluss hierzu ist erforderlich.

Der Gemeinderat steht zu seinen hierzu bereits gefassten Beschlüssen, die die Beibehaltung der Ausweisung vorsehen.

Die Herrn Hüttel gesetzte Frist zum Verkauf seines Grundstücks an die Gemeinde (30.09.04) wird zum 31.01.05 verlängert. So könnte eine mögliche anderslautende Ausweisung noch vor der öffentlichen Auslegung eingearbeitet werden.

Die Planung ist entsprechend den vorgenannten Beschlüssen anzupassen.

Für den weiteren Fortgang des Verfahrens wäre die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die vom Landratsamt bereits im Rahmen der Vorprüfung vorgetragene Anregungen sind noch in die Planung einzuarbeiten (siehe auch B-Plan „Ringsweg – Am Ölberg – Grottenweg“)

Hinweis bezüglich der Frage des Gemeinderates, ob im Bebauungsplan die Errichtung von Niedrigenergiehäusern mit ihren besonderen Dachformen sowie eine mögliche Solarnutzung ausreichend berücksichtigt wurden:

Diesbezüglich wurde Herr Schöffner angeschrieben mit der Bitte hierzu Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme des Bauateliers lautete wie folgt:

„Bei den geplanten Häusern wurden 6 nach Südosten und 3 nach Südwesten orientiert. Bei der Neigung der Satteldächer von 38-46 ° ist eine Solarnutzung gut möglich (siehe auch Begründung S. 3, Abschnitt B).

Eine andere Dachform, beispielsweise Pultdächer, die in der Regel eine geringere Dachneigung haben, führen zu einer geringeren Nutzung der Solarenergie und reduzieren auch die Nutzung des Dachraumes.

Aus gestalterischen Gründen soll das Satteldach, wie bei der umliegenden Bebauung, beibehalten werden.“

II. Vorabstimmung mit Trägern öffentlicher Belange

1. Fachtechnische Stellungnahme v. 15.09.04
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Angeregt wird, die Festsetzung der Wandhöhe auf die Fahrbahn zu beziehen. Die Geländeschnitte sollen Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Beurteilung:

Es wird vorgeschlagen, die Wandhöhe in diesem hängigen Gelände nicht auf die Straßenhöhe zu beziehen, weil nach den Geländeschnitten Geländeänderungen erforderlich werden, um die festgesetzten Wandhöhen einzuhalten. Vorgeschlagen wird als Bezugshöhe das Gelände, das nach Maßgabe der Geländeschnitte geändert werden kann. Die Geländeschnitte werden als Bestandteil des Bebauungsplanes in der Legende benannt. Im Übrigen wird das Maß der Geländeänderungen in der Legende festgesetzt.

2. Fachtechnische Stellungnahme untere Naturschutzbehörde, v. 30.09.04
Mit der vorgelegten Planung besteht Einverständnis. Auf die Verwendung heimischer Gehölze für die nördliche private Eingrünung sind Pflanzbeispiele im Grünordnungsplan enthalten.

Der Gemeinderat nimmt die Beurteilungen zustimmend zur Kenntnis, ein Beschluss wurde nicht gefasst.

V. 14.02.2005

Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und fasst Beschlüsse. Niederschrift der Sitzung siehe Anlage 3.

VI. 22.04.2005

Der Gemeinderat behandelt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 14.03.2005 bis einschließlich 14.04.2005 stattfand, und fasst den Satzungsbeschluss.

Niederschrift der Sitzung siehe Anlage 4.

Aufgestellt:

Architekt

Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 17.08.2004
ergänzt, 29.11.2004
ergänzt, 15.02.2005
ergänzt, 22.04.2005

Anerkannt:


Kleinkahl, 09. MAI 2005