Gemeinde Blankenbach

Landkreis Aschaffenburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH

„KLEEWEG“

„Grundstück Seitz – Fl.-Nr. 2091 “
Gemarkung Großblankenbach

B E G R Ü N D U N G

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach ist seit 1972 im genehmigten Flächennutzungsplan teilweise als bebaubare Fläche (MD) dargestellt. Die Gemeinde Blankenbach hat seit dieser Zeit auch die entsprechenden Steuern (Grundsteuer B) sowie die Herstellungsbeiträge nach KAG erhoben.

Nachdem aufgrund einer Anfrage am Landratsamt Aschaffenburg bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 2091 ergeben hatte, dass das Grundstück nicht mehr dem Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und somit nicht mit einem Wohnhaus zu bebauen ist, mussten seitens der Gemeinde Blankenbach alle bereits entrichteten Beiträge nach dem KAG an Frau Aurelia Seitz zurückerstattet werden.

Frau Aurelia Seitz hat daraufhin gegenüber der Gemeinde Blankenbach beantragt, das Grundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach mittels Einbeziehungssatzung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Aufgrund der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan seit 1972 ist offensichtlich, dass es schon immer dem Planungswillen der Gemeinde Blankenbach entsprach, das Grundstück Fl.Nr. 2091 zukünftig einer Bebauung zuzuführen.

Auch bei der letzten Änderung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1995 wurde die Fläche entsprechend übernommen. Einwände seitens der berührten Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2015 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereiches beruht darauf, dass das Grundstück Fl.Nr. 2091 im genehmigten Flächennutzungsplan teilweise als bebaubare Fläche dargestellt ist. Die vorhandene Landschaftsschutzgrenze wurde entsprechend berücksichtigt.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen sollten daher zuerst die vorhandenen Ortskerne dem sich ständig wandelnden Bedarf angepasst und weiterentwickelt werden. Die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung.

Für kleinere bis mittlere Gemeinde ergibt sich aus der Vorgabe "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zunächst die Entwicklung des Ortskerns. Dies beinhaltet nicht nur die Instandhaltung oder -setzung der vorhandenen Gebäude, sondern auch Neubauten für neue Bedürfnisse.

Eine Einbeziehungssatzung ermöglicht es, einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile einzubeziehen und somit diesem Leitsatz Rechnung zu tragen.

Dass in der Gemeinde Blankenbach noch ausreichend Bauflächen in den Neubaugebieten zur Verfügung stehen ist unstrittig. Allerdings befinden sich diese fast ausschließlich in privater Hand. Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung können Grundstücke im Zuge der Innenentwicklung einer zeitnahen Bebauung zugeführt werden.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der Nutzung

Bezüglich der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung hat das Bundesverwaltungsgericht festgelegt, dass sich die Festsetzungen entsprechend der Funktion der Satzung auf die spezifische Zielsetzung, den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen, zu beschränken habe; außerdem dürfe die Planungspflicht der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht leer laufen.

Daher werde die Satzung umso eher zu Bedenken Anlass geben, je höher ihre Regeldichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplanes übernimmt. Es dürfen keine Festsetzungen in einer Dichte getroffen werden, die derjenigen eines Bebauungsplanes entsprechen. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, die städtebauliche Entwicklung durch eine solche Satzung in der einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechenden Regeldichte zu steuern.

Die in § 3 der „Textlichen Festsetzungen" enthaltenen Vorgaben bezüglich der Gestaltung sind deshalb ausreichend. Eine zusätzliche Festsetzung von Art und Maß der Nutzung käme bereits einem qualifizierten Bebauungsplan sehr nahe.

Letztendlich wird Art und Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Prägung der umliegenden Bebauung geregelt.

Denkmalschutz

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Wasser- und Bodenschutz

Von der geplanten Maßnahme sind kein Trinkwasserschutzgebiet und auch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Kahl (VO aus 2007) betroffen.

Auf möglicherweise austretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

C. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 12.04.2001

Der Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2015 zum Erlass einer Einbeziehungssatzung.

D. LAGE; ABGRENZUNG

Von der Satzung ist nur das Grundstück Fl.-Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach betroffen.

Der Lageplan vom 14.04.2016, M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

E. ERSCHLIESSUNG

a) Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Anbindung der Baufläche erfolgt unmittelbar über die Gemeindestraße „Kleeweg".

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage vom Kleeweg kommend bzw. durch den im Talgrund verlaufenden und an den Verbandssammler angeschlossenen gemeindlichen Mischwasserkanal.

c) Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Hauptversorgungsleitung im Kleeweg möglich. Da der zuständige Versorgungsträger hier die Fernwasserversorgung Spessartgruppe Hörstein ist, hat die Grundstückseigentümerin die erforderlichen Maßnahmen über diese abzuwickeln.

d) Energieversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern.

E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach vorzunehmen.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Art. 43 GO
Beschluss des Gemeinderates vom 02.04.2012
Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2015
Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2016
Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2016

G. VERFAHREN

I. 16.11.2015
Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Beschluss ist als **Anlage 1** beigefügt.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.11.2015 bis einschließlich 16.01.2016. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen wurden am 14.03.2016 im Gemeinderat behandelt. Beschlüsse sind als **Anlage 2** beigefügt.

III. 14.03.2016
Beschluss über erneute Öffentliche Auslegung während der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016. Eingegangene Stellungnahmen wurden am 25.07.2016 behandelt. Beschluss ist als **Anlage 3** beigefügt.

IV. 25.07.2016
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Aufgestellt: 11.11.2015
erg. 14.04.2016/01.08.2016

Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Ausgefertigt/Anerkannt:

Gemeinde Blankenbach

Blankenbach, 02.08.2016

Matthias Müller
1. Bürgermeister

-Anlage 1-

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 16.11.2015
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 3

Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung am 02.04.2012 wurde beschlossen, dass nach Eintragung der beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit für die Belassung der vorhandenen gemeindlichen Kanalleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach, die Gemeinde das besagte Grundstück mittels Einbeziehungssatzung dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnet.

Der Bürgermeister liest die Einbeziehungssatzung für den Bereich Kleeweg Grundstück Fl.Nr. 2091 vor.

Die Eintragung der beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit erfolgte am 01.10.2015.
Entsprechend der Vereinbarung vom 10.06.2013/12.06.2013 wird folgendes beschlossen:

Beschluss:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 2091 Gemarkung Großblankenbach, wird zum Zwecke der Einbeziehung in den Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB eine städtebauliche Satzung (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

Die Einbeziehungssatzung erhält die Bezeichnung **„Kleeweg - Grundstück Seitz – Fl.-Nr. 2091 "**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und einen Satzungsentwurf zu erstellen welcher dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

-Billigung des Satzungsentwurfes-

Die Verwaltung hat bereits einen entsprechenden Satzungsentwurf ausgearbeitet. Dieser wurde im Vorfeld auch mit der Grundstückseigentümerin Frau Aurelia Seitz mehrfach erörtert.

Sollten seitens des Gemeinderates zunächst keine Anregungen zu dem Satzungsentwurf vorgebracht werden, könnte dieser den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme überlassen werden. Ebenso könnte die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Beschluss:

Der Satzungsentwurf i. d. F. vom 11.11.2015, bestehend auf den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Planzeichnung werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 01.08.2016

Haas

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 14.03.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 6

Einbeziehungssatzung "Kleeweg" - Grundstück Seitz - Fl.Nr. 2091 Gemarkung Großblankenbach

- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.11.2015 beschlossen, für das Grundstück Fl.-Nrn. 2091, Gemarkung Großblankenbach, eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Der von der VG Schöllkrippen – Bauamt - erstellte Satzungsentwurf mit Begründung und Planzeichnung wurde in der Sitzung am 16.11.2015 vom Gemeinderat gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit fanden während der Zeit vom 14. Dezember 2015 bis einschließlich 15. Januar 2016 statt.

A. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Stellungnahme vom 17.12.2015

Mit der Planung besteht Einverständnis. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Hauptversorgungsleitung im Kleeweg möglich. Es wird gebeten, die Grundstückseigentümerin darauf hinzuweisen, rechtszeitig einen Antrag auf Herstellung eines Grundstücksanschlusses beim Zweckverband zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, Stellungnahme vom 11.01.2016

In der Straße „Kleeweg" verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir haben diesem Schreiben zu Ihrer Information eine Plankopie beigelegt, in welcher die vorhandenen Niederspannungsleitungen blau eingezeichnet sind. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, die dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Gegen den Erlass der Einbeziehungssatzung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unterer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Lt. der beigefügten Plankopie endet die Niederspannungsleitung vor dem Grundstück Fl.Nr. 2091.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 02.12.2015

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Stellungnahme vom 11.01.2016

Der vorliegende Satzungsentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft.

Anregungen und Einwendungen haben sich dabei nicht ergeben.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme vom 13.01.2016

Von der geplanten Maßnahme sind kein Trinkwasserschutzgebiet und auch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Kahl (VO aus 2007) betroffen.

Auf möglicherweise austretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6. Landratsamt AB, Kreisbrandinspektion, Stellungnahme vom 26.12.2015

Die Freiwillige Feuerwehr Blankenbach kann den Brandschutz und die technische Hilfe in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Grundstück gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der Blankenbacher Feuerwehr ist für die geplante bzw. zulässige Bebauung ausreichend.

Die Zufahrt ist über den Kleeweg ausreichend sichergestellt.

Mind. ein Hydrant ist für einen Erstangriff der Feuerwehr an geeigneter Stelle in einem Abstand von weniger als 80 m vom Grundstück im Kleeweg vorzusehen. Der für einen schnellen Ersteinsatz der Feuerwehr vorgesehene Hydrant muss mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Fernwasserversorgung Spessartgruppe wird über die Notwendigkeit eines entsprechenden Hydranten informiert.

7. Landratsamt AB – Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.01.2016

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die im Betreff genannte Planung keine Bedenken.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird gebeten – sofern nicht bereits geschehen -, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.

8. Landratsamt AB – Untere Naturschutzbehörde -, Stellungnahme vom 14.01.2016

Das Grundstück befindet sich z. T. im Landschaftsschutzgebiet „Spessart".

Es handelt sich um eine hängige Wiesenfläche, die im oberen, wegseitigen Bereich einen größeren, älteren Apfelbaum mit Höhlen/Furchen, eine Birne und eine sehr schöne ausgeprägte Eiche aufweist.

Die Wiesenfläche ist vom Artenschutz her nicht relevant.

Aus Sicht des Naturschutzes werden folgende Auflagen vorgeschlagen:

1. Mit Einreichung eines Bauantrages ist ein gesonderter Grünordnungsplan von einem qualifizierten Landschaftsplaner mit Aussagen für die Eingrünung und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Streuobst und Feldgehölz) vorzulegen.
   Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch entsprechende Signatur im Plan zu kennzeichnen und dürfen nur entsprechend der Festsetzung (z. B. Streuobstwiese) genutzt werden. Das Aufstellen von Gartenhütten oder Spielgeräten ist nicht zulässig.
   Der Grünordnungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Als Ersatz für den Wegfall von Naturhöhlen im Apfelbaum sind geeignete Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.
   Dies ist im Plan ebenfalls als Artenschutzmaßnahme darzulegen. Falls der Apfelbaum erhalten werden kann, entfallen diese Artenschutzmaßnahmen.

3. Die Eiche im westlichen Grundstücksbereich ist als „zu erhalten und zu pflegen" festzusetzen. Der Kronenbereich ragt ins Baufenster hinein, ggfs. wäre das Baufenster nach Osten zu verrücken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Nr.1:
Unter § 4 der Textlichen Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung ist ausdrücklich die Notwendigkeit der Vorlage eines Grünordnungsplanes festgeschrieben. Ebenso die Erforderlichkeit der Abstimmung desselben mit der Unteren Naturschutzbehörde. Weiterhin wird in § 4 auch ausgeführt, dass die im Plan gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur für selbigen Zweck verwendet werden dürfen. Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartengerätehütte) ist in § 3 der Textlichen Festsetzungen ebenfalls geregelt. Danach dürften diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Errichtung außerhalb der Baugrenzen beschränkt sich allerdings auf den Bereich, welcher als bebaubare Fläche dargestellt ist. Eine Errichtung im Bereich der Flächen, welche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, ist ausgeschlossen.

Fazit:

Den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde (Nr. 1) dürfte somit ausreichend Rechnung getragen sein.

Zu Nr. 2:
Bezüglich des Erhalts/Wegfalls des vorhandenen Apfelbaumes wird eine entsprechende Formulierung in den „Textlichen Festsetzungen" getroffen.

Zu Nr. 3:
Bezüglich des Erhalts der vorhandenen Eiche wird eine entsprechende Formulierung in den „Textlichen Festsetzungen" getroffen. Von einer Verschiebung des Baufensters nach Osten sollte abgesehen werden, da dort der gemeindliche Kanal verläuft und ein Überbau mit dem Wohngebäude vermieden werden soll. Das Baufenster ermöglicht lediglich, den geplanten Baukörper in diesem variabel auszurichten. Wegen der Nähe der zu erhaltenden Eiche ist in diesem Bereich des Baufensters entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Beschluss:

Den Ausführungen der Verwaltung wird zugestimmt.
Die „Textlichen Festsetzungen" sind entsprechend zu ergänzen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

9. Landratsamt Aschaffenburg – Stellungnahme Kreisbaumeisterin vom 04.01.2016

Aus städtebaulicher Sicht sind der Begründung keine Argumente entnehmbar, die den Bedarf nach einer zusätzlichen Baulandausweisung erkennbar machen. Die Begründung geht lediglich auf Erschließungsbeiträge und Bauwünsche ein. Die Luftbilder der Gemeinde Blankenbach zeigen jedoch, dass in verschiedenen Neubaugebieten noch ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen.

Auch ist der Satzung nicht zu entnehmen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt werden sollen. Lediglich der Hinweis auf den § 34 BauGB zeigt, dass dem Ortsrand von Seiten der Gemeinde kaum Bedeutung beigemessen wird und dieser sich gestalterisch wohl selbst überlassen bleibt.

Der an sich erforderliche naturschutzfachliche Fachbeitrag fehlt gänzlich. Diese Belange sind jedoch im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu erheben, in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Erst nach Abwägung aller Argumente erschließt sich dann, ob die Einbeziehungssatzung zur Rechtskraft gelangt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Begründung – wie oben erwähnt – zu überarbeiten.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

Es obliegt der grundsätzlichen Entscheidung der Gemeinde, ob und inwieweit sie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen will.

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück Fl.Nr. 2091 der Gemarkung Großblankenbach im genehmigten Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche dargestellt. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Grundstück allerdings dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Seitens der Grundstückseigentümerin wurden in der Vergangenheit Bauabsichten kundgetan. Diese scheiterten an der planungsrechtlichen Ausgangssituation (§ 35 BauGB).

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen sollten daher zuerst die vorhandenen Ortskerne dem sich ständig wandelnden Bedarf angepasst und weiterentwickelt werden. Im Klartext bedeutet dies: Die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung.

Für kleinere bis mittlere Gemeinde ergibt sich aus der Vorgabe "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zunächst die Entwicklung des Ortskerns. Dies beinhaltet nicht nur die Instandhaltung oder -setzung der vorhandenen Gebäude, sondern auch Neubauten für neue Bedürfnisse.

Eine Einbeziehungssatzung ermöglicht es, einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile einzubeziehen und somit diesem Leitsatz Rechnung zu tragen.

Dass in der Gemeinde Blankenbach noch ausreichend Bauflächen in den Neubaugebieten zur Verfügung stehen ist unstrittig. Allerdings befinden sich diese fast ausschließlich in privater Hand. Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung können Grundstücke im Zuge der Innenentwicklung einer zeitnahen Bebauung zugeführt werden.

Bezüglich der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung hat das Bundesverwaltungsgericht festgelegt, dass sich die Festsetzungen entsprechend der Funktion der Satzung auf die spezifische Zielsetzung, den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen, zu beschränken habe; außerdem dürfe die Planungspflicht der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht leer laufen.

Daher werde die Satzung umso eher zu Bedenken Anlass geben, je höher ihre Regeldichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplanes übernimmt. Es dürfen keine Festsetzungen in einer Dichte getroffen werden, die derjenigen eines Bebauungsplanes entsprechen. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, die städtebauliche Entwicklung durch eine solche Satzung in der einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechenden Regeldichte zu steuern.

Die in § 3 der „Textlichen Festsetzungen" enthaltenen Vorgaben bezüglich der Gestaltung sind deshalb ausreichend. Eine zusätzliche Festsetzung von Art und Maß der Nutzung käme bereits einem qualifizierten Bebauungsplan sehr nahe.

Letztendlich wird Art und Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Prägung der umliegenden Bebauung geregelt.

Das angesprochene Fehlen des erforderlichen naturschutzfachlichen Beitrages ist nicht zutreffend. Bereits im Satzungsentwurf und den „Textlichen Festsetzungen" (§ 4) wurden seitens der Verwaltung Festsetzungen zur naturschutzfachlichen Thematik getroffen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde auch eine naturschutzfachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt, welche unter lfd.Nr. 8 behandelt wurde. Insoweit wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Eine Ergänzung der Begründung entsprechend der v. g. Ausführungen kann vorgenommen werden.

Beschluss:

Den Aufführungen der Verwaltung wird umfassend zugestimmt.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

B. Seitens der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Einwendungen vorgebracht.

Durch die vorgefassten Beschlüsse sind Ergänzungen der „Textlichen Festsetzungen" sowie der Begründung veranlasst. Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes – hier analog Einbeziehungssatzung – erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf nebst Anlagen gemäß den vorgefassten Beschlüssen zu ändern/ergänzen.

Anschließend ist der geänderte/überarbeitete Satzungsentwurf nebst Anlagen erneut öffentlich auszulegen. Die von der Änderung/Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Für die erneute öffentliche Auslegung ist von der Möglichkeit der „verkürzten Auslegung" Gebrauch zu machen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 01.08.2016

Haas

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN

-Anlage 3-

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 25.07.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 4

Einbeziehungssatzung "Kleeweg - Grundstück Seitz - Fl.Nr. 2091", Gemarkung Großblankenbach

- Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung-

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Blankenbach hat in der Sitzung am 16.11.2015 beschlossen, für das Grundstück Fl.-Nr. 2091, Gemarkung Großblankenbach, eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.
Nach der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit während der Zeit vom 14. Dezember 2015 bis einschließlich 15. Januar 2016, wurden die vorgebrachten Stellungnahmen in der Sitzung am 14.03.2016 beschlussmäßig behandelt.
Aufgrund der Beschlüsse war eine Überarbeitung/Ergänzung des Satzungsentwurfes nebst Anlagen erforderlich.
Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes – hier analog Einbeziehungssatzung – nach der Änderung/Ergänzung erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.
Der überarbeitete/ergänzte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Kleeweg – Grundstück Seitz – Fl.Nr. 2091" i. d. F. vom 14.04.2016 sowie der Entwurf der Begründung mit Lageplan und textlichen Festsetzungen lag daraufhin in der Zeit vom 06. Juni 2016 bis einschließlich 08. Juli 2016 erneut öffentlich aus.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.05.2016 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

A. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, Stellungnahme vom 05. Juli 2016

Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 11.01.2016.
Gegen den Erlass der Einbeziehungssatzung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt AB – Untere Naturschutzbehörde-, Stellungnahme vom 27. Juni 2016

Zur Einbeziehungssatzung „Kleeweg" hat sich die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14. Januar 2016 letztmals geäußert. Sofern die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Punkte nicht berücksichtigt wurden, werden diese erneut vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die von der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 14. Januar 2016 vorgebrachten Punkte sind in den textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung festgeschrieben. Unter § 4 der Textlichen Festsetzungen sind sowohl die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, als auch die geeigneten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse festgelegt. Die Forderung, die alte Eiche „zu erhalten und zu pflegen" wurde ebenfalls in § 4 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3. Landratsamt AB – Stellungnahme Kreisbaumeisterin vom 06. Juni 2016

Die Ausführungen der Gemeinde Blankenbach zu den eingegangenen Stellungnahmen sowie die Ergänzungen der Unterlagen in der Fassung vom 14. April 2016 werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Einwendungen und Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung wurden mit Beschluss vom 14.03.2016 hinreichend erörtert und berücksichtigt.
In der nun eingegangenen Stellungnahme vom 06.06.2016 werden keine weiteren Forderungen/Anregungen seitens des Kreisbauamtes vorgebracht, sodass hierzu keine Beschlussfassung erforderlich ist.

4. Landratsamt AB – Kreisbrandinspektion - , Stellungnahme vom 26. Mai 2016

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.
Aus den mit Schreiben vom 23.05.2016 vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der Feuerwehr keine neuen Erkenntnisse, die weitere Hinweise bzw. Ausführungen notwendig machen.
Auf unsere bereits erstellte und vom Gemeinderat gewürdigte Stellungnahme wird nochmals verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Netzdienste Rhein-Main , Sailauf, Stellungnahme vom 01. Juni 2016

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme vom 01. Juni 2016

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Einbeziehungssatzung vorgelegt. Hierzu wurde bereits mit Schreiben vom 13.01.2016 Stellung genommen. Weitere Anmerkungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht veranlasst.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ein entsprechender Hinweis auf möglicherweise austretendes Schichtenwasser wurde in die Begründung aufgenommen.

7. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau, Stellungnahme vom 30. Mai 2016

Unsere Stellungnahme vom 17.12.2015 hat weiterhin Gültigkeit.
Hinsichtlich der Auflagen des Landratsamtes Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion, Stellungnahme vom 26.12.2015, bitten wir um eine gesonderte Anfrage durch die VG Schöllkrippen.
Der von Ihnen gemachte Hinweis unter Punkt 6 aus der Niederschrift vom 14.03.2016 wird von unserer Seite als nicht ausreichend erachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach Rücksprache mit dem Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist festzustellen, dass es sich bei den vorgebrachten Einwendungen rein um die technische Ausführung der Arbeiten handelt. Sobald das Bauvorhaben umgesetzt werden soll, wird die Gemeinde Blankenbach gebeten, sich gesondert an den Zweckverband zu wenden, um die technische Ausführung der Arbeiten, zum Beispiel die Aufstellung des Hydranten, genauer abzuklären.

B. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Es ist festzustellen, dass in der erneuten öffentlichen Auslegung sowohl seitens der Träger öffentlicher Belange, als auch seitens der Öffentlichkeit keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, welche eine Überarbeitung/Aktualisierung des Satzungsentwurfes erforderlich machen. Es kann nun der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Kleeweg – Grundstück Seitz – Fl.Nr. 2091" i. d. F. vom 14.04.2016, bestehend aus dem Lageplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung.

Da die Einbeziehungssatzung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf die Einbeziehungssatzung nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Weiterhin findet bei den Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 01.08.2016

Haas

BAYERN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN