

GEMEINDE SAILAUF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
NACH § 34 ABSATZ 4 NR. 3 BauGB

AM GEISENBERG - FLURSTÜCK 1806

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Geltungsbereich	3
B. Veranlassung und Bedarf	3
C. Flächennutzungsplan	3
D. Schutzzonen	3
E. Planung	3
F. Erschließung	4
G. Immissionen	4
H. Sonstiges	4
I. Umweltverträglichkeitsprüfung	4

VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss	5
II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
III. öffentliche Auslegung	13
IV. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs	19
V. erneute öffentliche Auslegung	19
VI. Satzungsbeschluss	20
VII. Ausfertigung	20
VIII. Inkrafttreten	20

ANLAGEN

- Anlage 1 – Höhenaufmass
- Anlage 2 – Ermittlung Ausgleichsflächen
- Anlage 3 – Abstandsflächenplan
- Anlage 4 – artenschutzrechtliche Beurteilung

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

A. Geltungsbereich

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl. - Nr. 1806, der Gemarkung Sailauf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1 : 500.

B. Veranlassung

Die Fläche im Außenbereich ist geeignet in den Innenbereich einbezogen zu werden. Als Abrundung der bestehenden Bebauung soll die Fläche ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bebaut werden. Die geplanten Gebäude als kleine Gruppe von Wohngebäuden mit Flach- und Pultdächern passen sich mit ihrer Stellung, Neigung der Dächer und Höheneinstellung in das vorhandene Gelände als Übergang zwischen vorhandenen Ortsrand und freier Landschaft ein.

Durch die Einbeziehungssatzung kann am Ortsrand eine Wohnbebauung entstehen, die größtenteils die vorhandene Infrastruktur von Straßen und Kanal nutzt und den Eingriff in die Landschaft auf dem eigenen Grundstück durch das Anlegen von Streuobst ausgleicht.

C. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Bereich der Einbeziehungssatzung als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche aus. Die angrenzende Fläche mit Bebauung ist als Mischgebiet ausgewiesen.

D. Schutzzonen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzzonen.

E. Planung

Durch die Planung wird das Gebiet in dem angrenzenden Wohngebiet „Am Geisenberg“ einbezogen.

Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als Ausgleichsfläche für den Eingriff erhalten und wird als Streuobstwiese gestaltet. Eine Freizeitnutzung mit Nutzungen wie Pool, Nebenanlagen etc. wird ausgeschlossen.

Die Grundstücksgröße der Wohnbaufläche und Grünfläche beträgt insgesamt 2.391,00 m². Es entsteht ein Baugebiet mit 4 Wohngebäuden 2-geschossig. Die Dachform wird als Mischung zwischen Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die Flachdächer werden auf 50 % der Grundfläche begrenzt und müssen mind. 2,00 m gegenüber dem Pultdachgebäudeteil an der Traufe zurückspringen. Das Staffelgeschoss mit einseitigem Pultdach ist hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses am Pultdach mind. 2,50 m und an den Giebeln um mind. 1,00 m zurückzusetzen.

Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten nach BauGB Abs. 6 zulässig.

Die Gebäudeeinstellung wurde durch ein Höhenausmass und Festlegung im Plan definiert. (Anlage 1). Die Größe der Gebäude und sich daraus ergebenden Abstandsflächen wurde festgesetzt. (Anlage 3)

F. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Geisenberg“ erschlossen. Zur Anbindung der Wohneinheiten ist eine private Erschließung durch 2 parallel laufende Stichstraßen als rückwärtige Erschließung geplant. Durch die private Verkehrsfläche werden auch die beiden geplanten Wohngebäude direkt an der Straße „Am Geisenberg“ erschlossen.

Die Anbindung der Medien erfolgt ebenfalls über die private Verkehrsfläche.

G. Immissionen

Mögliche landwirtschaftliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

H. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Eine Hochwassergefährdung oder eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigen Erfahrungen nicht gegeben.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht gegeben.

I. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Eingriffsregel nach § 14, Abs. 1 BNatSchG und als Artenschutzrecht nach § 44, 45 BNatSchG wurde berücksichtigt.

Im Ergebnis ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 600,00 m². Dies wird auf der landwirtschaftlichen Fläche kompensiert. Es entsteht eine Streuobstwiese und am Rand ein Streifen aus Sträuchern und Büschen als Vernetzungselement. (Anlage 2)

Die Untersuchung nach Artenschutz ergab innerhalb der Planung den großen Wiesenknopf. Dieser kann versetzt werden. Der Apfelbaum und ein Stumpf sind ohne Befund. Die Untersuchung nach Nattern und Eidechsen war negativ. (Anlage 4)

VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sailauf hat in seiner Sitzung vom 25.11.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit der Begründung den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 zur Stellungnahme vorgelegt.

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung ein:

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz,

Schreiben vom 08.04.2020

Anregung:

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die im Betreff genannte Planung keine Bedenken. Um Beteiligung der Fachbehörde Praktische Bodendenkmalpflege in München wird gebeten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme. Wenn bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, wird die zuständige Behörde beteiligt.

Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.2. Naturschutzbehörde,

Schreiben vom 07.04.2020

Anregung:

Aus Sicht des Naturschutzes kann die Einbeziehungssatzung (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) nicht abschließend beurteilt werden, da die Eingriffsregelung und das Artenschutzrecht nicht vorab berücksichtigt und vorgelegt wurden.

Beurteilung:

Unter der Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 14 Abs. 1 BNatSchG wird der Ausgleich auf der landwirtschaftlichen Fläche nachgewiesen. Das Anpflanzen von einer Streuobstwiese und einer Busch- und Strauchreihe am Rand zur Vernetzung ist geplant. Aus der Berechnung ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,34.

Da die Wiesenfläche durch Viehbeweidung genutzt wird, entsteht ein Ausgleichfaktor (0,20 - 0,50) von 0,35. Die Größe der Ausgleichsfläche wird mit 540,00 m² auf der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet nachwiesen. (Anlage 2).

Das Artenschutzrecht nach § 44, 45 BNatSchG wurde vom IB Markus Stüben (Anlage 4) durchgeführt. Wie die Untersuchung der Wiesenfläche ergab, ist der große Wiesenknopf innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenfalls sind ein Apfelbaum und ein Stumpf eines Höhlenbaumes ohne Befund auf der Fläche aufzufinden. Der große Wiesenknopf innerhalb des Planungsgebietes kann auf Flächen ausserhalb des Plangebietes versetzt werden.

Da es sich um eine Wiese handelt, wurde das potentielle Vorkommen von Zauneidecken und Schlingnattern untersucht. Ein Befund wurde nicht festgestellt.

Anregung:

Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Boden- und Landschaftsverbrauch ist die vorgelegte Einbeziehungssatzung mit 4 Wohngebäuden deutlich zu reduzieren. Ggf. die Hälfte.

Beurteilung:

Die Planung stellt ein Ensemble am Ortsrand dar. Die festgesetzten Größen der Baukörper entsprechend der umliegenden Bebauung. Die Baugrenzen wurden nochmals leicht reduziert. Eine weitere Reduzierung auf drei oder zwei Baukörper ist nicht möglich.

Anregung:

Das Trenngrün muss auch deutlich größer ausfallen und darf seine Wirkung nicht verfehlen.

Beurteilung:

Das Trenngrün als festgesetzte landwirtschaftliche Fläche entspricht in der Größe den Abmessungen aus dem Flächennutzungsplan und dient als Ausgleichsfläche.

Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.3. Wasser- und Bodenschutzbehörde,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.4. Immissionsschutzbehörde,

Es liegt keine Stellungnahme vor

Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.5. Kreisbrandinspektion,

Es liegt keine Stellungnahme vor

Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstraße 18

1.6. Kreisbaumeisterin Frau Freytag,

Schreiben vom 30.03.2020

Anregung:

Grundsätzlich besteht mit der Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1806, am Ortsrand der Gemeinde Sailauf liegend Einverständnis. Allerdings sind Planungsunterlagen und die Begründung zwingend zu überarbeiten. Der Planungswille der Gemeinde muss deutlich erkennbar und darf nicht interpretierbar sein. Die Einbeziehungssatzung solle rechtlich stimmig zur Beschlussfähigkeit kommen.

Beurteilung:

Die Abstimmung mit der Kreisbaumeisterin Frau Freytag fand am 19.05.2020 mit Herrn Schmitt, Gemeinde Sailauf und Herrn Schäffner, Architekt, statt.

Die Erläuterung wurde hinsichtlich des Planungswillens der Gemeinde ergänzt. Weiterhin wurden auch noch einmal die Planungsziele eindeutig in der Erläuterung dargestellt.

Anregung:

Die naturschutzfachliche Eingriffsregel ist anzuwenden.

Beurteilung:

Die Eingriffsregel wurde angewendet und die Ausgleichsflächen nachgewiesen. (Anlage 2)

Anregung:

Die Höhenentwicklung und Einstellung der geplanten Gebäude ins Gelände sind darzustellen.

Beurteilung:

Das Gelände wurde von einem zugelassenen Vermesser aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden 2 Schnitte erzeugt, in dem die Höheneinstellung der Gebäude dargestellt ist (Anlage 1). Die Oberkante FFB wurde für jedes geplante Wohngebäude festgesetzt.

Weiterhin ist die erforderliche Gestaltung der Böschung und die Auffüllungen, Abgrabungen dargestellt.

Anregung:

Die Festsetzung der Pufferzone als private Grünflächen ist nicht zulässig.

Beurteilung:

Die Fläche bleibt wie im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.

Anregung:

Das Wohngebäude „Am Geisenberg 18“ ist sehr stark durch die Neuplanung hinsichtlich Licht, Luft und Sonne eingeschränkt. Die Flächen für die Garagen scheinen nicht nur als Grenzgaragen, sondern eher als Sammelgaragen geplant.

Beurteilung:

Mit den zukünftigen Grundstückseigentümern wurde die Stellung der Baukörper in Bezug auf Größe, Stellung zum Nachbarn „Am Geisenberg 18“ und Abstandsflächen nochmals überplant und sind jetzt Grundlage des Bebauungsplans. Der Baukörper wurde abgerückt und verkleinert.

Für das Wohngebäude „Am Geisenberg 18“ entsteht somit mehr Licht, Luft und Sonne.

Anregung:

Die Gemeinde, vertreten durch Herrn Schmitt, ist der Meinung, dass die Festsetzungen weiter reduziert werden können.

Beurteilung:

Wie aus der Stellungnahme von Frau Freytag hervorgeht, sind die Festsetzungen als Minimum mindestens erforderlich. Einig waren sich alle, dass die Geländeänderungen und auch Höheneinstellungen der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

2. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
Ringstraße 51, Karlstadt

Es liegt keine Stellungnahme vor.

3. Amt für ländliche Entwicklung
Zellerstraße 40, 97082 Würzburg

Es liegt keine Stellungnahme vor

.

4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Cornelienstraße 1, 63739 Aschaffenburg

Schreiben vom 09.04.2020

Anregung:

Von dem Plangebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Anregung:

Die öffentliche Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu prüfen.

Beurteilung:

Bei der Planung der privaten Erschließung sind die vorhandenen Be- und Entwässerungsanschlüsse in der Straße am Geisenberg zu prüfen.

Anregung:

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes zu beachten.

Beurteilung:

Beachtung.

Anregung:

Nahe unterhalb des Geltungsbereiches des BP befinden sich auf den Flurstücken 2420 / 3 und 2420 / 6 die Brunnen der Firma Sailauer Mineralbrunnen, die zur Gewinnung von Mineralwasser genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Brunne durch die Bautätigkeiten, wie Aushub der Baugruben, Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen etc. als auch durch evtl. geplante Niederschlagswasserversickerung ist derzeit nicht auszuschließen. Zur Beurteilung inwieweit im Einzelfall eine Beeinflussung gegeben ist, halten wir vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Aussagen zur Beeinflussung der Sailauer Mineralbrunnen für sinnvoll.

Beurteilung:

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen wird ein Bodengutachten erstellt, was Aussagen auf mögliche Beeinflussung der Sailauer Mineralbrunnen hat.

Anregung:

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Beurteilung:

Die Baukörper wurden nochmals in der Größe reduziert.

5. Abwasserverband Aschafftalgemeinde
Von-Cancrin-Straße 4a, Sailauf

Es liegt keine Stellungnahme vor.

6. Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München

Es liegt keine Stellungnahme vor

7. Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.
Dreizehnmorgenweg 8, , 63801 Kleinostheim

Es liegt keine Stellungnahme vor

8. Netzdienst Rhein- Main
Solmstraße 38, 60486 Frankfurt a. Main

Es liegt keine Stellungnahme vor

9. Deutsche Telekom AG
Per Mail, Wolfgang Heilig

Schreiben vom 09.03.2020

Anregung:

Gegen die Einbeziehungssatzung „Am Geisenberg“ (Flurstück 1806) der Gemeinde Sailauf bestehen unsererseits keine Einwände

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Anregung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die in einem Lageplan dargestellt sind.

Beurteilung:

Bei der weiteren Planung wird die Telekommunikationslinie am Rande des privaten Grundstückes berücksichtigt und mit der Telekom abgestimmt, ob die Leitung auf öffentlichem Grund verlegt wird.

10. Gasversorgung Main-Spessart GmbH
Von-Cancrin-Straße 6, 63877 Sailauf

Es liegt keine Stellungnahme vor

11. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Danziger Str. 1, 63739 Aschaffenburg

Es liegt keine Stellungnahme vor

III. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit der Begründung über die Dauer eines Monats vom 09.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020 mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 Bau GB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein:

Schreiben Gemeinde Sailauf über Einsicht von Ingrid und Wilhelm Junker vom 05.03.2020

Bedenken:

Die im Entwurf dargestellte Bebauung sei zu dicht und nähere sich dem Grundstück der Familie Junker zu sehr.

Beurteilung:

Die Planung wurde angepasst. Das Gebäude am Grundstück Familie Junker wurde hangaufwärts verschoben, sodass vom Gebäude „Am Geisenberg 18,“ freie Sicht nach Süden entsteht. Das geplante Gebäude in direktem Zusammenhang zum Anwesen Junker wurde gedreht und verkleinert. Ebenfalls wurde die Fläche für die Garage verkleinert.

Bedenken:

Eine Bebauung in 2. Reihe fügt sich an dieser Stelle nicht ein.

Beurteilung:

Die Gebäude wurden verkleinert, die GRZ beträgt im Schnitt nur noch 0,34.

Bedenken:

Es wird vermutet, dass pro Gebäude mehr als 1. Wohneinheit zulässig ist. Dafür würden die dargestellten Stellplätze nicht ausreichen.

Beurteilung:

Je Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind somit dem Bauantrag darzustellen. Die GRZ II darf dabei die GRZ I nur um 50 % überschreiten. Es wurden daher die Festsetzungen so eng gezogen, dass eine nicht zu vertretende Verdichtung ausgeschlossen ist.

Schreiben Gemeinde Sailauf über Einsicht von Ingrid und Wilhelm Junker vom 09.03.2020

Bedenken:

Im Übergang zur freien Landschaft sind eingeschossige Gebäude die Regel. Hinweis auf B-Plan Erlenbornstraße.

Beurteilung:

In den angrenzenden Wohnbauflächen sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig.

Aufgrund der flachen Hanglage und im Übergang zur freien Landschaft wurden zweigeschossige Gebäude mit flachen Pultdächern für Teilbereiche festgesetzt, die niedriger sind als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.

Bedenken:

Mögliche Gebäude mit 500,00 m² Wohnfläche mit bis zu 5 Wohnungen zulässig?

Beurteilung:

Die Wohnungsanzahl wurde auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
Im EG können max. 110,00 m² Wohnfläche entstehen.

Bedenken:

Die geplante Bebauung kommt zu nah an das Anwesen Junker heran. Zu klären ist, ob die Abstandsflächen passen.

Beurteilung:

Die geplanten Gebäude in Richtung Anwesen Junker wurden in der Größe reduziert, in der Stellung vom Anwesen Junker hangaufwärts verschoben und die Abstandsflächen nachgewiesen. (Anlage 3)

Bedenken:

Wurden alle zuständigen Behörden beteiligt?

Beurteilung:

Die erforderlichen zuständigen Behörden wurden beteiligt.

Bedenken:

Wie kann es zu solchen Festsetzungen kommen?

Beurteilung:

Für die geplante Bebauung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt ein Konzept entwickelt, was im Übergang zur freien Landschaft und der Mischung aus Flach- und Pultdächern eine schlüssiges Gesamtkonzept darstellt. Durch Festsetzungen werden mögliche Auswüchse von Dachformen, Übernutzungen der Grundstücke etc. vermieden.

Bedenken:

Frau Junker bittet um Ihre damalige Eingabe aus dem FNP - Verfahren.

Beurteilung:

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen FNP als mögliche Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mail vom 24.03.2020 - Rechtsanwälte Muth & Faust

Bedenken:

Die Einbeziehungssatzung ist im vorliegenden Fall nicht das richtige und zulässige Mittel, den bisherigen Außenbereich zu Bauland zu machen.

Beurteilung:

Die Einbeziehungssatzung ist rechtlich ein zulässiges Mittel und wurde mit der Rechtsaufsicht im Landratsamt abgestimmt.

Bedenken:

Es liegen Verstöße gegen das Rücksichtnahme- und Abwägungsgebot vor.

Beurteilung:

Aufgrund der Einwände des Ehepaars Junker wurde auf den angrenzenden zu beplanenden Grundstücken die Gebäude gedreht, die Wohngebäude und die Garagen verkleinert, die Gebäude hangaufwärts verschoben, eine Geländeaufnahme erstellt und die Gebäude höhenmäßig mit festgesetzten OK FFB EG festgesetzt.

Eine Umklammerung des Gebäudes Junker ist somit nicht vorhanden.

Weiterhin wurden alle Abstandsflächen überprüft und liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bedenken:

Die bisherige Wohnqualität wird abrupt enden und die Verringerung des Verkehrswertes eintreten.

Beurteilung:

Dies ist nicht der Fall, da die Planung, wie bereits oben aufgeführt, angepasst wurde. Auf die besondere Randsituation vom Anwesen Junker wurde in der Überarbeitung der Planung besonders Wert gelegt.

Schreiben vom 20.03.2020 - Rechtsanwälte Muth & Faust

Bedenken:

Normenkontrollantrag beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof wird angedacht, wenn die Bedenken des Ehepaars Junker nicht berücksichtigt werden.

Beurteilung:

Auf die Bedenken des Ehepaars Junker wurde wie folgt eingegangen:

- Verkleinerung der geplanten Gebäude
- Verschiebung der geplanten Bebauung hangaufwärts
- Verkleinerung der Garagenflächen
- Drehung des Gebäudes direkt am Anwesen Junker, dadurch besser Sonnen- und Luftverhältnisse
- Höhenaufnahme mit der Höheneinstellung der Gebäude, bezogen EG OK FFB
- GRZ beträgt max. im Schnitt 0,34

Die jetzt vorliegende Planung kann einer Normenkontrollklage beruhigt entgegensehen.

Bedenken:

Die Planung wurde nur mit einem Planungsbüro für den Städtebau und den späteren Hochbau durchgeführt.

Beurteilung:

Die Planung wurde mit der Gemeinde Sailauf und dem für die Gemeinde tätigen Stadtplanungsbüro BMA abgestimmt.

Die Planung wurde zwischen dem Antragsteller Familie Schmitt und den Anregungen der Gemeinde und den Behörden ausgiebig diskutiert und abgewogen.

Bedenken:

Die geplante Bebauung stellt ein Fremdkörper dar, fraglich ist, ob die Planung im Interesse der Gemeinde liegt.

Beurteilung:

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen FNP als mögliche Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung wird unter Abwägung aller Beteiligten Behörden und den angrenzenden Anwohnern abgewogen. Die Ausnutzung der Fläche ist geringer als in den angrenzenden Wohnbauflächen.

Bedenken:

Die Einbeziehungssatzung soll sich nach der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche anpassen.

Beurteilung:

Die Verdichtung ist geringer als in der angrenzenden Bebauung. Die festgesetzten Höhen der Gebäude entsprechen ebenfalls der Umgebung.

Die besondere Dachform mit flachen Pultdächern als Gruppe aus vier Gebäude fügt sich harmonisch in den Übergang in die freie Landschaft ein.

Bedenken:

Die Interessen der Mandantin wurden nicht abgewogen, sondern mit abenteuerlichen Argumenten zu Seite geschoben.

Beurteilung:

Die Planung wurde mit allen beteiligten Behörden und den Anwohnern über die öffentliche Auslegung abgewogen.

Die Anregungen wurden aufgenommen und in die Planung eingearbeitet.

Bedenken:

Wandhöhen bis 10,00 m können entstehen.

Beurteilung:

Es können lediglich Wandhöhen bis 7,50 m entstehen, wobei hier schon mögliche Attikas der Flachdächer berücksichtigt wurden.

Bedenken:

Licht und Sonne werden genommen. Verschattung wird die Folge sein.

Beurteilung:

Die Planung wurde wie oben beschrieben, geändert, sodass Folgen aus Verschattung auf ein Minimum reduziert wurden.

Bedenken:

Durch die Bebauung kann die in der Nähe befindliche Quelle beeinflusst werden.

Beurteilung:

Damit die Quelle nicht negativ beeinflusst wird, wird vor Baubeginn ein Bodengutachten durchgeführt. Dies wurde auch vom WWA gefordert.

Bedenken:

Es gibt Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Flächen für Garagen, der Bauweise, der Wandhöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Anzahl der Wohneinheiten, der Dachform, der Dachneigung, der Firstrichtung, der privaten Verkehrsflächen, der privaten Grünflächen und der Anpflanzung von Bäumen.

Diese umfassende Regelung kann nicht durch eine Einbeziehungssatzung getroffen werden.

Beurteilung:

Die Festsetzungen wurden auf ein Minimum reduziert. Die Festsetzungen sind aufgrund der sensiblen Lage der Landschaft zwingend erforderlich. (s. Stellungnahme LRA)

Bedenken:

Mögliche Gebäudehöhen und die Baugrenzen dürften die vorgeschriebene Abstandsflächen nicht einhalten.

Beurteilung:

Die Planung wurde überarbeitet und die Abstandsfläche im Plangebiet nachgewiesen. (Anlage 3)

Bedenken:

Die Anforderungen von § 34 Abs. 5 BauGB werden ebenfalls nicht erfüllt.

Beurteilung:

Alle erforderlichen Verfahrensschritte für eine Einbeziehungssatzung wurden durchgeführt.

Bedenken:

Die Planung liegt in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Spessart.

Beurteilung:

Die Planung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Spessart und ist durch die Größe der Baugrenzen aufgelockert.

IV. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit der Begründung den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1+3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschliesslich 01.09.2020 zur Stellungnahme verkürzt vorgelegt.

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung ein:

V. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1+3 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 01.09.2020 mit gleichzeitiger bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus verkürzt öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 a Abs. 3 BauGB Satz 1+3).

1. Folgende Anregungen und Hinweise gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein:

VI. Satzungsbeschluss

nach § 10 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinderat Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx. die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

VII. Ausfertigung

Ausgefertigt am xx.xx.xxxx

VIII. Inkrafttreten

Die Satzung wurde am xx.xx.xxxx im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Sailauf Nr. xx gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist in Kraft getreten.

Aufgestellt:

Architekturwerkstatt Dipl. Ing. Martin Schäffner
Hubertusstraße 2, 63801 Kleinostheim
Telefon: 06027 /40 90 80