

Einbeziehungssatzung

„Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“

Entwurf vom 28.02.2025

Der Markt Frickenhausen am Main erlässt aufgrund von Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 1294/1 der Gemarkung Frickenhausen am Main, mit einer amtlichen Fläche von 1459 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festlegungen in § 3.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung durch den umliegenden vorhandenen Baubestand im Mönchshofweg bestimmt. Das Gebiet wird als Dorfgebiet eingestuft. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung Bau NVO § 17 für Dorfgebiete (MD) werden mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ von

1,2 als Obergrenzen festgelegt. Die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB festgelegt. Die Bebauung muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Weitere Festsetzungen für das geplante Bauvorhaben werden wie folgt festgesetzt:

Vollgeschossanzahl: max. 2 Vollgeschosse
Dachform: Satteldach

§ 4

Erschließung

Die Erschließung ist über den Mönchshofweg gesichert.

Die Abwasserbeseitigung sollte auf dem Grundstück in einem Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser sollte in einer Zisterne für den Gebrauch (Gartenbewässerung, Grauwasserbenutzung) gesammelt werden.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.

§ 5

Naturschutzrechtliche Forderungen

Die in der „Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung“ und dem „speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ geforderten Maßnahmen sind einzuhalten und auszuführen. Beide sind Teil dieser Satzung und in der Anlage beigefügt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Günther Hofmann Frickenhausen, Datum

Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main

Lageplan, Größe Grundstück, Geltungsbereich



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg**
Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg

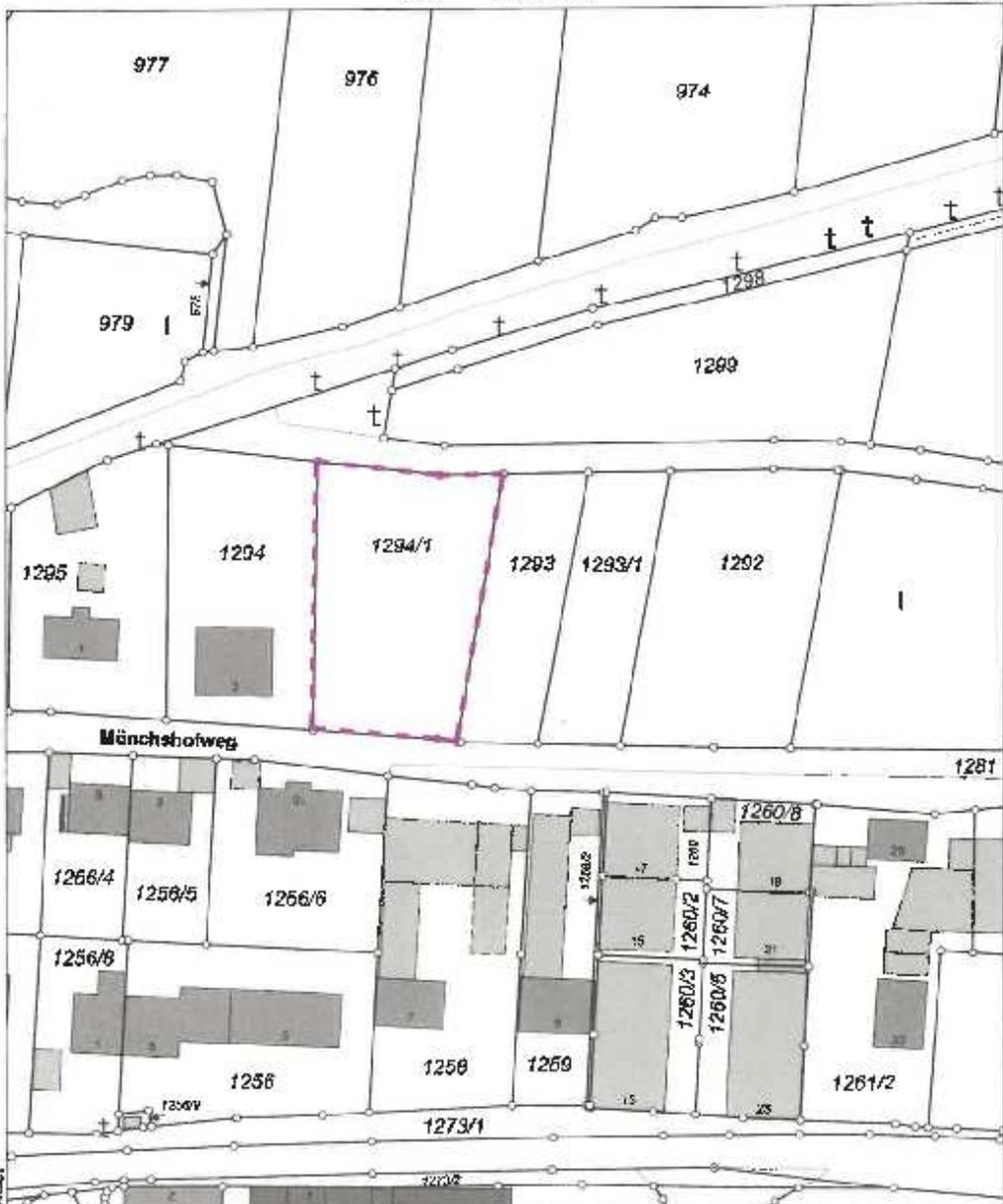
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.07.2024

Flurdeck: 1294/1
Gemarkung: Frickenhausen a. Main

Gemeinde: Markt Frickenhausen a. Main
Landkreis: Würzburg
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Mercantile oder sonstigen Verwertung ist
Dieser Ausdruck nicht mit dem amtlichen Liegenschaftskatasterbereich.

H. P. Müller

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Frickenhausen am Main hat in der Sitzung am _____ die Aufstellung der Satzung „Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1294/1“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB)

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde der geänderte Entwurf vom 28.02.2025 mit Schreiben vom _____ innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB)

4. Der Entwurf der Satzung samt Begründung wurde im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am _____.

5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Frickenhausen am Main, Datum _____

Günther Hofmann
Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main

6. Die Satzung mit Begründung wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Frickenhausen am Main, Datum _____

Günther Hofmann
Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main

Begründung:

1. Anlass:

Die Gemeinde Frickenhausen möchte eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Aus diesem Grund soll im Gemeindegebiet eine Nachverdichtung erfolgen, indem das Grundstück mit der Flurnummer 1294/1 in den Ortskern mit eingebunden wird. .

2. Örtliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von 1459 m². Es liegt im Norden des Gemeindegebiets von Frickenhausen am Main. Das Gebiet ist über die bestehende Straße „Mönchshofweg“ erschlossen. Die Einbeziehungssatzung schließt im Westen an die bestehende Wohnbebauung an, welche derzeit die Ortsrandbebauung bildet.

3. Rechtliche Grundlagen:

Aufgrund der Lage außerhalb des Bebauungszusammenhangs ist das Vorhaben gem. § 35 BauGB derzeit unzulässig. Nur durch Bauleitplanung oder durch die städtebauliche Einbeziehungssatzung ist es möglich, die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen. Der Gemeinderat hat am 29.01.2024 daher die Entscheidung getroffen, das Grundstück Fl. Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen am Main durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen.

4. Planungs- und Baurecht:

Die Einbeziehung einzelner im Außenbereich gelegener Flächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil setzt voraus, dass die einbezogenen Flächen durch die baulichen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereich entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als MD-Gebiet bzw. ein geringer Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten Entwicklung vereinbar.

Auch ein umfassendes Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 BauGB) besteht nicht. Hierfür spricht vor allem, dass keine neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straße) und sonstige Infrastruktureinrichtungen durch die Planung ausgelöst werden.

Das Maß und die Art der Bebauung richten sich nach den getroffenen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung und gem. § 34 BauGB an die nähere Umgebung.

5. Inhalt der Einbeziehungssatzung:

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) umfasst das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 1294/1.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung enthält die Satzung Festsetzung zur Vollgeschossanzahl und Dachform. Die vorgegebene Vollgeschossanzahl und Dachform wird zur Wahrung einer dörflichen Dachlandschaft geregelt. Weitere Festsetzungen ergeben sich durch die BauNVO und gem. § 34 BauGB durch die angrenzende Bebauung.

6. Erschließung:

Die verkehrsrechtliche Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die bestehende Straße „Mönchshofweg“.

Die sonstige Erschließung (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt (Hinweis auf den bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag).

7. Betroffene Belange der Umwelt:

Mensch:

Während der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen. Hierbei entsteht keine starke Beeinträchtigung für den Menschen.

Wasser:

Durch den Bau werden Flächen versiegelt. Nach §17 BauNVO ist in dem Baubereich eine GRZ von 0,6 vorgesehen, die nicht überschritten wird. Wenn der Boden eine Versickerung zulässt, werden in Teilbereichen versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet um eine große Versiegelung entgegenzuwirken.

Niederschlagswasser soll in einer Zisterne für den Gebrauch (Gartenbewässerung, Grauwasserbenutzung) gesammelt werden.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollen wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen

Landschaftsbild:

Das Baugrundstück liegt direkt an vorhandenen Bebauungen. Bei der Entwurfsplanung wird sich an die Richtlinien der BauNVO gehalten, und an der

umliegenden Bebauung orientiert, da das vorgesehene Baugebiet über keinen Bebauungsplan verfügt.

Boden:

Durch den Bau wird es zu Abgrabungen und Aufschüttungen kommen. Durch Versiegelungen der Bebauung wird es zu einem geringen Verlust natürlicher Bodenfunktionen kommen.

Klima und Luft:

Durch die Bebauung wird es zu einer sehr geringen Veränderung der örtlichen Kleinklimas, durch die zusätzliche Versiegelung und den Baukörper kommen. Die Grünflächen wirken ausgleichend zu der Erhitzung der Versiegelten Flächen im Sommer.

Kultur- und Sachgüter:

Innerhalb des Bebauungsgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die darüber liegende Kapellensteige verzeichnet Baudenkmäler. Diese werden jedoch nicht durch den Bau beeinträchtigt.

8. Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich (§ 21 BNatSchG, § 1a Abs. 2, 3 BauGB:

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung

Gemäß Aufstellung von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer vom 23.01.2025

Die Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung ist der Einbeziehungssatzung „Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“ als Anlage beigefügt und zu beachten.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (sarF)

Gemäß Aufstellung von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer vom 23.01.2025

Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag (sarF) ist der Einbeziehungssatzung „Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“ als Anlage beigefügt und zu beachten.

Frickenhausen am Main, Datum _____

Günther Hofmann, Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main