



Gemeinde Neunkirchen OT Umpfenbach
- Verwaltungsgemeinschaft Erfstal
Große Maingasse 1
63927 Bürgstadt

Landkreis Miltenberg

Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.-Nr. 148 / 1 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB



Abb. 1: Luftbild mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungssatzung).

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen werden durch die Einbeziehungssatzung erfüllt, da

- der Geltungsbereich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Die Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und schließt den Straßenraum. Die einbezogene Fläche ist bereits an zwei Seiten angebaut. Ebenfalls befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbebauung (Ringstraße 4), welche sich weiter Richtung Außenbereich orientiert. Durch eine Bebauung der Fl.-Nr. 148/1, Gemarkung Umpfenbach, wird der bebaute westliche Ortsrandbereich nachverdichtet. Im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung bietet die Fläche eine hinreichende konfliktfreie bauliche Nutzung.
- Eine Wohnbebauung im Sinne eines Einfamilienhauses unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung lt. Anlage 1 UVPG.
- Im Bereich der Einbeziehungssatzung bzw. im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete (Biotopkartierungen, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Nationalparke, Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturwälder) vorhanden. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neunkirchen in seiner Sitzung am 14.09.2023 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 148/1 der Gemarkung Umpfenbach zu erlassen.

2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück Fl.-Nr. 148/1, Gemarkung Umpfenbach, soll zum Innbereich einbezogen werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird.

Ein solches Verfahren ist erforderlich, da sich der betroffene Bereich im baurechtlichen Außenbereich befindet und daher die geplante Bebauung weder nach § 34 Abs. 1 BauGB noch nach § 35 BauGB möglich ist.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt durch eine artenschutzrechtliche Beurteilung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim (s. Anlage 01).

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen OT Umpfenbach mit Änderung ist die Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 148/1 als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen. Es sind daher ausschließlich zu Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

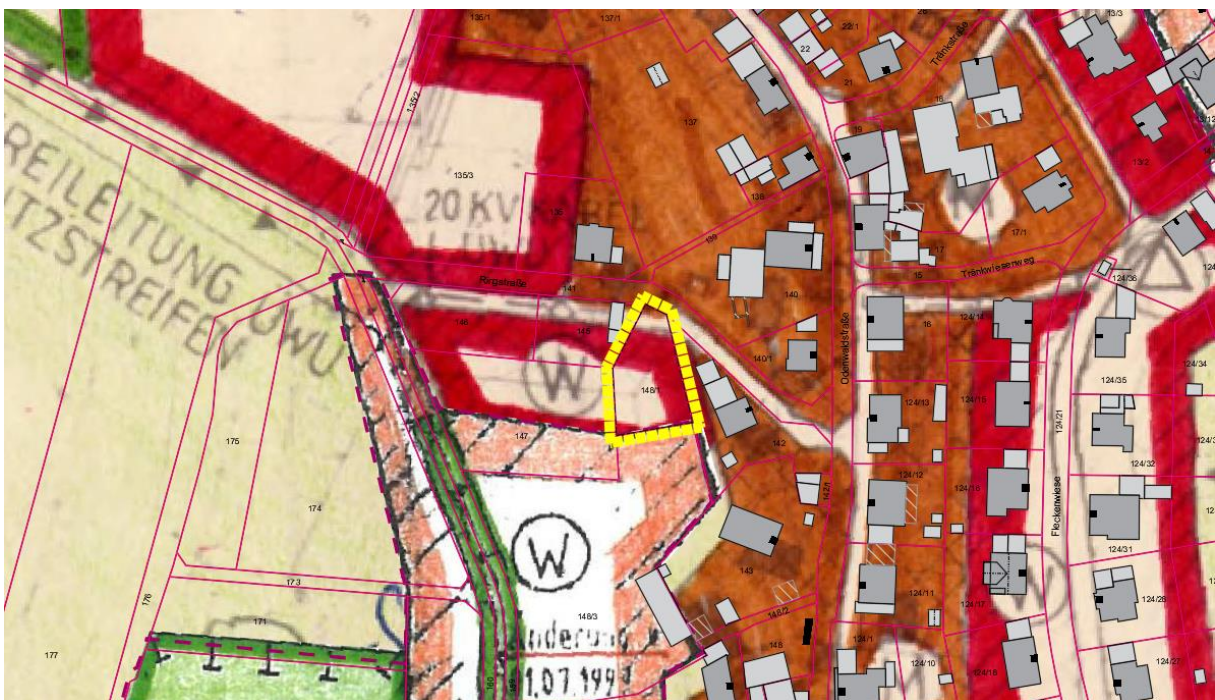


Abb. 2: Flächennutzungsplan Umpfenbach mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück Fl.-Nr. 148/1 umfasst eine Fläche von ca. 716 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Umpfenbach.

Das Grundstück wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.

3.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

3.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete, wie z. B. Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, EU-Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet. Ebenso sind keine kartierten Biotope vorhanden.

4. **Planungskonzept**

4.1 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ringstraße.

Die Wasserversorgung ist durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung, welche in der Ringstraße verläuft, sichergestellt. Ein Hausanschluss ist noch nicht vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Ein Hydrant (Hy0222) befindet sich im Bereich der Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 148/1 zur Straße. Bei einem Druck von 3,67 bar werden lt. Planunterlagen 48 m³/h nachgewiesen (s. Anlage 02 Hydrantenlageplan).

Die Abwasserentsorgung ist durch einen gemeindlichen Abwasserkanal in der Ringstraße gewährleistet. Das Grundstück Fl.-Nr. 148/1 ist bereits bei der Abwasserberechnung des kanalisierten Einzugsgebietes berücksichtigt und belastet den Kanal nicht zusätzlich.

Die Stromversorgung erfolgt über das Bayernwerk.

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am Straßenrand der Ringstraße zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Siedlungsstruktur im angrenzenden Bereich besteht überwiegend aus Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bebauung des Innenbereichs ergibt sich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Auf weitreichendere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. D. h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiter muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Umgriff der Einbeziehungsfläche ist im Planteil durch eine Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

4.2.2 Oberflächenbefestigung:

Durch die geplante Versiegelung 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

4.2.3 Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, folgende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen:

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

4.2.4 Immissionen/Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

4.2.5 Artenschutz

Der naturschutzfachliche Beitrag des Büros Maier Landplan, Kreuzwertheim, vom 19.06.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Fazit / Schlussbetrachtung des vorgenannten Beitrages:

Für die Errichtung der Gebäude wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung, insbesondere zur Zauneidechse und geschütztem Grünland § 30 BNatSchG art. 23 BayNatSchG durchgeführt, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen. Für die Zauneidechse wurde eine Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was zur Annahme hat, dass diese vorkommt. Vermeidungsmaßnahmen wurden für die Zauneidechse festgelegt. Die Kartierung der Vegetation zeigt, dass kein geschütztes Grünland vorkommt.

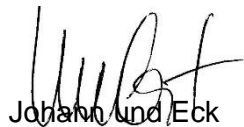
Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.

5. Anlagen

- 01 Naturschutzfachlicher Beitrag, Maier Landplan, Kreuzwertheim, 19.06.024
- 02 Hydraulische Trinkwassernetzberechnung Umpfenbach, 20.04.2018

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 19.06.2024

Bürgstadt, 19.06.2024



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Markt Bürgstadt
Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister