



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.

## 2. Anlass, Ziel und Zulässigkeit der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus am westlichen Ortsrand von Umpfenbach.

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.

Um das Vorhaben verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf eine angemessene Eingrünung am Ortsrand geachtet.

Die Voraussetzungen werden durch die Einbeziehungssatzung erfüllt.

Die Einbeziehungssatzung trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu schützen.

Für das Flurstück 148/1 besteht direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche „Ringstraße“. Es schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, den westlichen Siedlungsrand an und wird durch eine zusätzliche Eingrünung vom Außenbereich abgegrenzt. Durch eine Bebauung der Fl.-Nr. 148/1, Gemarkung Umpfenbach, wird der westliche Ortsrandbereich durch eine weitere Wohnbebauung erweitert.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich darüber hinaus ebenfalls eine Wohnbebauung (Ringstraße 4), welche sich weiter Richtung Außenbereich orientiert. Diese befindet sich zwar bereits im Außenbereich, steht jedoch aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Ringstraße 1 und Odenwaldstraße 16 – 26 in direkter Verbindung zur geplanten Wohnbebauung Flurnr. 148/1.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch das Vorhaben nicht erkennbar. Die Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

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. Im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung bietet die Fläche eine hinreichende konfliktfreie bauliche Nutzung.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Nachfolgend werden die bestehenden Strukturen im Umfeld des Plangebietes näher erläutert, um die prägende Bebauung im angrenzenden Bereich aufzuzeigen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird.

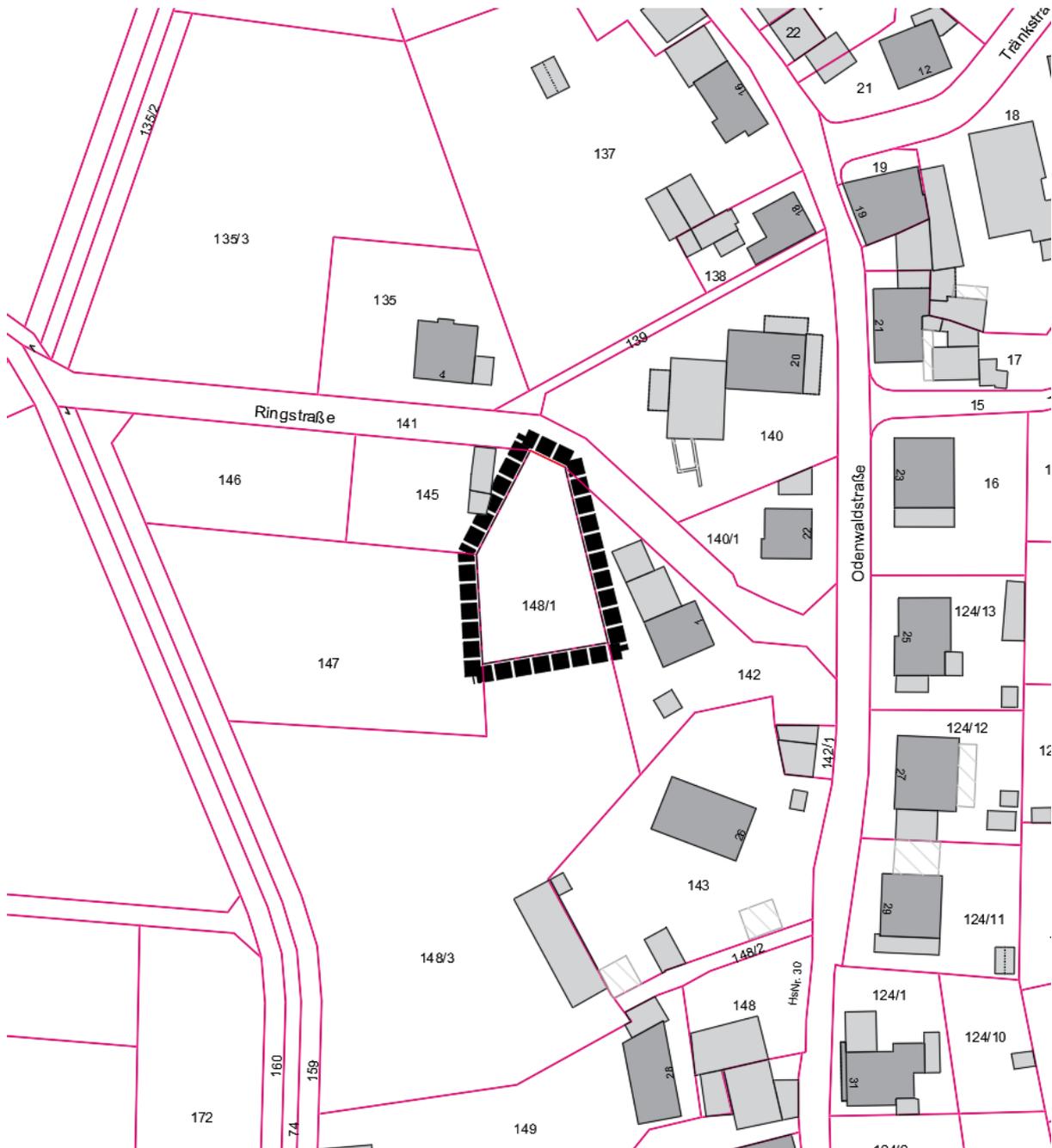


Abb. 2: Lageplan mit Geltungsbereich und umliegender Bebauung, ohne Maßstab

Fl.-Nr. 142: Das Vorhaben schließt im Westen an ein Wohnhaus mit Nebengebäuden an.  
Merkmale: zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 3: Fl.-Nr. 142, Ringstraße 1, Umpfenbach

Fl.-Nr. 137: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus mit Garagen  
Merkmale: zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 4: Fl.-Nr. 137, Odenwaldstraße 16, Umpfenbach

Fl.-Nr. 138: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus mit Garage  
Merkmal: zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 5: Fl.-Nr. 138, Odenwaldstraße 18, Umpfenbach

Fl.-Nr. 140: Benachbarte Bebauung: Scheune und Grundmauern einer früheren Bebauung



*Abb. 6: Fl.-Nr. 140, Odenwaldstraße 20, Umpfenbach*



*Abb. 7: Fl.-Nr. 140, Odenwaldstraße 20, Umpfenbach*



*Abb. 8: Fl.-Nr. 140, Odenwaldstraße 20, Umpfenbach*

Fl.-Nr. 143: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus mit Garage  
Merkmal: 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 9: Fl.-Nr. 140/1, Odenwaldstraße 22, Umpfenbach

Fl.-Nr. 143: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus (Fachwerkhaus ~1794) mit Nebengebäuden  
Merkmal: 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 10: Fl.-Nr. 143, Odenwaldstraße 26, Umpfenbach

Fl.-Nr. 149: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus mit Garage  
Merkmal: 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 11: Fl.-Nr. 149, Odenwaldstraße 28, Umpfenbach

Die Bebauung östlich der Odenwaldstraße, sofern diese auch noch prägende Wirkung auf das Plangebiet entfalten sollte, besteht ebenfalls ausschließlich aus Wohngebäuden mit überwiegender Zwei-Geschossigkeit + Dachgeschoss mit Satteldach, Garagen und kleinen Nebengebäuden. (Auf einen Bildnachweis wird verzichtet.)

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich im Außenbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Fl.-Nr. 145: Benachbarte Bebauung: Nebengebäude



Abb. 12: Fl.-Nr. 145, Nebengebäude

Fl.-Nr. 135: Benachbarte Bebauung: Wohnhaus mit Garage  
Merkmal: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Satteldach



Abb. 13: Fl.-Nr. 135, Ringstraße 4, Umpfenbach

Die angrenzenden Nutzungen im Innenbereich dienen, mit Ausnahme der Fl.-Nr. 140 (Odenwaldstraße 20) ausnahmslos dem Wohnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Fl.-Nr. 140 im Zuge einer künftigen Neubebauung aufgrund der umliegenden Wohngebäude für Wohnzwecke genutzt wird.

Eine hinreichende prägende Nutzung im angrenzenden Bereich liegt demnach durch die überwiegende Wohnbebauung für das Plangebiet vor.

Da alle Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung 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.

### **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.

Ebenso ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (s. Anlage 01, Büro MaierLandplan, Kreuzwertheim).

Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt durch eine artenschutzrechtliche Beurteilung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (s. Anlage 01 und 02, Büro MaierLandplan, Kreuzwertheim).

### 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.

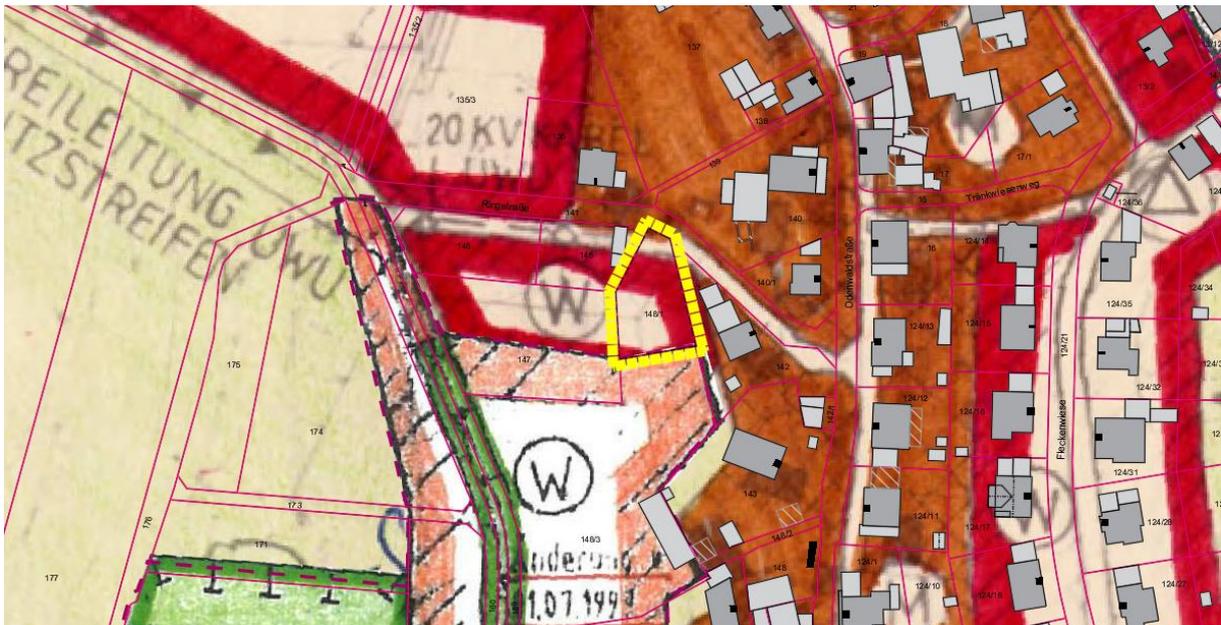


Abb. 14: Flächennutzungsplan Umpfenbach mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

### 3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück Fl.-Nr. 148/1 umfasst eine Fläche von ca. 716 m<sup>2</sup> und liegt am westlichen Ortsrand von Umpfenbach.

Das Grundstück wird derzeit als Wiesenfläche genutzt.



Abb. 15: Fl.-Nr. 148/1, Gemarkung Umpfenbach, Stand 12.09.2024

### 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.

Es besteht ein unentgeltliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.-Nr. 148, Gemarkung Umpfenbach, auf unbeschränkte Zeit. Das Geh- und Fahrrecht ist auf einem etwa 4 m breiten Grundstücksstreifen des Grundstückes Fl.-Nr. 148/1 entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 142 vorzuhalten. Zur Sicherung dieses Rechtes wurde eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgenommen.

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 m<sup>3</sup>/h nachgewiesen (s. Anlage 03 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 einer Wohnbebauung (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss mit Satteldach) in offener Bauweise. Durch die vorhandene Bebauung im Innenbereich 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. Um eine straßennahe Bebauung sicherzustellen, wird eine Baugrenze mit einem Grenzabstand von 6 m im Süden festgesetzt.

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 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 und Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Beitrag des Büros MaierLandplan, Kreuzwertheim, vom 16.09.2024 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. Das Gebiet wird mit sieben Bäumen eingegrünt, diese Maßnahme wird als Ausgleich geltend gemacht.

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, MaierLandplan, Kreuzwertheim, 16.09.2024
- 02 Grünordnungsplanung, MaierLandplan, Kreuzwertheim, 16.09.2024
- 03 Hydraulische Trinkwassernetzberechnung Umpfenbach, 20.04.2018

Aufgestellt: JB  
Bürgstadt, 19.06.2024  
Ergänzt: 16.09.2024

Bürgstadt, 19.06.2024



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

Markt Bürgstadt  
Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister