

# **Einbeziehungssatzung**

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

Stand: 12.07.2024

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 m<sup>2</sup>. 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.

### § 5

#### **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

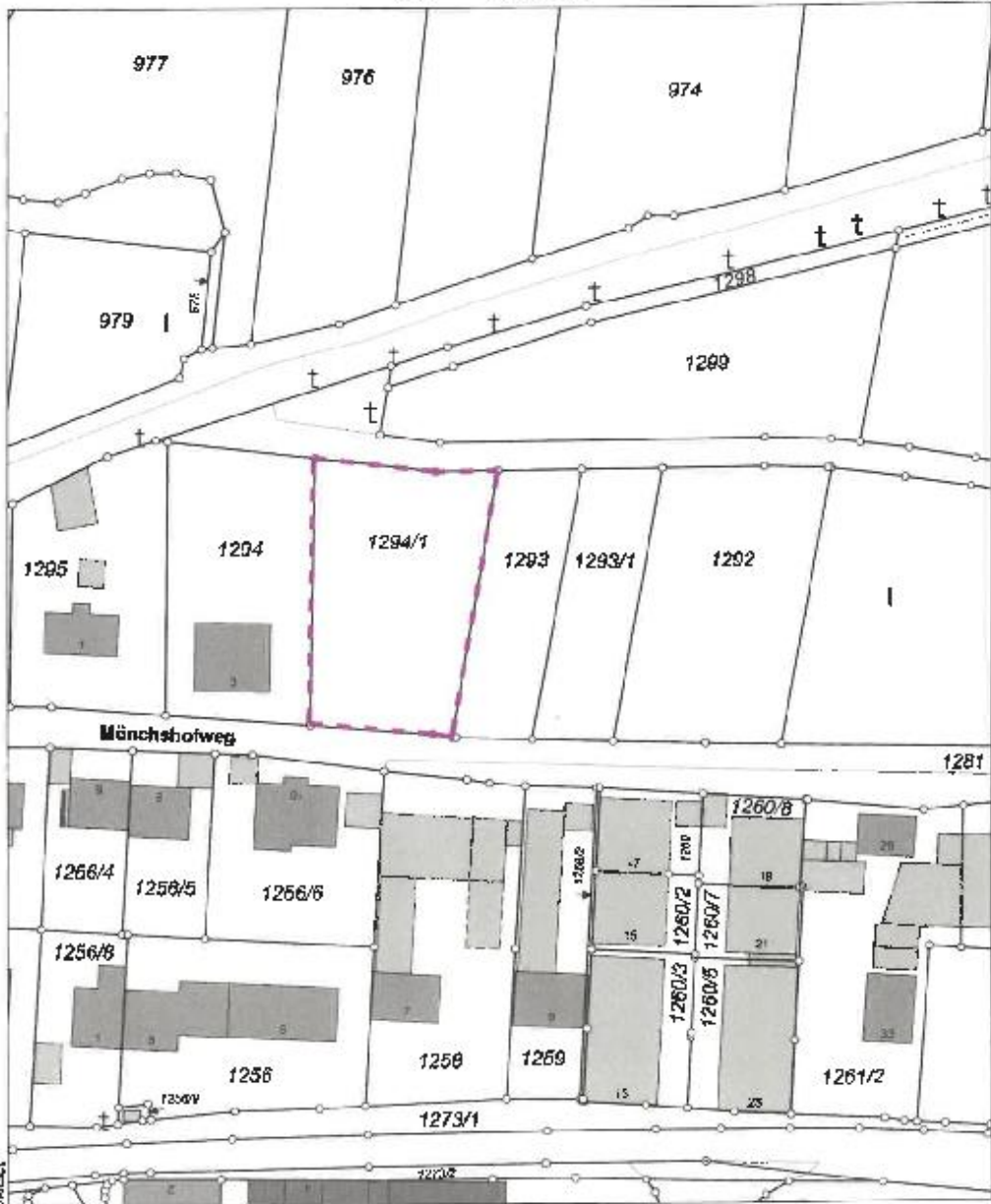
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.07.2024

Flurstück: 1294/1  
Gemarkung: Frickenhausen a.Main

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



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in anerkannter Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Veröffentlichung ist eine Befreiung notwendig.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

*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. 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 \_\_\_\_\_.

4. 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

5. 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:

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Bauwunsch des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1294/1 für die Errichtung eines Wohnhauses.

### 2. Örtliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von 1459 m<sup>2</sup>. 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 0,4 vorgesehen, die nicht überschritten wird. Wenn der Boden eine Versickerung zulässt, werden in Teilbereichen versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet um eine große Versiegelung entgegenzuwirken.

##### 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 darüberliegende 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.

Da die Grundflächenzahl GRZ größer 0,3 ist, ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anzuwenden.

Nach §17 BauNVO ist im Baubereich eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Somit können bei einer Grundstücksgröße von 1459 m<sup>2</sup> maximal 875,4 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Beispielberechnung Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte x GRZ – Planungsfaktor %  
1459 m<sup>2</sup> x 3 WP/m<sup>2</sup> x 0,6 - 0 % = 2626,20 WP

Festlegung der Ausgleichsmaßnahme:

Bewertet wurde der Baubereich nach der Biotopwertliste: G11 Intensivgrünland (genutzt) (inkl. Einjährig brachgefallene Intensivgrünland), mit 3 WP/m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2630WP, die ausgeglichen werden müssen.

Mit der berechneten GRZ für das geplante Bauvorhaben ändert sich auch der Ausgleichsbedarf und somit die Ausgleichsmaßnahme.

Frickenhausen am Main, Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Günther Hofmann, Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main