

Einbeziehungssatzung

„Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“
vom 03.06.2025

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

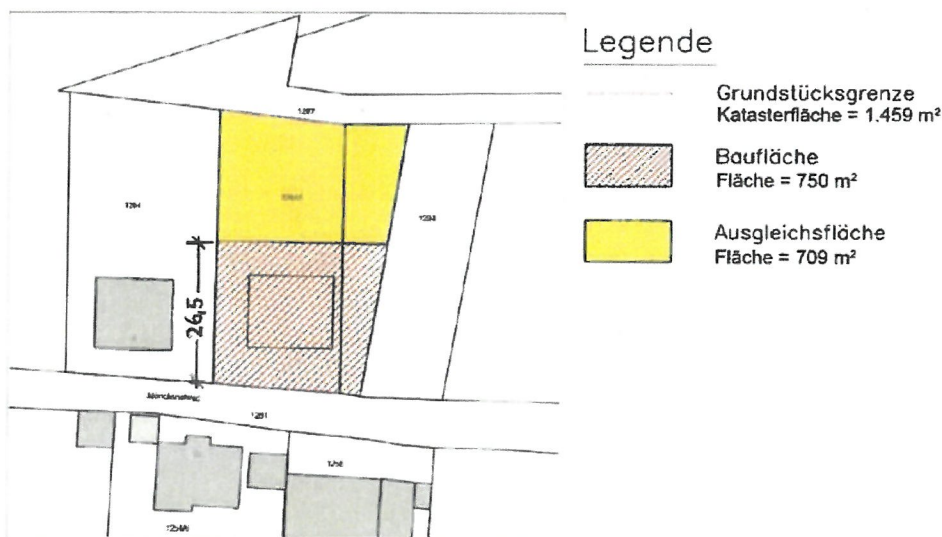
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 nachstehenden Lageplan:



Planung (Darstellung ohne Maßstab, genordnet)

„Einbeziehungssatzung 1294/1“



Markt Frickenhausen am Main

„Einbeziehungssatzung 1294/1“

§ 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 von 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

Im Rahmen dieser Satzung müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Die in der „Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung“ (i. d. F. vom 21.05.2025) und dem „speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (i. d. F. vom 23.01.2025) geforderten Maßnahmen sind einzuhalten und auszuführen.

Beide sind Teil dieser Satzung und in der Anlage beigelegt.

Grünordnung:

- o Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12). Die Pflanzmaßnahme hat im Herbst nach Baufertigstellung zu erfolgen. Der Baum ist mit einem Verbissschutz sowie mit einer Standhilfe zu versehen und in ausreichendem Abstand zur Bebauung und anderen Gehölzen zu pflanzen. Bis zum erfolgreichen Anwachsen ist bei Bedarf zu wässern. Bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- o die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- o eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
- o flächige Steinschüttungen (z.B. Schotterbeete) sind nicht zulässig.
- o Entwicklung der Ausgleichsfläche zu artenreichem Grünland: extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni, ein- bis zweischürige Mahd). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Mahdgut ist zwingend abzutragen und abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist verboten. Zur Umwandlung der Rebflächen in Grünland ist mindestens eine Bodenbearbeitung und Übersaat mit gebietseigenem Regio-Saatgut der Ursprungsregion „Südwestdeutsches Bergland“ UG 11 oder eine Mahdgutübertragung aus Spenderflächen in der Umgebung notwendig. Beim erstem Aufwuchs nach Ansaat der Fläche ein Schröpfschnitt durchzuführen. Da die Ausgleichsfläche zugleich als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche und Ausweichhabitat für die Zauneidechse fungiert, muss Sie bereits vor dem Baubeginn funktionsfähig zur Verfügung stehen (CEF-Maßnahme).

Artenschutz:

- o Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Wenn im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden soll, muss die Baufläche von einer fachlich geeigneten Person auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel untersucht und freigegeben werden.
- o Um das Risiko der Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Zauneidechse kurz abzumähen, um ein Abwandern von potenziell vorkommenden Individuen auf die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche zu bewirken.
- o Zur Verbesserung der Habitateignung für die Zauneidechse sind auf der nördlichen Teilfläche der Flurnummer 1294/1, Gmkg. Frickenhausen im Umfang von 709 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Entwicklung der Fläche zu artenreichem Grünland (s.o.)
 - Anlage eines kombinierten Lesestein-/Totholzhaufens im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche mit Überwinterungsmöglichkeit in frostsicherer Tiefe, oberirdisch angelegten Verstecken, Baumstubben/Astmateriale sowie Sandkranz als Eiablagefläche (vgl. S. 9 ff *Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung* vom 21.05.2025)

Markt Frickenhausen am Main

„Einbeziehungssatzung 1294/1“

- o Die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten (Bauzeitenbeschränkung bzw. Baufeldfreimachung, Vergrämung). Die CEF-Maßnahmen (Entwicklung der Fläche zu artenreichem Grünland als Ausweichhabitat, Anlage eines kombinierten Lesesteinhaufens) müssen vor Beginn der Baufeldräumung funktionsfähig zur Verfügung stehen (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Hinweis zu unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich und Weinbaulich genutzten Flächen:

Die Bewirtschaftung der direkt benachbarten, landwirtschaftlich und Weinbaulich genutzten Flächen ist mit möglichen bzw. unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen verbunden.

§ 6

Inkrafttreten

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

Günther Hofmann

01.07.2017

Frickenhausen, Datum



Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main

Markt Frickenhausen am Main

„Einbeziehungssatzung 1294/1“

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Frickenhausen am Main hat in der Sitzung am 29.01.2024 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 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

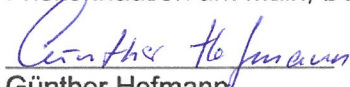
2. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.08.2024 innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB)

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 01.04.2025 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 07.04.25 bis einschließlich 12.05.25 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB). Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.03.25.

5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 30.06.2025 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 01.07.2025



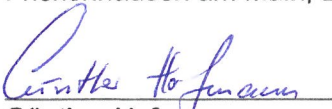
Günther Hofmann

Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main



6. Die Satzung mit Begründung wurde am 10.07.2025 gem. § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Frickenhausen am Main, Datum 01.07.2025



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.

Markt Frickenhausen am Main

„Einbeziehungssatzung 1294/1“

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.

Markt Frickenhausen am Main

„Einbeziehungssatzung 1294/1“

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 21.05.2025

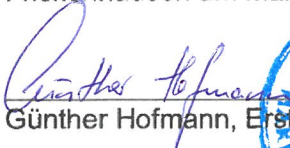
Die Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung ist der Einbeziehungssatzung „Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“ als Anlage beigefügt und zu beachten.

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 01.07.2025



Günther Hofmann, Erster Bürgermeister Markt Frickenhausen am Main

