

Einbeziehungssatzung „Reichenbuch“

Teilfläche aus Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg

Die Stadt Gemünden a.Main erlässt aufgrund des Art. 23 und 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-1) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), welche zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert wurde, folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

¹Das Teilgrundstück der Flur-Nr. 5437/1 (siehe Lageplan zur Einbeziehungssatzung, Stand 07.03.2018), Gemarkung Seifriedsburg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Reichenbuch einbezogen. ²Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für den in § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach den Bestimmungen des § 30 BauGB.

(3) ¹Die Zufahrt zum Geltungsbereich dieser Satzung hat über die bereits vorhandene Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg zu erfolgen. ²Die Erschließung mit Wasser, Abwasser etc. sowie die Zufahrt zu einem geplanten Vorhaben, sind vor Einreichung eines entsprechenden Bauantrages, mittels notarieller Urkunde dinglich zu sichern und der Stadt Gemünden a.Main vorzulegen. ³Das anfallende und unbelastete Oberflächenwasser ist entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung (EWS) des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main, auf dem Grundstück selbst versickern zu lassen oder in den angrenzenden Gräben einzuleiten.

§ 3 Baugestaltung

Im Geltungsbereich nach § 1 dieser Satzung, sind ausschließlich Gebäude mit Satteldach und Dachneigungen zwischen 20° und 38° zulässig.

§ 4 Kompensationsmaßnahme

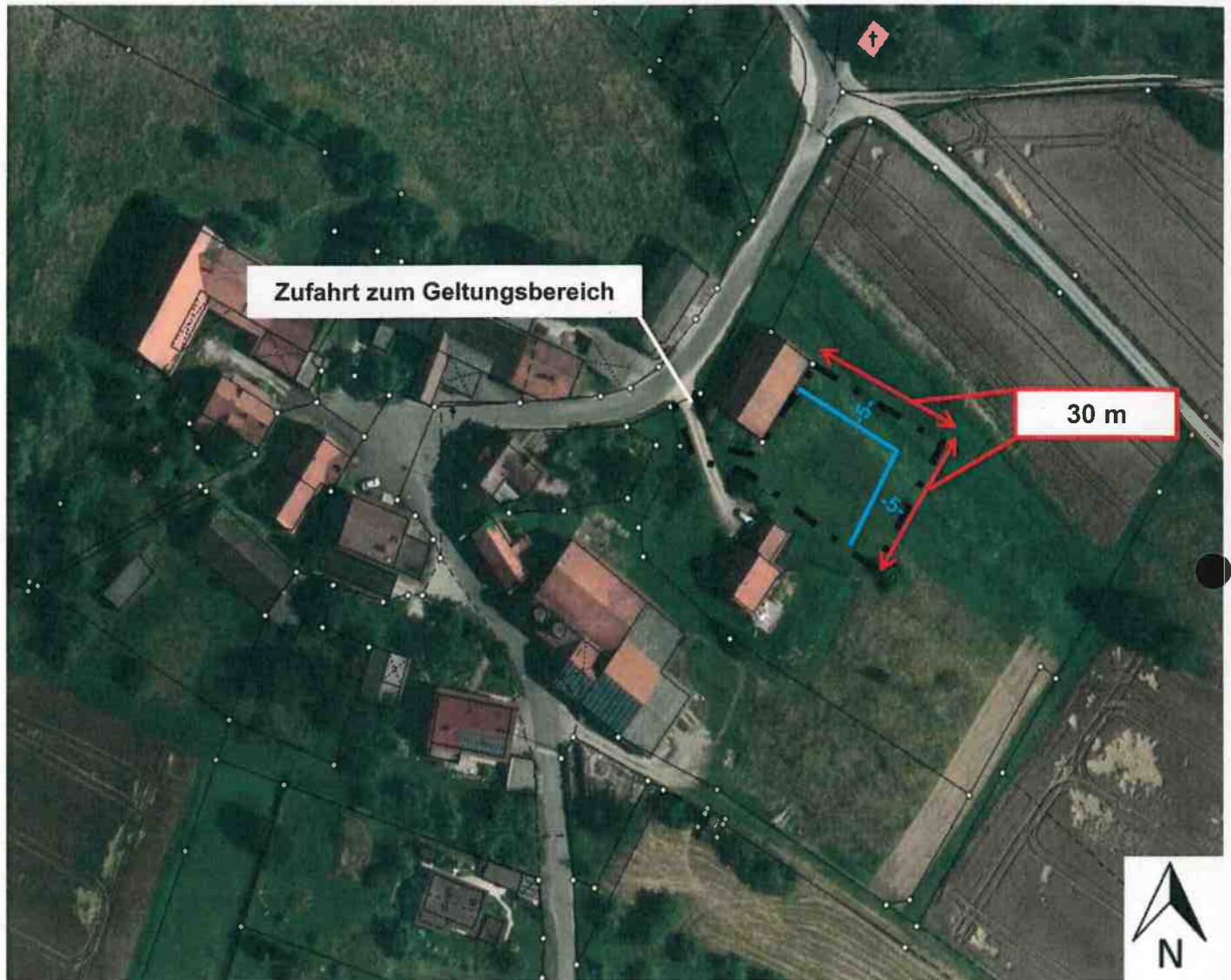
Im Geltungsbereich ist aufgrund des Eingriffes in die Natur mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Gemünden a.Main, 04.06.2018


Lippert
1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung „Reichenbuch“, Gemarkung Seifriedsburg

- Teilfläche der Flur-Nr. 5437/1
- Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

— — — — Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

— Baugrenzen

- 5 - Abstand zwischen Geltungsbereich und Baugrenze in Meter

Einbeziehungssatzung "Reichenbuch"

Teilfläche der Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg

BEGRÜNDUNG

1. Ausgangslage:

Die betroffene Teilfläche des Grundstückes der Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg, liegt im östlichen Außenbereich von Reichenbuch. Das einzubeziehende Teilgrundstück befindet sich ca. 20 m östlich der vorhandenen Ortsdurchfahrtsstraße und ca. 40 m südlich des Landwirtschaftsweges, Anbindung „Reichenbuch zum Verbindungsweg Adelsberg-Seifriedsburg“. Zwischen der Ortsdurchgangsstraße und dem „Baugrundstück“ befindet sich derzeit noch eine landwirtschaftliche Halle.

Die für die Bebauung einzubeziehende Fläche beginnt direkt im Anschluss an die nordöstliche Gebäudeecke der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle und wird sich in östlicher Richtung 30 m sowie in südlicher Richtung ebenfalls 30 m erstrecken. Damit stellt dieser Geltungsbereich die nordöstliche Bebauungsgrenze von Reichenbuch dar.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist damit deckungsgleich mit der im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellten und für eine Baunutzung bereits vorgesehene Fläche. Insoweit widerspricht der Flächennutzungsplan nicht einer beabsichtigten Bebauung.

Mit der Einbeziehung der Teilfläche aus der Flur-Nr. 5437/1 soll die bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, in die prägende Dorfgebietsstruktur mit Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden integriert werden.

Der Stadtrat der Stadt Gemünden a.Main hat in seiner Sitzung vom 29.05.2017 daher beschlossen, eine Teilfläche der Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, mit einer Länge von ca. 25-30 m und einer Breite von ca. 25-30 m, am östlichen Ortsrand von Reichenbuch, in den Innenbereich einzubeziehen um diese als Baufläche nutzen zu können. In der Stadtratssitzung vom 18.09.2017 wurde dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Stand vom 18.09.2017 zugestimmt. Die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Einwendungen wurden in diese Satzung eingearbeitet, dem Stadtrat erneut vorgestellt und für die Änderungen in der Fassung vom 07.03.2018 erneut einen Zustimmungsbeschluss gefasst. Durch die erforderlich gewordene weitere Beteiligung wurde keine Änderung der Satzung veranlasst.

2. Veranlassung:

Das Gesamtgrundstück mit der Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, befindet sich in Privateigentum. Ein Nachkomme der Grundstückseigentümerin möchte nun wieder zurück in ihren Geburtsort, um dort mit ihrer Familie den Lebensmittelpunkt zu gründen. Auf dem Gesamtgrundstück befindet sich bereits das elterliche Wohngebäude. Der Großteil des Grundstückes wurde bisher als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Die Stadt Gemünden a.Main möchte mit dem Erlass dieser Einbeziehungssatzung den Weg zur Ansiedlung der rückkehrwilligen, ehemaligen Bewohnerin von Reichenbuch ebnen, um den Weiler „Reichenbuch“ auch zukünftig zu erhalten und die vorhandene Dorfgemeinschaft zu stärken.

3. Erschließung:

Die Erschließung des Teilgrundstückes mit Frisch- und Abwasser ist mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung (Notarurkunde, Leitungsrecht) über das Gesamtgrundstück Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, auch im Hinblick auf eine mögliche Grundstücksteilung, vor einer Bauantragstellung dinglich zu sichern. Das anfallende, unbelastete Abwasser aus befestigten Flächen (Niederschlagswasser), ist auf dem eigenen Grundstück, unter Berücksichtigung der Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main, versickern zu lassen oder in den angrenzenden Graben einzuleiten. Der nördlich des Geltungsbereichs der Satzung vorhandene Graben, darf durch mögliche Baumaßnahmen, beispielsweise bei der Errichtung eines Wohngebäudes, nicht in seiner Funktion eingeschränkt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist ebenfalls mit einer grundbuchrechtlichen Eintragung (Geh- und Fahrrecht) über das Gesamtgrundstück Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, auch im Hinblick auf eine mögliche Grundstücksteilung, vor einer Bauantragstellung dinglich zu sichern. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zur neuen Wohneinheit, hat aufgrund der derzeit vorherrschenden Situation, über die bereits bestehende Zuwegung (Reichenbuch 7) zu erfolgen. Ein eventuell nötiger Aus,- bzw. Umbau der Zufahrt, hat auf Kosten der Grundstückseigentümer (Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg) zu erfolgen.

4. Voraussetzungen:

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB, für den Erlass einer Einbeziehungssatzung, liegen vor. Mit der Einbeziehungssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Auf der einbezogenen Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, entsteht kein Vorhaben, welcher die Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es sind aus Sicht der Stadt Gemünden a.Main keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter befürchten lassen. Der durch die zulässige Bebauung des Grundstückes erforderliche Eingriff in die Natur, ist durch die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes auszugleichen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird lediglich die vorhandene Ortsbebauung fortgesetzt.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die auch in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden sind. Als Dachform ist ausschließlich „Satteldach“ mit einer Neigung von 20° bis 38° zulässig.

Gemünden, 04.06.2018


Lippert

1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung "Reichenbuch"

Stadt Gemünden a.Main
Landkreis Main-Spessart

Teilfläche der Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Absatz 3 BauGB

Planungsträger:

Stadt Gemünden a.Main
Scherenbergstraße 5
97737 Gemünden a.Main



Lippert, 1. Bürgermeister

**Einbeziehungssatzung „Reichenbuch“, Teilfläche der Flur-Nr. 5437/1, Gemarkung Seifriedsburg;
Fassung vom 04.06.2018**

Ziel der Einbeziehungssatzung „Reichenbuch“

Das Gesamtgrundstück mit der Flur-Nr. 5437/1 der Gemarkung Seifriedsburg, befindet sich in Privateigentum. Ein Nachkomme der Grundstückseigentümerin möchte nun wieder zurück in ihren Geburtsort, um dort mit ihrer Familie den Lebensmittelpunkt zu gründen. Auf dem Gesamtgrundstück befindet sich bereits das elterliche Wohngebäude. Der Großteil des Grundstückes wurde bisher als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Die Stadt Gemünden a.Main möchte mit dem Erlass dieser Einbeziehungssatzung den Weg zur Ansiedlung der rückkehrwilligen, ehemaligen Bewohnerin von Reichenbuch ebnen, um den Weiler „Reichenbuch“ auch zukünftig zu erhalten und die vorhandene Dorfgemeinschaft zu stärken.

Verfahrensablauf

In der öffentlichen Sitzung vom 29.05.2017 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss, in der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2017 entschied sich der Stadtrat dann mehrheitlich für den vorgelegten Satzungsentwurf. Die mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen wurden in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.02.2018 abgewogen sowie entsprechende Beschlüsse gefasst. Im Ergebnis musste die geänderte Einbeziehungssatzung erneut ausgelegt werden um sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Verwaltung beteiligte die Öffentlichkeit erneut mit Bekanntmachungen im Mitteilungsblatt Nr. 10 vom 09.03.2018 sowie auf der städtischen Homepage, am Verfahren. Das Vorbringen von Einwendungen war in der Zeit vom 16.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 möglich.

Mit Schreiben vom 08.03.2018 wurde das Landratsamt Main-Spessart sowie mit E-Mail vom 08.03.2018, die sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und aufgefordert, bis zum 13.04.2018 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Als Behörden (TöB's) wurden am Verfahren beteiligt:

1	Regierung von Unterfranken
2	Regionaler Planungsverband Würzburg
3	Landratsamt Main-Spessart
4	WWA Aschaffenburg
5	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
6	Bayernwerk AG
7	Kommunalunternehmen Stadtwerke Gemünden a.Main AöR
8	EVG Gemünden GmbH
9	Kreisbrandrat Landkreis MSP
10	Bay. Landesamt für Denkmalpflege
11	Die Energieversorgung Lohr-Karlstadt GmbH & Co.KG
12	Staatl. Bauamt, Bereich Straßenbau
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Beteiligung des Landratsamtes Main-Spessart wurde auch das Fachgebiet des Umweltschutzes beurteilt. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der landwirtschaftlich geprägten Umgebung, wurde als Kompensationsmaßnahme lediglich die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes gefordert.

Die Hinweise des Immissionsschutzes sowie des Wasserrechtes fanden in der Einbeziehungssatzung Berücksichtigung.

Berücksichtigung der Einwendungen der Träger öffentliche Belange sowie der Öffentlichkeit

Aufgrund erfolgter Abwägung der vorgelegten Einwendungen der Öffentlichkeit und der TöB's gegeneinander und untereinander, kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass es für die Einbeziehungssatzung „Reichenbuch“ keiner erneuten Auslegung bedarf und der vorgelegte Entwurf entsprechend der Abwägungsbeschlüsse als Satzung beschlossen werden kann.

Gemünden a.Main, 04.06.2018


Lippert
1. Bürgermeister