

# **Einbeziehungssatzung „Schönau II“**

## **Grundstücksfläche Flur-Nr. 5814, 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-I) und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert, folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Das Grundstück mit der Flur-Nr. 5814 (siehe Lageplan zur Einbeziehungssatzung, Stand 03.05.2021), Gemarkung Seifriedsburg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schönau einbezogen. <sup>2</sup>Der 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) <sup>1</sup>Für die Errichtung von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist zwingend ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen. <sup>2</sup>Grundlage des Antrages ist die hydraulische Stellungnahme der Fa. Hydrotec in der Fassung von Juli 2020.

(3) Die Zufahrt zum Geltungsbereich dieser Satzung hat über die östlich des Grundstückes bereits vorhandene Ortstraße „Schönau“ zu erfolgen.

(4) Der naturschutzfachliche Beitrag des Büros für integrierte Gestaltung sowie der Grünordnungsplan- Ausgleichsfläche, jeweils mit Stand vom 03.05.2021 werden Bestandteil dieser Satzung und sind entsprechend zu beachten.

(4) <sup>1</sup>Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Frischwasser, hat im Benehmen mit dem „Wasserbeschaffungsverband Schönau“ zu erfolgen. <sup>2</sup>Die Einleitung des Schmutzwasseranfalls im Bereich der Wohnbaufläche, hat in die öffentliche Abwasserleitung in der Ortsstraße „Schönau“ zu erfolgen. <sup>3</sup>Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung (EWS) des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, versickern zu lassen. <sup>4</sup>Das Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) aus dem Nutzungsbereich der Fläche für Lagerhallen, ist in die südwestlich des Grundstückes gelegene öffentliche Abwasserleitung einzuleiten. <sup>5</sup>Das anfallende und unbelastete Oberflächenwasser soll vorrangig, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung (EWS) des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main, auf dem Grundstück selbst versickern.

### **§ 3 Baugestaltung**

<sup>1</sup>Im Geltungsbereich nach § 1 dieser Satzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die auch in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden sind. <sup>2</sup>Als Dachform ist für die Errichtung von Wohngebäuden ausschließlich „Satteldach“ mit einer Neigung von 20° bis 38° zulässig. <sup>3</sup>Für die Errichtung von Lagerhallen ist auch die Dachform „Pulldach“ zulässig.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

Gemünden a.Main, 04.05.2021  
STADT GEMÜNDEN A.MAIN



Lippert  
Erster Bürgermeister

# **Einbeziehungssatzung "Schönau II"**

## **Grundstücksfläche Flur-Nr. 5814, Gemarkung Seifriedsburg**

### **BEGRÜNDUNG**

---

#### **1. Ausgangslage:**

Das betroffene Grundstück liegt im südwestlichen Ortsbereich von Schönau. Um das Grundstück herum befinden sich sowohl Wohn- als auch landwirtschaftliche Gebäudeflächen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden. Im südlichen Bereich liegen landwirtschaftliche Flächen, die vormals auch als Reitplatz u.ä. genutzt wurden. Westlich des Grundstückes sind landwirtschaftliche Gebäude vorhanden. Hinter diesen Gebäuden befindet sich die fränkische Saale. Im östlichen Bereich des Grundstückes grenzt das B-Plan-Gebiet „Schönau“ an. Dieses ist durch die Ortsstraße „Schönau“ vom Geltungsbereich getrennt. Die Nutzungsart ist mit „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan mit der Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft mit Baumbestand“ dargestellt.

Auf dem betroffenen Grundstück sollen im westlichen Bereich Lagerhallen für das Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten u.ä. errichtet werden. Der östliche Bereich des Grundstückes ist für die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen.

Mit der Einbeziehung der Fläche Flur-Nr. 5814, Gemarkung Seifriedsburg, 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 18.09.2017 daher beschlossen, die Grundstücksfläche mit der Flur-Nr. 5814 der Gemarkung Seifriedsburg, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schönau einzubeziehen, um diese als Baugrundstück nutzen zu können. Aufgrund der nachfolgenden Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung entsprechend der vorgebrachten Einwendungen geändert.

#### **2. Veranlassung:**

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 5814 der Gemarkung Seifriedsburg befindet sich in Privateigentum. Bisher konnte die Grundstücksfläche vom Eigentümer aufgrund seiner Lage und Nutzungsart nicht entsprechend seines Bedarfes bebaut werden. Der Grundstückseigentümer möchte mittels einer zulässigen Bebauung die Möglichkeit erhalten, die in seinem Gewerbebetrieb vorhandene Betriebsfläche (Gewerbebetrieb befindet sich nicht auf dem Einbeziehungsgrundstück), vollumfänglich nutzen zu können. Mit der Errichtung von Lagerhallen steht ihm zusätzlicher Stauraum für die Lagerung der sonstigen in seinem Eigentum befindlichen aber nicht für die Erfüllung seines Gewerbes erforderlichen Gerätschaften, Gegenstände etc., zur Verfügung.

Das einzubeziehende Grundstück wurde bisher als Wiesenfläche genutzt.

Die Stadt Gemünden a.Main möchte mit dem Erlass dieser Einbeziehungssatzung dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit eröffnen, Lagerkapazität für das Unterstellen von Gerätschaften, Gegenstände etc. zu schaffen, welches nicht zur Erfüllung des Gewerbes erforderlich ist. Damit wäre dann auch die zweckdienliche Nutzbarkeit der so gewonnen freien Betriebsfläche verbunden.

Mit der Möglichkeit ein Wohnhaus im Geltungsbereich der Satzung errichten zu dürfen, kann der potenzielle Nachfolger des vorhandenen Gewerbebetriebes auch seinen Lebensmittelpunkt in seinem Heimatort gründen. Gleichzeitig kann damit auch ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der Dorfgemeinschaft von Schönau geleistet werden.

### **3. Erschließung:**

Das einzubeziehende Grundstück wird mit seiner östlichen Grundstücksgrenze durch die Ortsstraße „Schönau“ verkehrstechnisch erschlossen, in deren Straßenkörper sich auch der öffentliche Abwasserkanal befindet. Der anfallende Schmutzwasseranteil eines möglichen Wohnhauses kann dort eingeleitet werden. Die unbelasteten Oberflächenwässer sind jedoch auf dem eigenen Grundstück, nach den Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, versickern zu lassen.

Für geplante Lagerhallen ist ein Anschluss des Abwassers, Oberflächenwässer und häusliches Schmutzwasser, über das südwestlich angrenzende Grundstück des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, in dem auch eine öffentliche Kanalleitung vorhanden ist, möglich und zulässig. Das unbelastete Oberflächenwasser sollte jedoch bevorzugt auf dem Grundstück selbst, unter Beachtung der jeweils gültigen Entwässerungssatzung des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a.Main AöR, der Versickerung zugeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich gehalten werden. Bevorzugt ist ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.

Die Versorgung mit Frischwasser ist möglich, muss jedoch mit dem „Wasserbeschaffungsverband Schönau“ vereinbart werden. Durch den Wasserbeschaffungsverband ist ebenfalls eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen.

Im Südwesten kreuzt eine 20 kV-Freileitung, in deren Schutzbereich (10,0 m beiderseits der Leitungssachse) dürfen weder das Geländenniveau verändert, noch brennbare bzw. explosive Stoffe gelagert werden. Bauarbeiten sowie Anpflanzungen im Schutzzonenbereich sind grundsätzlich mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Die verkehrstechnische Erschließung kann insgesamt über die Ortsstraße „Schönau“ erfolgen. Das Grundstück liegt im östlichen Bereich mit mehr als 10 m Länge an der öffentlichen Straßenfläche an.

### **4. Naturschutz**

Der naturschutzfachliche Beitrag über die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit Stand vom 03.05.2021, erstellt vom „Büro für integrierte Gestaltung Maier/Götzendörfer“, wird Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Schönau II“. Die im naturschutzrechtlichen Beitrag ermittelten und bezifferten Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 5867 der Gemarkung Seifriedsburg, sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung herzustellen.

Für die auf dem Grundstück zu fallenden Bäume, welche als Brut- bzw. Unterschlupf dienen, sind auf dem Grundstück entsprechende Möglichkeiten (Fledermaus- bzw. Vogelkästen etc.) zu schaffen.

## **5. 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 Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 5814 der Gemarkung Seifriedsburg, entsteht kein Vorhaben, welches 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.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird lediglich die vorhandene Ortsbebauung fortgesetzt.

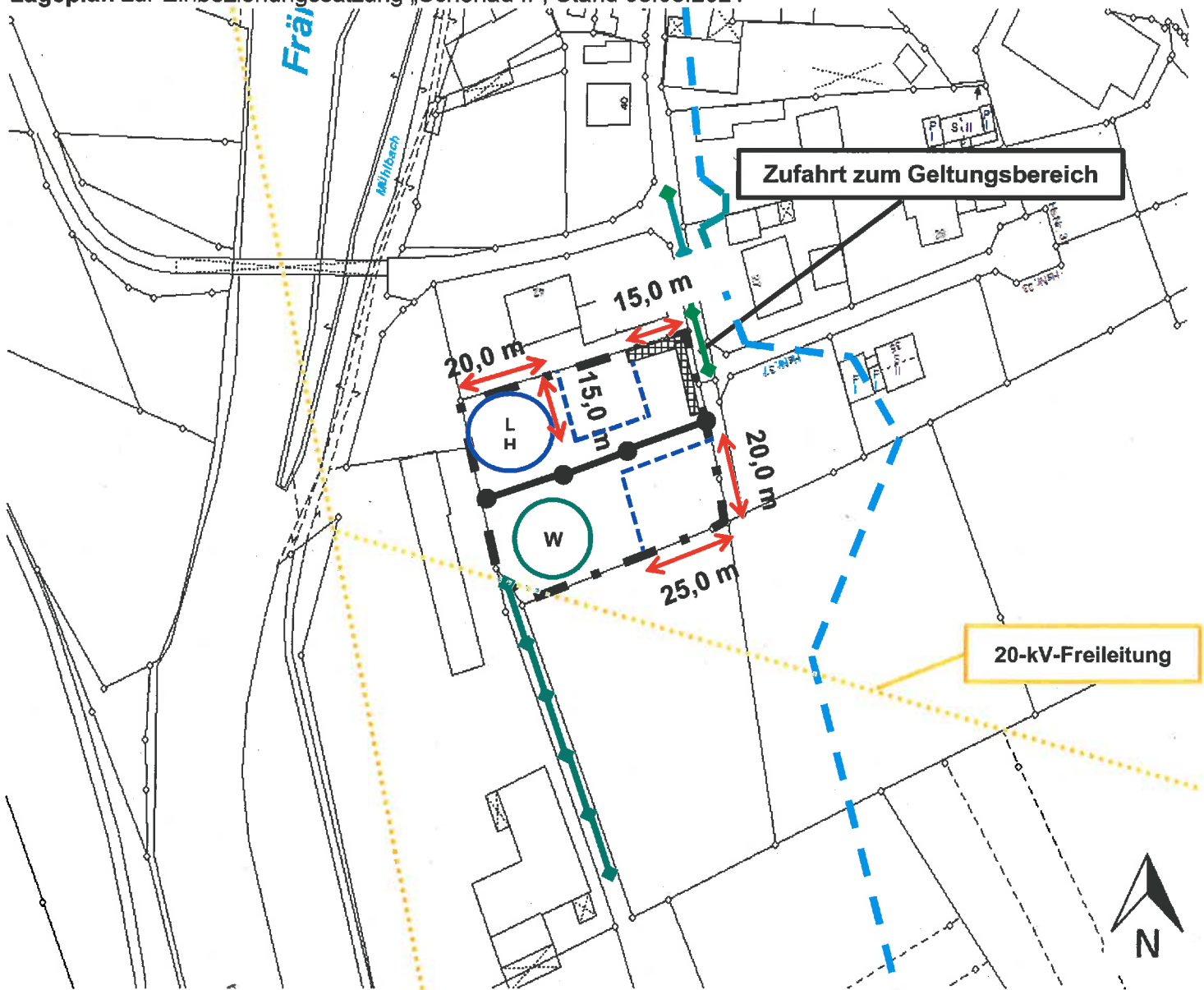
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden sind. Für Wohngebäude ist als Dachform ausschließlich „Satteldach“ mit einer Neigung von 20° bis 38° zulässig. Für die Errichtung von Lagerhallen ist auch die Dachform „Pulldach“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

Als Nutzungen werden für das Grundstück Lagerhallen und Wohnbebauung zugelassen. Die Trennung der beiden unterschiedlichen Nutzungen ist mit einer entsprechenden Abgrenzungslinie festgesetzt.

Gemünden a.Main, 04.05.2021  
STADT GEMÜNDEN A.MAIN











Lippert  
Erster Bürgermeister



Einbeziehungssatzung „Schönau II“, Gemarkung Seifriedsburg

- Grundstück Flur-Nr. 5814
- Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Geltungsbereich
-  Nutzungsart „Fläche für Lagerhallen“
-  Nutzungsart „ Fläche für Wohngebäude“
-  Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
-  Abwasserleitung
-  Baugrenzen
-  Zufahrten, max. Breite 3,0m, versickerungsfähiger Belag
-  Hochwasserlinie
-  20 kV Freileitung, (10 m Schutzzonenbereich beidseitig der Freileitung)