

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 1420/1 Gemarkung Bürgstadt

Landkreis: Miltenberg
Gemeinde: Markt Bürgstadt



Auftraggeber:
Markt Bürgstadt

Große Maingasse 1
63927 Bürgstadt
Tel.: 09371/9738-0

Verfasser:
Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel.: 09371 / 4080-0

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 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt in seiner Sitzung am 18.01.2022 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB für eine Teilfläche der Flurnummer 1420/1 der Gemarkung Bürgstadt zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung bzw. im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden,

Die Prüfung des Arten- und Biotopschutzes erfolgt in Form einer vereinfachten artenschutzrechtlichen Prüfung der Fläche.

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.

2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Das Grundstück soll als Teilfläche mit einbezogen werden.

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 und führt zu einer Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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.

Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und ist bereits an 3 Seiten angebaut.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.



3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.014 m² und liegt am nördlichen Ortsrand von Bürgstadt. Einbezogen werden soll eine Teilfläche des Grundstückes von ca. 573 m² beginnend ab der Freudemberger Straße in Richtung Westen.

Das Grundstück besteht zurzeit aus einer Wiesenfläche, welche derzeit intensiv Parkplatz, Fahrradstellplatz sowie als Sitzfläche bei Veranstaltungen genutzt wird.

3.4 Schutzgebiete/Denkmalerschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

4. **Planungskonzept**

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur im angrenzenden Bereich ist sehr unterschiedlich und besteht aus Wohnbebauung, Weinbaubetrieben, Hotelbetrieb und Ärztehäusern.

Auf Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Der Umgriff der Einbeziehungsfläche ist im Planteil durch eine Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Freudenberger Straße.

Die Wasserversorgung ist durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die Abwasserversorgung ist durch einen gemeindlichen Abwasserkanal gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt über die emb Miltenberg-Bürgstadt.

Dach und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

4.3 Immissionen/Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Bürgstadt, 10.05.2022

Bürgstadt, 10.05.2022

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

Markt Bürgstadt
Thomas Grün, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan 1:1000

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Beurteilung