



Markt Schneeberg  
Landkreis Miltenberg

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **„Hambrunn 7“**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**unter Einbeziehung der Flur-Nr. 9 der Gemarkung Hambrunn**

mit Stand vom 11.10.2024

#### **BESTANDTEILE DER SATZUNG:**

##### **1. Planzeichnung**

mit Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000) und textlicher Festsetzung

##### **2. Textteil mit**

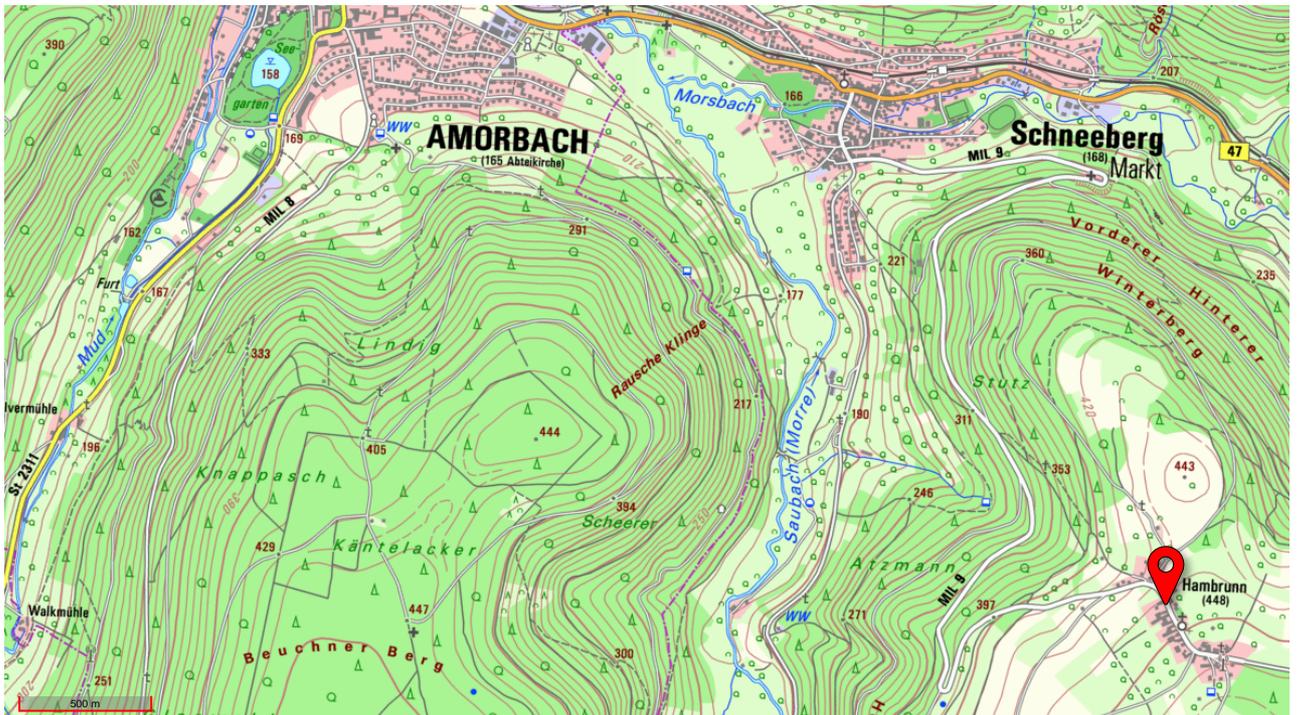
- I. Präambel
- II. Begründung

#### **Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag des Marktes Schneeberg

Klingenmeier Beratende Ingenieure  
Büro für Architektur und Ingenieurwesen  
Löhrstraße 1  
D-63916 Amorbach

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **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.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **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

- **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.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge** des Marktes Schneeberg vom 19. Februar 2024, die durch amtliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

## 2. Satzungsbeschluss

Der Markt Schneeberg, Landkreis Miltenberg, beschließt mit **Sitzung vom** \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 2a, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der vorbenannten Fassung, des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der vorbenannten Fassung, sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** ebenfalls in der vorbenannten Fassung, die vorliegende

## Einbeziehungssatzung „Hambrunn 7“ im Ortsteil Hambrunn

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.10.2024 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_in Kraft getreten.

### Hinweise:

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gem. § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

### **Markt Schneeberg**

Schneeberg, den .....

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister Kurt Repp

## II. BEGRÜNDUNG

### 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 9 im Ortsteil Hambrunn.

Das Areal grenzt derzeit unmittelbar an die bebauten innerörtlichen Flächen an.

Es liegt gemäß Übersichtskarte zur Verordnung über den Naturpark Bayerischer Odenwald vom 29. Juni 1996 außerhalb der Schutzzonen des Naturparks.

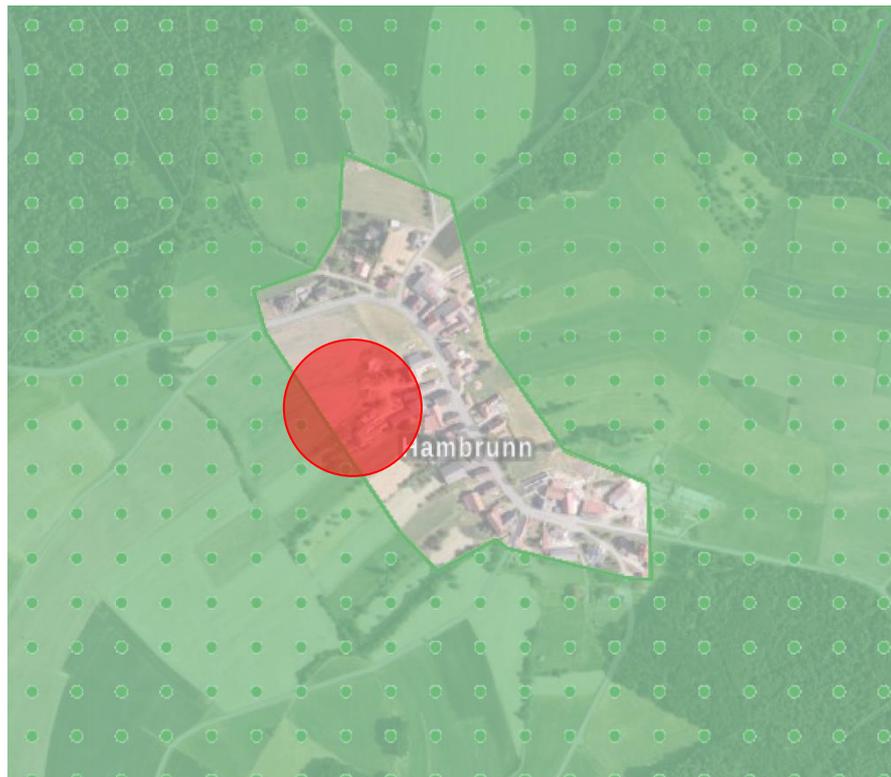


Abbildung 1: Auszug Übersichtskarte zur Verordnung über den Naturpark Bayerischer Odenwald vom 29. Juni 1996

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erschließungszone des Naturparks Bayerischer Odenwald (NP1) gekennzeichnet.

Im Vergleich zum gesamten Ortsteil weist die einbezogene Fläche lediglich einen geringen Umfang auf. Dieser wird noch durch den

sogenannten „Entwicklungsspielraum“ gedeckt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird daher nicht erforderlich (vgl. VGH Mannheim Ur. v. 8.4.2009 – 5 S 1054/08).

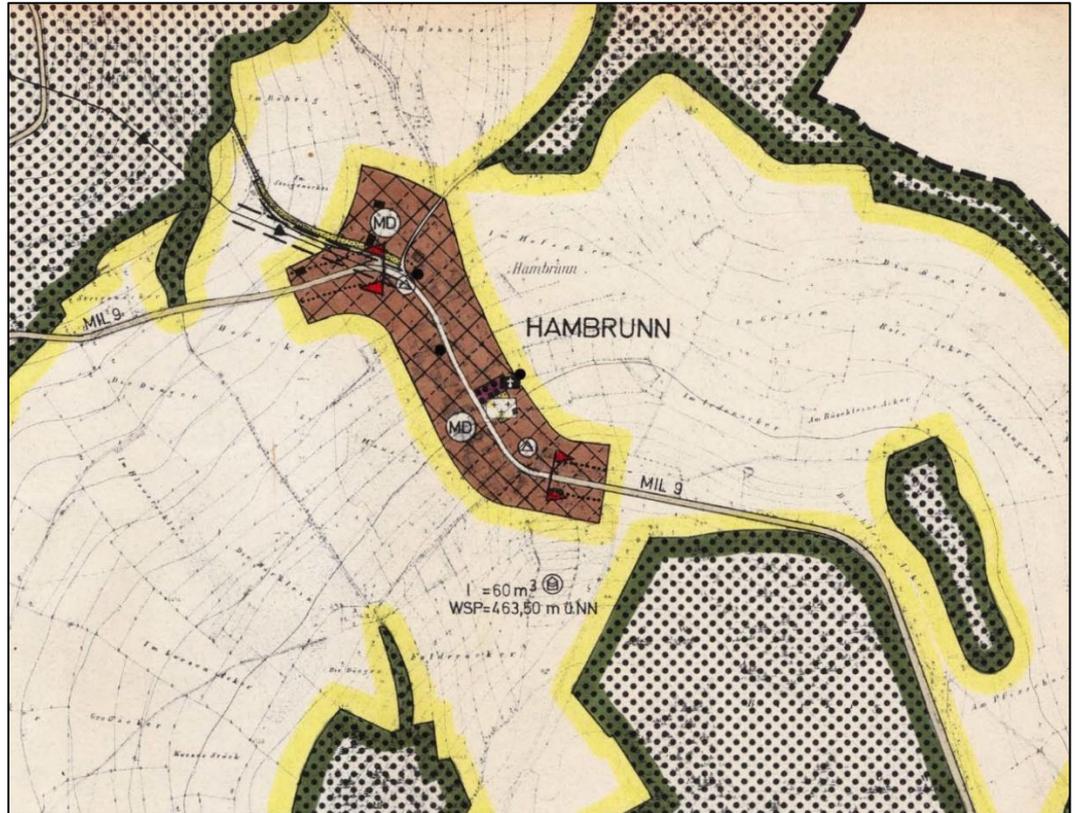


Abbildung 2: Auszug Ortsgebiet Hambrunn Flächennutzungsplan Markt Schneeberg, Planstand 28.11.1979

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss für die betreffenden Flurnummern derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenziellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Hambrunn liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, beabsichtigt der Markt Schneeberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hambrunn zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und ökologisch sinnvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

---

## 2. **Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Kreisstraße gesichert. Die Zufahrt von der Kreisstraße über die Flur-Nr. 7 wird im Rahmen eines Überfahrtrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

### **Wasser:**

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert und wird über die Flur-Nr. 7 im Rahmen eines Leitungsrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

Die benötigte Löschwassermenge von 1.600 l/min über die Dauer von 2 Stunden (DVGW 405) wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung und die beiden Löschwasserzisternen bereitgestellt. Sofern vorhabensbezogen höhere Löschwassermengen benötigt werden, sind diese durch den Vorhabensträger in eigener Verantwortung sicher zu stellen.

### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Niederschlags- und Schmutzwasserkanal und wird über die Flur-Nr. 7 im Rahmen eines Leitungsrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

### **Strom:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerke sichergestellt und wird über die Flur-Nr. 7 im Rahmen eines Leitungsrechts mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

### **Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Miltenberg übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Sie liegt innerhalb einer Erschließungszone des Naturparks Bayerischer Odenwald, innerhalb derer grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturparks durch eine Bebauung nicht zu erwarten sind.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Einfamilienwohnhaus allgemeines Wohngebiet (gleichzusetzen)	X	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"><li>■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li><li>■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li><li>■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li></ul>	X	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Anpflanzung von Gehölzen	X	<input type="checkbox"/>

Einbeziehungssatzung „Hambrunn 7“, Markt Schneeberg  
Fassung vom 11.10.2024

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen</i>	X	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellären, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen</i>	X	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen: Anpassung der Gebäudeform an die umliegende Bebauung</i>	X	<input type="checkbox"/>

Da sämtliche Punkte der Checkliste mit ja beantwortet werden konnten, besteht seitens der naturschutzrechtlichen Belange kein weiterer Ausgleichsbedarf.