

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 05.03.2025

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1. Planzeichnung

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

2. Textteil mit

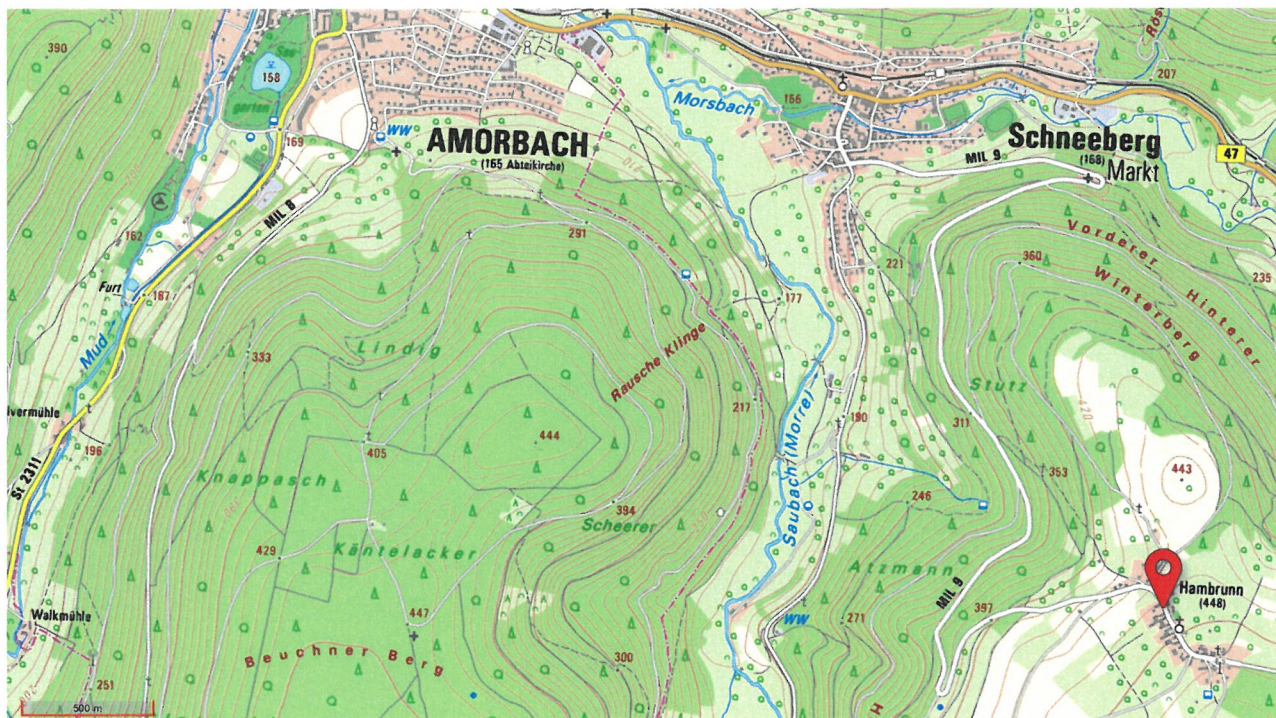
- I. Präambel
- II. Begründung

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 28.05.2025** 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 05.03.2025 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 17.06.2025 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.

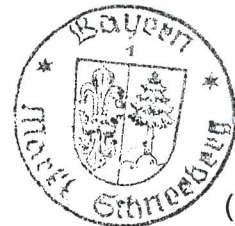
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen 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 17.06.2025



1. Bürgermeister Kurt Repp



(Siegel)

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.

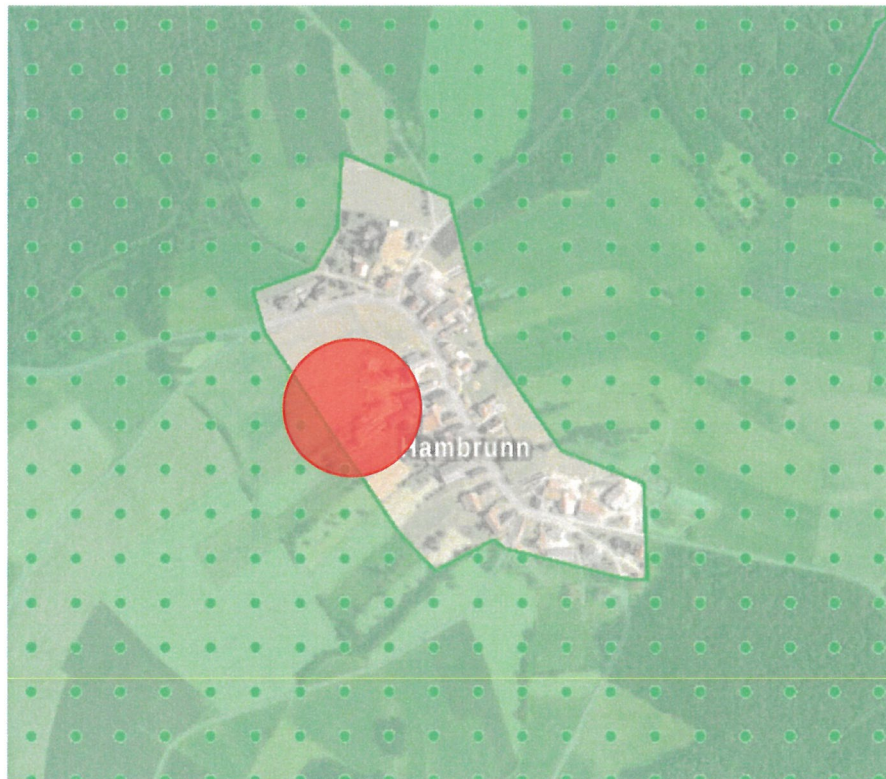


Abbildung 1: Auszug Übersichtskarte zur Verordnung über den Naturpark Bayerischer Odenwald vom 29. Juni 1996

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft 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
Urt. v. 8.4.2009 – 5 S 1054/08).

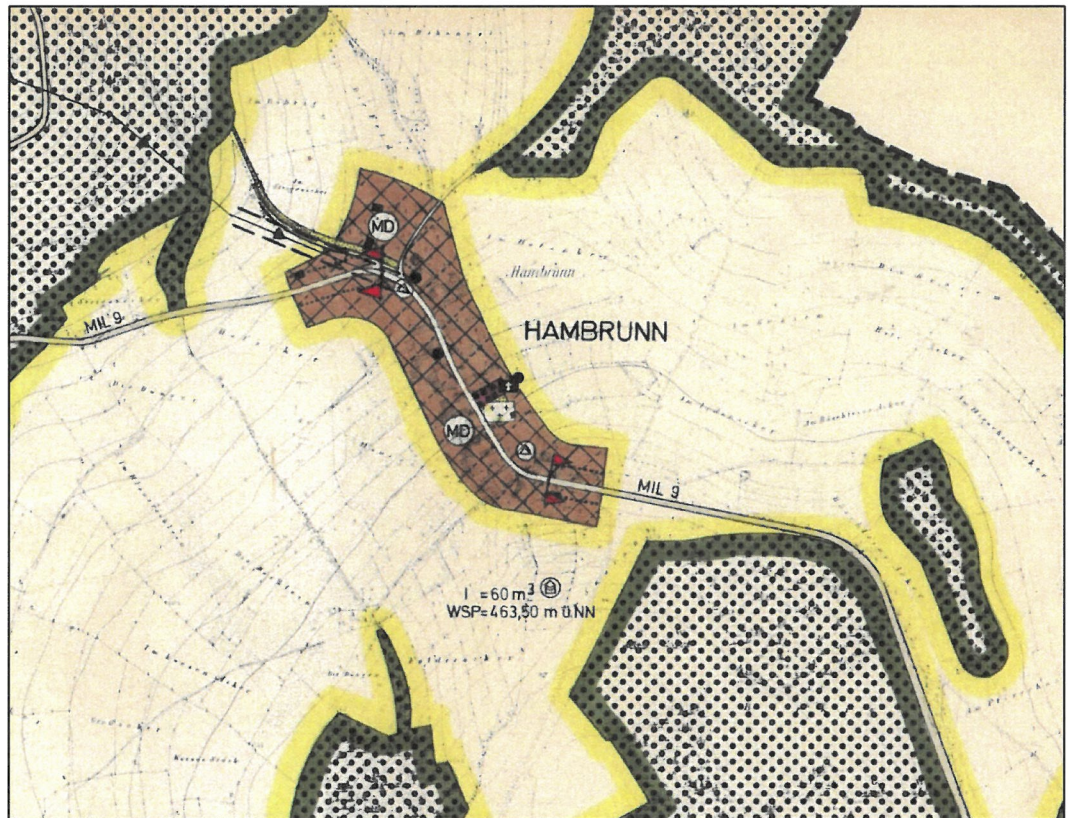


Abbildung 2: Auszug Ortsgebiet Hambrunn Flächennutzungsplan Markt Schneeberg,
Planstand 28.11.1979

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.

Das geplante Einbeziehungsgebiet liegt unmittelbar am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets und grenzt direkt an den „Ortsrand“ an. Die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist mehrheitlich als Hof- und Einzelhausbebauung ausgebildet, mit einem regelmäßigen Rhythmus an Einzelhäusern, Scheunen- und Nebengebäuden sowie Freiflächen und Grünzonen. Die geplante Einbeziehung schließt sich harmonisch an die bestehende Bebauung an und fügt sich in die Ortsstruktur ein, ohne diese zu überlasten.

Durch die Einbeziehung des Gebiets wird keine Bruchlinie in der Siedlungsstruktur entstehen, sondern eine natürliche Erweiterung des bereits bebauten Gebietes erfolgen. Die Straßen- und Wegeverhältnisse sowie die Erschließung des Gebiets ermöglichen grundsätzlich auch die Zuwegung und Einbindung über eine etwaige zukünftige Nebenstraße.

Der gewählte Standort für die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde aufgrund seiner geographischen Lage und der vorhandenen infrastrukturellen Anbindung ausgewählt. Der Standort liegt innerhalb der bereits bestehenden Ausdehnung des bebauten Gebiets und ist von der vorhandenen Infrastruktur wie Straßen, Wasser- und Abwasseranschlüssen gut erreichbar. Auch sind im Ortsteil Hambrunn keine Baulücken vorhanden, welche eine anderweitige Bebauung zulassen würde.

Die vorhandene Erschließungsstruktur und die räumliche Lage des Gebiets sprechen dafür, dass die Einbeziehung in den Ortsteil eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der Siedlung ermöglicht. Das Gebiet wird durch die geplante Nutzung nicht in Konkurrenz zur bereits bestehenden Bebauung treten, sondern diese sinnvoll ergänzen und die bestehende Siedlungsstruktur langfristig stabilisieren.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich der Einbeziehung richtet sich nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB, der auf die Art und Maß der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld abstellt. Hierbei wird die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere anhand der Art der Nutzung, der maßlichen Struktur (Bauhöhe, Dichte) sowie der Integration in das Straßen- und Wegenetz beurteilt.

Für das geplante Gebiet gelten die Maßstäbe der umgebenden Bebauung, wobei sich die Betrachtung hauptsächlich auf die Wohnnutzungen in Form von Einzelhäusern bezieht. Die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich sollen sich hinsichtlich der Nutzung und der Maßstäblichkeit an dieser bestehenden Bebauung orientieren, um eine städtebauliche Harmonie zu gewährleisten. So werden Dichte und Nutzung an der Umgebung orientiert, um keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die gewachsene Sozialstruktur zu riskieren.

Das geplante Bauvorhaben wird sich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB in die städtebauliche Ordnung einfügen, da sie mit der vorhandenen Bebauung in Maßstab, Dichte und Nutzung übereinstimmen. Auch hinsichtlich der Gestaltung wird auf eine Eingliederung in das Ortsbild geachtet, sodass die äußeren Merkmale der neuen Bebauung die städtebauliche Prägung des Gebiets nicht stören, sondern ergänzen. 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	
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
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	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
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 ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	
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	

Einbeziehungssatzung „Hambrunn 7“, Markt Schneeberg
Fassung vom 05.03.2025

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. Art der Maßnahmen: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	X	
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
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. Art der Maßnahmen: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	X	
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	
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	
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	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: Anpassung der Gebäudeform an die umliegende Bebauung	X	

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