



Markt Elsenfeld

Marienstraße 29

63820 Elsenfeld

Landkreis Miltenberg

**8. Änderung des Bebauungsplans  
„Zwischen den Wegen Nord“  
gemäß § 2 Abs.1 BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Entwurf

**Begründung**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
<b>2. Rechts- und Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1. Übergeordnete Planungen .....	5
2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung.....	8
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	9
2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan.....	10
2.5. Eigentumsverhältnisse .....	10
<b>3. Plangebiet.....</b>	<b>10</b>
3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort .....	10
3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	10
3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	11
3.4. Versickerungseignung.....	11
3.5. Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	12
<b>4. Erschließung .....</b>	<b>13</b>
4.1. Verkehrliche Erschließung.....	13
4.2. Ver- und Entsorgung .....	14
<b>5. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.3. Hinweise .....	23
<b>6. Weitere planungsrelevante Belange .....</b>	<b>23</b>
6.1. Immissionsschutz.....	23
6.2. Kinderspielplatz.....	24
6.3. Klimaschutz.....	25
6.4. Denkmalschutz.....	25
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>8. Anlagen.....</b>	<b>26</b>
<b>9. Verfahrensstand .....</b>	<b>26</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Flurnummern 2808/1, 2810, 2811, 2812, 2812/1 und 2816/1, Gemarkung Elsenfeld, sind aktuell mit vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit jeweils 8 bzw. 12 Wohneinheiten bebaut. Sie bilden mit insgesamt 36 Wohneinheiten eine Einheit. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen Nord“ ist eine konkrete Bauanfrage, die Flurnummern 2811, 2812 und 2812/1, Gemarkung Elsenfeld, zusätzlich durch zwei Einfamilien- bzw. Doppelhäuser im Südosten des Geltungsbereichs nach zu verdichten.

Die Aufstellung bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

Elsenfeld liegt am bayerischen Untermain und grenzt an die Metropolregion FrankfurtRheinMain (Entfernung Elsenfeld – Frankfurt Zentrum: ca. 55 km). Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain sind die Großstädte Darmstadt, Frankfurt am Main, Hanau, Mainz, Offenbach am Main und Wiesbaden. Das Rhein-Main-Gebiet und der bayerische Untermain sind ein Ballungsraum, der viele Vorteile bietet: Arbeitsplätze, die Nähe zum Frankfurter Flughafen, eine gute Infrastruktur und Lebensqualität durch ein vielfältiges Kulturangebot sowie kurze Wege in die Stadt oder ins Grüne.

In Frankfurt a. Main wie auch in der Stadt Aschaffenburg sind die Preise für baureifes Land in den Jahren ab 2020 exorbitant gestiegen. Das bekommt auch der bayerische Untermain zu spüren, da zwischenzeitlich mehr und mehr Bewohner der Metropolregion FrankfurtRheinMain zum Wohnen an den Untermain ausweichen. Im Vergleich zu Frankfurt a. Main wohnt man in Aschaffenburg und Umgebung noch wesentlich günstiger.

Nachfolgend konkrete Zahlen, die Stadt Frankfurt a. Main, Aschaffenburg und die Marktgemeinde Elsenfeld, die Jahre 2014 bis 2022 betreffend:

<b>Baureifes Land Durchschnittlicher Kaufwert (EUR je qm)</b>	<b>2014</b>	<b>2018</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>
Stadt Frankfurt	730,90	872,80	1.024,20	1.877,80
Stadt Aschaffenburg	380,77	744,96	836,30	keine Angabe
Markt Elsenfeld	180,72	134,77	168,06	keine Angabe

Tab. 1: Statistik der Kaufwerte für Bauland, Quelle: Statista.com und Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Stand: 10.02.2025

Angesichts des zunehmenden Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet und den begrenzten Flächenpotenziale am Bayerischen Untermain trägt der Markt Elsenfeld mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen der konkret bestehenden Nachfrage nach Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Rechnung.

Im Gemeindegebiet des Marktes Elsenfeld steht kein Baugebiet dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Einzelne, noch freie Bauflächen, sind in privater Hand und nicht verfügbar.

Die Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Maintal ist unverändert groß.

Daher ist es umso notwendiger, auch kleine, innerörtliche Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung zu mobilisieren.

#### 1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt der Markt Elsenfeld eine auf die Flächengröße bezogene maßvolle Nachverdichtung des Wohngebietes. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt. Der Bebauungsplan hat eine nachhaltige Raumnutzung zum Ziel.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, das vorhandene allgemeine Wohngebiet im Bereich der vorhandenen viergeschossigen Mehrfamilienhäuser möglichst kurzfristig, um zwei weitere Bauplätze mit Wohnnutzungen zukunftsfähig zu erweitern. Die Charakterzüge der vorhandenen Wohnbebauung bleiben unverändert erhalten.

Die Darstellung als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert erhalten, ist mit der städtebaulichen Entwicklung im Einklang und entspricht den Planungszielen des Marktes Elsenfeld.

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen von Baurecht auf zwei Bauplätzen für Wohnbebauung
- Sicherung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Unterbringen der Stellplätze auf den Grundstücken
- Gestaltung des Übergangs zur umliegenden Bebauung

Die Neuausweisung stellt eine innerörtliche Nachverdichtung dar.

Das Ortsbild wird durch die Neuausweisung nur unwesentlich verändert.

## 2. Rechts- und Planungsgrundlagen

### 2.1. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 25.08.2020. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1).

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält folgende Aussagen:

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

*Begründung zu LEP 3.2 (B):*

*Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.*

*Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:*

- Unbebaute Fläche, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen. Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterung ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Elsenfeld wie folgt dar:

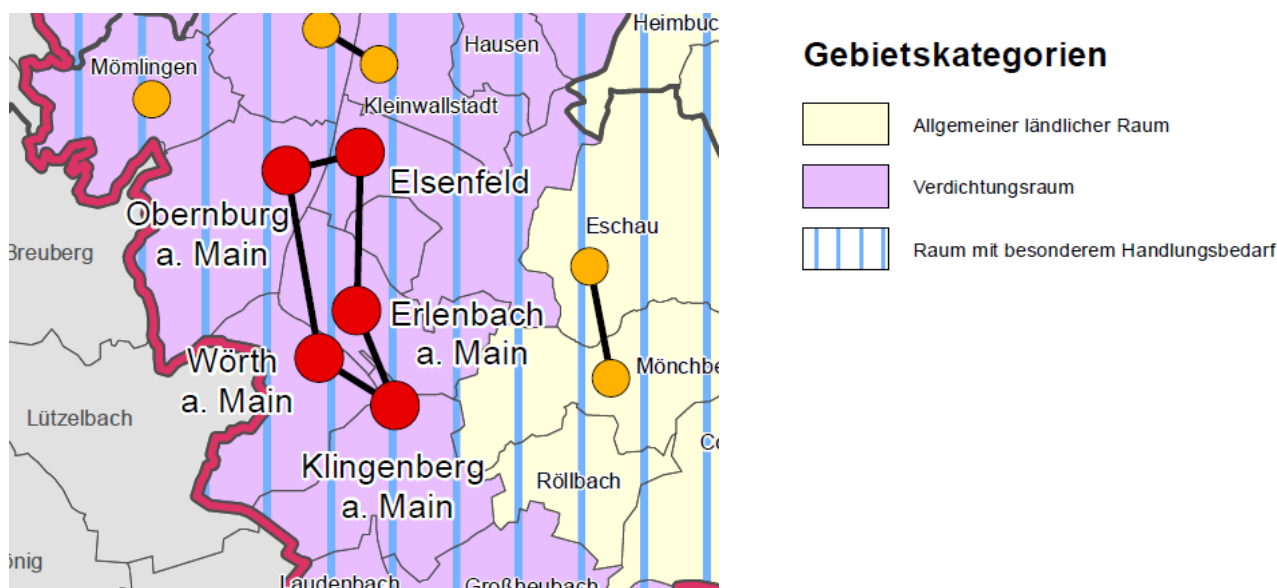


Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.

**Zentrale Orte**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

**Zusätzliche Darstellungen**

- Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
- Grenzen der Gemeinden
- Regionsgrenze

Der Markt Elsenfeld ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als „Mittelzentrum“ sowie im „Verdichtungsraum“ dargestellt.

Er steht in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Obernburg a. Main, Würth a. Main, Klingenberg a. Main und Erlenbach a. Main.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) enthält dazu folgende Aussagen:

*RP 1.2 Siedlung und Mobilität 02 G: Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.*

*Begründung zu RP 1.2, zu 02:*

*...Angesichts des zunehmenden Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet, der begrenzten Flächenpotenziale am Bayerischen Untermain, den hohen Folgekosten weiterer versiegelter Flächen und dem demografischen Wandel gilt es, in der räumlichen Entwicklung Flächen effizienter zu nutzen. Gelingen kann dies durch verdichtetes Bauen, Innenentwicklung sowie eine verträgliche kleinräumliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung....*

*RP 3.1.1 Siedlungsleitbild 01 G: Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:*

- ...
- *Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
- *Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.*
- ...

Für weite Teile des Gesamtgemeindegebietes sind Ausweisungen zu Natur und Landschaft prägend (festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Mains, Naturpark Spessart, Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart, Trinkwasserschutzgebiet).

Auf die Ortslage Elsenfeld bezogen, stellt der Regionalplan (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) das bebaute Gebiet umgebend als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dar.

Das Plangebiet selbst ist im rechtsverbindlichen Regionalplan nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Mit einer Bebauung erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung des Ortskerns.



Abb.: 2: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Lesefassung für das Internet 24.9.2010

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1). Die Ziele und Belange der Raumordnung bleiben durch die Planung unberührt.

## 2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen Nord“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich im innerörtlichen Bereich von Eisenfeld befinden.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Bebauungsplan und ist allseitig von bestehender Bebauung umschlossen. Des Weiteren kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.



Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 6.604 m<sup>2</sup>. Das Verfahren kann ohne Vorprüfung angewandt werden.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen wurde für den Planbereich eine artenschutzfachliche Potentialanalyse des Büros Ökologie & Stadtentwicklung, Darmstadt, durchgeführt. Diese ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist entbehrlich.

### 2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Eisenfeld ist der zu überplanende Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen Nord“ bleibt die Art der baulichen Nutzung erhalten.

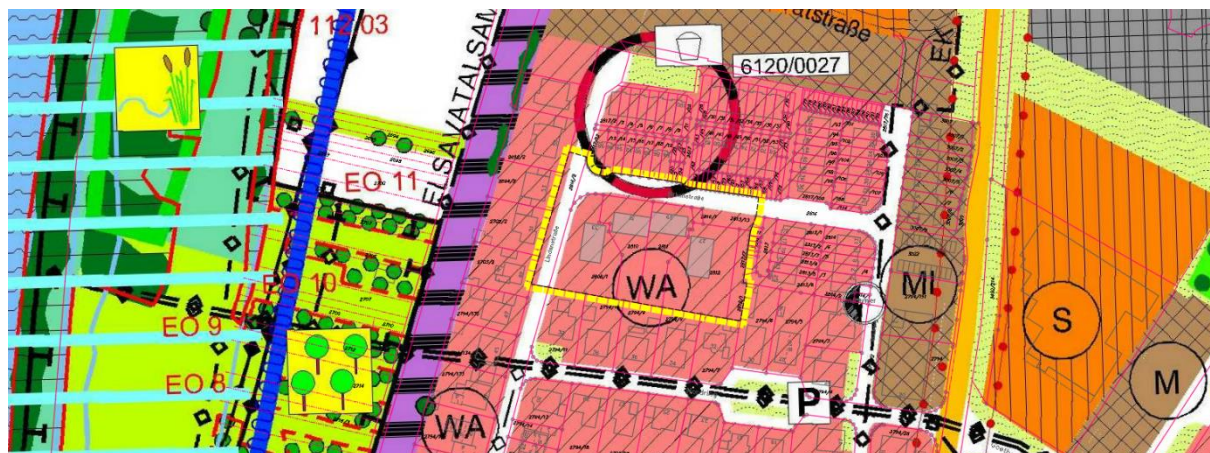


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Insofern entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.  
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

#### 2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist ein Bebauungsplan „Zwischen den Wegen Nord“ mit Rechtskraft vom 23.01.1981 mit Änderungen im Geltungsbereich vorhanden.

#### 2.5. Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurnummern 2810, 2811, 2812, 2812/1 und 2816/1 ist eine Erbengemeinschaft. Die Miterben sind Anton Ballmann, Georg Ballmann und Walburga Bothe.

### **3. Plangebiet**

#### 3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Der Markt Eisenfeld liegt in der Region Bayerischer Untermain auf der rechten Mainseite gegenüber von Obernburg am Main.

Das Plangebiet selbst befindet sich am nördlichen Ortsrandbereich, in direkter Nähe zum Schienenverkehr. Es erstreckt sich in nord-südlicher Richtung zwischen dem Nordring und der Birkenstraße sowie in west-östlicher Richtung zwischen der Lindenstraße und ebenfalls der Birkenstraße. In einer Entfernung von ca. 85 m in östlicher Richtung beginnt das Gewerbegebiet.

#### 3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 2816/2, 2817) und Reihenausanlagen (Fl.-Nr. 2817/12 – 2817/25 und 2817/42, /44, /54, /55, /56, /57, /58, /59, /60, /61, /62, /63, /64, /65, /66, /67.
- Im Westen durch Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 2816) und Stellplätze sowie Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 2813/13, /11, /12, /10, /9, /8, 2813/7, 2813/6, 2794/6
- Im Süden durch Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 2816/2) und Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 2794/11, 2794/10, 2794/9, 2794/8, 2794/7
- Im Westen durch Wohnbauflächen (Fl.-Nr. 2703/2, 2702/2, 2694/2, 2692/2)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 2816/2 und 2816 (Verkehrsfläche) sowie die Flurnummern 2810, 2811, 2816/1, 2812, 2812/1 (Wohnbauflächen) der Gemarkung Elsenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 6.604 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 64 m in Nord-Süd-Richtung und von ebenfalls ca. 101 m in West-Ost-Richtung.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

### 3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das zu überplanende Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 125.50 m bis 126.0 m ü. NHN DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet wird in der Übersichtsbodenkarte wie folgt beschrieben: Besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70%; bodenkundlich nicht differenziert (*Quelle: Umweltatlas Bayern, Karteninhalte → Inhalte wählen: Boden → Bodenkundliche Karten → Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Kurzname 997b*).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0*).

### 3.4. Versickerungseignung

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau, vom 24.01.2025 (s. Anlage), ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich.

Auszug des Gutachtens:

*Unter Berücksichtigung aller Versuchsergebnisse kann für die Bemessung von Versickerungsanlagen ein mittlerer Bemessungs-k<sub>r</sub>-Wert von  $5 * 10^{-5}$  [m/s] angesetzt werden.*

*Ausgehend von einem mittleren Wasserspiegel bei ca. 117 [mNN] und einer Schwankungsbreite von ca. ±1.0 [m] wird als Bemessungswasserstand eine Kote von 118 [mNN] empfohlen.*

*Damit kann ein ausreichend mächtiger Sickerraum gewährleistet werden.*

*Versickerungsanlagen sind grundsätzlich möglichst gebäudefern anzuordnen. Unbedingt zu beachten sind der Boden- und Gewässerschutz.*

### 3.5. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Bisher charakterisiert sich der geplante Eingriffsbereich im Süden des Grundstückes als intensiv bewirtschaftete Rasenfläche, wobei sich im Südosten der Hauptteil der großen und überplanten Nadelgehölze findet.



*Abb. 4: Blick von Lindenstraße in Richtung der neuen Bauplätze*



*Abb. 5: Blick von Südostecke des Plangebietes Richtung Lindenstraße*



Abb. 6: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Markierung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

Der Geltungsbereich wird durch bestehende Bebauung vollumfänglich begrenzt.

Im Norden und teilweise auch im Osten befinden sich im direkten Anschluss Reihenanlagen in geschlossener Bauweise. Im Süden und Westen grenzen typische Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise an.

## 4. Erschließung

### 4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Birkenstraße“ und „Lindenstraße“ erschlossen.

Das Östliche der beiden neu geplanten Einfamilienhäuser (P2), wird über eine 6.50 m breite, bereits vorhandenen Zufahrt, zur Erschließung der einseitig angeordneten Parkplätze, angeschlossen. Diese Zufahrt schließt an die Birkenstraße an.

Das Westliche der beiden neu geplanten Einfamilienhäuser (P1), wird über eine 6 m breite, neue Zufahrt, zur Erschließung der neu geordneten Parkplätze, angeschlossen. Diese Zufahrt mündet in die Lindenstraße.

Laut Baugenehmigungen der vier Mehrfamilienhäuser wurde zum damaligen Zeitpunkt pro Wohnung ein Stellplatz bzw. eine „angemessene Anzahl“ gefordert. Bei 36 Wohneinheiten entspricht dies einer Stellplatzpflicht für mindestens 36 Fahrzeuge.

Tatsächlich wurden in der Vergangenheit jedoch lediglich ca. 27 Stellplätze vorgehalten. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte südliche Randeingrünung zum Schutz der Nachbarn sowie der Kinderspielplatz wurde bis dato nicht umgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden nun insgesamt 44 Stellplätze für die bestehenden 36 Wohneinheiten neu angeordnet. Ebenfalls wird die Randeingrünung Richtung Süden im Zuge der Neugestaltung mit einer Breite von 3 m entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze erneut aufgenommen. Der künftige Umgang mit dem Kinderspielplatz wird unter Punkt 6.2 behandelt.

Für das Plangebiet besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Bushaltestelle „Nordring“ (Buslinien 61, 62, 63) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m. Ebenfalls ist die Nutzung des Schienenverkehrs möglich. Der Bahnhof von Eisenfeld befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,7 km (ca. 21 Gehminuten).

#### 4.2. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude, ist das Plangebiet bereits vollumfänglich mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) erschlossen.

##### 4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über den Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava geregelt. Die Planung sieht zwei getrennte Hausanschlussleitungen (PEx da 32) im Bereich der westlichen Zufahrt vor. Beide Hausanschlussleitungen erhalten an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße einen Wasserzählerschacht. Im Bereich der westlichen Zufahrt sowie auf dem Bauplatz P1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von P1 und P2 eingetragen.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

##### 4.2.2 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bildet das Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008). Gem. Arbeitsblatt W 405 wird bei einer Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> gefordert.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern, wobei gem. Fachempfehlung des AGBF der erste Hydrant in einer maximalen Entfernung von

75 m erreichbar sein soll. Ebenfalls können öffentliche Gewässer, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben, für Löschzwecke genutzt werden.

Lt. Übersichtsplan des Zweckverbandes Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) verläuft eine Trinkwasserleitung mit Unterflurhydranten in den umliegenden Straßen. Vier Hydranten (Hyd 168, Hyd 169.1, Hyd 170, Hyd 171) liegen innerhalb eines Umkreises von 75 m zum Plangebiet. Viele weitere Hydranten liegen in einem Umgriff von 300 Metern zum Plangebiet. Ein öffentliches Gewässer kann nicht in unmittelbarer Nähe genutzt werden.

Im Anhang befindet sich ein Lageplan mit Kennzeichnung der im Umfeld liegenden Löschwasserentnahmestellen. Vom Zweckverband AMME wurde eine Leistungsermittlung bei einem Fließdruck (Schieber angepasst) von ca. 1,5 bar mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt:

Bezeichnung	Durchfluss l/min	Bezeichnung	Durchfluss l/min
ELS Hyd 160	1194	ELS Hyd 169	1198
ELS Hyd 160.1	1148	ELS Hyd 169.1	1545
ELS Hyd 161	1237	ELS Hyd 170	1300
ELS Hyd 161.1	1275	ELS Hyd 171	1220
ELS Hyd 161.2	1335	ELS Hyd 172	1400
ELS Hyd 161.3	1404	ELS Hyd 173	1315
ELS Hyd 162	1275	ELS Hyd 174	1405
ELS Hyd 162.1	1320	ELS Hyd 176	1550
ELS Hyd 167	1585	ELS Hyd 176	1623
ELS Hyd 167.3	446	ELS Hyd 176.1	1452
ELS Hyd 168	1375	ELS Hyd 177	1439

Demnach deckt der Hydrant ELS Hyd 171, welcher den beiden neuen Bauflächen am nächsten ist, mit einem Durchfluss von 1220 l/min (= 73,2 m<sup>3</sup>/h) die Anforderungen gem. Arbeitsblatt W 405.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten Momentaufnahmen sind und sie sich aufgrund von Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern können. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 alle 4 Jahre zu erbringen. Sechs Messprotokolle der Hydranten im direkten Umfeld (s. gelbe Markierung) liegen ebenfalls der Begründung als Anlage bei.

Der Markt Elsenfeld stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

#### 4.2.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine gutachterliche Stellungnahme (Baugrundgutachten) der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau erstellt.

Siehe Ausführungen unter Punkt „3.4 Versickerungseignung“.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser.

#### 4.2.4 Entwässerung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Abwasserverband Main-Mömling-Elsava. Der Schmutzwasserkanal soll in der gleichen Trasse wie die Trinkwasserleitung (westliche Zufahrt) verlegt werden. Es wird an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Es ist ein Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße und ein Revisionsschacht am Ende der westlichen Zufahrt vorgesehen.

Das Plangebiet wurde bereits in die Berechnungen des kanalisierten Einzugsgebietes einbezogen.

#### 4.2.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Der Markt Elsenfeld ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk Netz GmbH“ angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie sollte aus dem bestehenden Netz möglich sein. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie ausdrücklich erwünscht.

Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird hingewiesen.

Der überwiegende Teil der umliegenden Bebauung ist an die Gasversorgung angeschlossen. Es ist vorgesehen, beide neuen Bauflächen über die Leitungstrasse im Bereich der westlichen Zufahrt ebenfalls an die Gasversorgung anzuschließen.



Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes der Deutschen Telekom AG.

#### 4.2.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am jeweiligen Straßenrand zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

P1 → Lindenstraße

P2 → Birkenstraße

Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt unverändert erhalten.

Es wird Baurecht für zwei Bauplätze mit Wohnbebauung (max. zwei Wohneinheiten / Bauplatz) geschaffen.

Neben den Hauptnutzungen werden auch Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der neuen Baugrundstücke zugelassen, um eine optimale Entwicklung der neuen Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt:

#### 5.1.2 Grundflächenzahl

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan wird auch für die neuen Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Es entsteht eine Dichte, wie sie innerorts üblich und angemessen ist.

Die von Bebauung eingenommenen Flächen dürfen je Grundstück maximal 40% der WA-Fläche betragen. Innerhalb der Baufelder ist dabei eine freie Anordnung möglich.

#### 5.1.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an den Höhen der umgebenden Bebauung orientieren, um somit einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Die an die südliche Grundstücksgrenze anliegende Wohnbebauung ist überwiegend zweigeschossig zuzüglich Satteldach. Daher wird in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung eine maximale Wandhöhe von 6.50 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte benannt. Da das Gelände weitestgehend eben ist, bezieht sich die festgesetzte maximale Höhe ebenso auf den Straßenraum und die Wahrnehmungsperspektive der Menschen.

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse, vor allem im Dach- und Kellergeschoss, stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

#### 5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für beide Bauplätze wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- sowie Doppelhäuser. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

Die Gebäude sind mit Grenzabständen nach der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung eines großzügigen Baufeldes wird für die konkrete Gebäudeanordnung eine hohe Flexibilität gewährt.

Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

#### 5.1.5 Zahl der Wohneinheiten

Um einer noch höheren Belegung der Fläche mit Wohneinheiten entgegenzuwirken, wurde die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Bauplatz textlich festgesetzt.

#### 5.1.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne. Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung für künftige Bauwerber, wie die Flächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden können, aufgenommen.

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern.

Aus wasserschutzrechtlicher Sicht wurde daher die Festsetzung aufgenommen, dass Stellplätze und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen sind oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

#### 5.1.7 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigegeben. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Bodens wurde aus vorgenannten Gründen eine Festsetzung aufgenommen.

#### 5.1.8 Oberflächenbefestigung

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

### 5.1.9 Grundwasserschutz

In Deutschland werden mehr als 70 % des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Ebenfalls ist Grundwasser eine wichtige Ressource für Industrie und Landwirtschaft.

Daher sind Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

### 5.1.10 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Klimawandel: 85 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschläge nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Der Markt Elsenfeld entwässert im Mischsystem.

Die fachliche Stellungnahme (Bodengutachten) der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau, vom 24.01.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für die Errichtung einer Versickerungsanlage ausreichen.

Niederschlagswasser wird durch Ableitung in die Kanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. In vielen Gebieten Deutschlands sinkt daher der Grundwasserspiegel. Ebenfalls sind die Schmutzwasserkanäle und Pumpstationen nicht auf so große Wassermenge ausgelegt, dass sie auch das Regen- und Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) aufnehmen können.

Daher ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern.

Eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde aufgenommen.

#### 5.1.11 Artenschutz

Um arten- bzw. naturschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wurde durch das Büro Ökologie & Stadtentwicklung, Darmstadt, eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse durchgeführt. Sie ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung der zu erwartenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Vögel:

V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

V-2: zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

E-A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

Fazit:

Bei Berücksichtigung und entsprechender Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Ein Konflikt mit dem § 44 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämissen, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

#### 5.1.12 Ausschluss fossiler Energieträger

Durch das Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe können der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch in Baugebieten verwendete Energieträger sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht werden.

#### 5.1.13 Pflanzgebot

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung zum Schutz der Nachbarn wurde bis dato nicht umgesetzt. Sie wurde im Zuge der Neugestaltung mit einer Breite von 3 m entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze erneut aufgenommen.

Für die Eingrünungsmaßnahme entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind standortgerechte einheimische Gehölze analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorzusehen. Die Fläche ist wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Die Breite des Grünstreifens darf 3 m nicht unterschreiten.

#### 5.1.14 Leitungsrecht

Es wurde ein Leitungsrecht im Bereich der westlichen Zufahrt und des Bauplatzes P1 aufgenommen, um die Errichtung neuer Leitungen zur Erschließung der beiden neuen Bauplätze zu ermöglichen und die Nutzung und Unterhaltung zu sichern.

Das Leitungsrecht führt zu einer Nutzungseinschränkung im Bereich der festgesetzten Fläche. Das Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

### 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.2.1 Dachform

Die neuen Wohngebäude entfalten sich in ihrer Höhenentwicklung ähnlich der umliegenden Nachbarbebauung. Die Hauptgebäude der angrenzenden Nachbarbebauung wurden ausschließlich mit Satteldach, Nebengebäude überwiegend mit Flachdach ausgeführt.

Die vier viergeschossigen Mehrfamilienwohnblocks bilden durch ihre Baumasse und dem Flachdach eine eigenständige Einheit und heben sich deutlich von der umliegenden Bebauung ab. Um einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten, werden in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung folgende Dachformen zugelassen:

Wohngebäude:                      Satteldach (SD)

Nebengebäude:                    Satteldach (SD), Flachdach (FD)

#### 5.2.2 Dachneigung

Die zugelassene Dachneigung orientiert sich ebenfalls an der Nachbarbebauung und trägt zur städtebaulichen Ordnung bei.

Zugelassen wird folgende Dachneigung:

Wohngebäude:                    30° - 40° (SD)

Nebengebäude:                   30° - 40° (SD)

0° - 2° (FD)

#### 5.2.3 Garagen

Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen.

#### 5.2.4 Abstandsflächen

Zur Klarstellung für künftige Bauwerber und für die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen im Zuge der Baugenehmigung wurde die Rechtsgrundlage zu den Abstandsflächen definiert.

Sollte eine Grundstücksteilung für die neuen Bauflächen, z. B. für einen späteren Verkauf, angestrebt werden, ist eine Abstandsflächenübernahme sowie eine Abstandsübernahme (Brandschutzabstand mindestens 5 m) zum Mehrfamilienhaus, Birkenstraße 27, notwendig. Sollte lediglich eine notarielle Teilung (nicht im Kataster vollzogene Teilung) angestrebt werden, ist keine Abstandsflächenübernahme und auch keine Abstandsübernahme (Brandschutz) notwendig.

#### 5.2.5 Einfriedung

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Stahlrohrpfosten und einer Hinterpflanzung mit heimischen Büschen und Blütensträuchern in einer max. Höhe von 1.30 m fest.

Da zwischenzeitlich überwiegend Stabgitterzäune in der Praxis Verwendung finden, wurde die Festsetzung entsprechend angepasst.

#### 5.3. Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

## 6. Weitere planungsrelevante Belange

### 6.1. Immissionsschutz

Das Landratsamt Miltenberg, Fachgebiet Immissionsschutz, wurde im Zuge der Vorplanung um Stellungnahme bezgl. der evtl. zu erbringenden Gutachten gebeten.

Mit Mail vom 04.12.23 (10:59 Uhr) wurde folgendes mitgeteilt:

In § 12 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist geregelt, dass in allen Baugebieten grundsätzlich Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Allerdings sind nach § 15 Abs. 1 BauNVO die in §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 (Az. 3 S 3538/94) rufen Stellplätze, deren Zahl dem durch die baurechtlich zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen bzw. unzumutbaren Störungen hervor und sind somit hinzuneh-

men. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel (Türenschiagen, Motorstart). Grundsätzlich ist somit davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören.

## 6.2. Kinderspielplatz

Gem. Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche, Mindestgröße 60 m<sup>2</sup>).

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt einen privaten Kinderspielplatz in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs, Flurnummer 2812 und 2812/1 fest. Dieser wurde jedoch nicht errichtet. Es befindet sich aktuell kein Kinderspielplatz mit Spieleinrichtungen zum Spielen für Kinder im Freien im Plangebiet.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich in nördlicher Richtung (Ecke Lindenstraße – Weidenweg) ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz.

Die vorhandene Wohnfläche im Geltungsbereich beträgt lt. Baugenehmigung:

Birkenstraße 27	860,32 m <sup>2</sup>
Birkenstraße 29	566,74 m <sup>2</sup>
Birkenstraße 31	565,16 m <sup>2</sup>
Birkenstraße 33	609,44 m <sup>2</sup>

Zusätzlich entsteht eine Wohnfläche für die beiden neuen Baufelder von:

Ca. 150 m<sup>2</sup> / Bauplatz = 300 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 2.901,66 m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich eine zu errichtende Spielfläche von:

$2.901,66 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2 = 116,07 \times 1,5 \text{ m}^2 = 174,11 \text{ m}^2$

Durch den, in Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO, genannten Verweis auf Art. 47 Abs. 3 BayBO kann die Erfüllung der Spielplatzpflicht auch durch eine Spielplatzablöse erfolgen.

Der Grundstückseigentümer der vier großen Mehrfamilienhäuser verpflichtet sich, eine in einem städtebaulichen Vertrag geregelte Spielplatzablöse an den Markt Elsenfeld zu entrichten.



### 6.3. Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Nachverdichtung einer innerörtlichen Bebauung
- Erschließung über vorhandene öffentliche Straßen und größtenteils vorhandene Zufahrten
- Ausbau der Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Material
- Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Zisterne zur Zwischenspeicherung von Regenwasser
- Versickerung von Niederschlagswasser

### 6.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-6-6120-0027. Hierbei handelt es sich um Kammergräber der frühen Urnenfelderzeit und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Ein entsprechender Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalpflegebehörde (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und Art. 9 Abs. 1 BayDSchG) unterliegen, wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 7. **Flächenbilanz**

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	ca.	<u>6.604 m<sup>2</sup></u>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	1.852 m <sup>2</sup>
Private Zufahrten und Wege	ca.	570 m <sup>2</sup>
Fläche für Grünordnung	ca.	352 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.830 m <sup>2</sup>

**8. Anlagen**

- 01 Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Ökologie und Stadtentwicklung, Darmstadt, vom 01.07.2024
- 02 Baugrundgutachten, Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau, vom 24.01.2025
- 03 Lageplan Trinkwasserleitung und Hydranten, 16.07.2024
- 04 Messprotokolle zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs, 16.07.2024

**9. Verfahrensstand**

**Änderungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 13.05.2024

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** \_\_\_\_.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_.

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

\_\_\_\_. - \_\_\_\_.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_.

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): \_\_\_\_, #h; Frist: \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_.

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: \_\_\_\_.

Aufgestellt: JB  
Bürgstadt, 11.02.2025

.....  


Johann und ECK  
Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsensfeld, 11.02.2025

.....

Markt Elsensfeld  
Kai Hohmann, 1. Bürgermeister