



Markt Eisenfeld
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan „Steinerne Ruhe“

2. Änderung

im Beschleunigtem Verfahren
nach
§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB)

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Eisenfeld:

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

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
2. Aufstellungsverfahren	4
3. Planinhalt und Festsetzungen	5
3.1. Baugrenzen.....	5
3.2. Abstandsflächen	5
3.3. Art der baulichen Nutzung	5
3.4. Maß der baulichen Nutzung	5
3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.6. Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans	7
4. Hinweise zu weiteren Belangen	7
4.1. Umweltbelange	7
4.2. Immissionsschutz.....	8
4.3. Verkehrliche Erschließung.....	8
4.4. Ver- und Entsorgung.....	8
4.5. Bodenordnung	8
4.6. Verwirklichung der Planung.....	8

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ beschlossen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Bebauung des an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs liegende Grundstücks Fl.-Nr. 5100/62 zu ermöglichen.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans ist dieses Grundstück als Spielplatzfläche ausgewiesen, da bisher eine Bebauung aufgrund des Freihaltebereichs der dort verlaufenden 110 kV Hochspannungs-Freileitung nicht möglich war. Nachdem die Freileitung nunmehr abgebaut und verlegt wurde, kann das Grundstück in die bebaubare Fläche einbezogen werden. Die dort bisher vorgehaltene Spielplatzfläche wird seitens des Marktes Elsenfeld nicht benötigt.

Die vorgesehene Nachverdichtung auf dem betreffenden Grundstück unterstützt die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen. Durch die Umwidmung des Grundstücks zu Bauland wird dem Flächenverbrauch entgegengewirkt, indem bestehende innerstädtische Flächen genutzt werden, anstatt neue Siedlungsflächen auf der grünen Wiese zu erschließen. Dies steht im Einklang mit den Zielen der Innenentwicklung und der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Durch die Schaffung von Wohnraum auf bereits erschlossenen Flächen wird der zusätzliche Verbrauch von landwirtschaftlichen oder naturnahen Flächen vermieden. Dies trägt zum Schutz der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung von Freiflächen bei.

Die Umnutzung des Grundstücks für Wohnbebauung trägt zu einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, indem neue, moderne Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Dies ist insbesondere für Familien und junge Paare attraktiv, die auf der Suche nach geeignetem Wohnraum sind.

Das Grundstück ist bereits durch die vorhandene städtische Infrastruktur erschlossen. Dies bedeutet, dass keine erheblichen Investitionen zusätzlich in die Erschließung neuer Gebiete erforderlich sind. Die vorhandene Infrastruktur kann somit effizienter genutzt werden, was sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet.

Durch die Bebauung des Grundstücks wird zusätzlicher Wohnraum in einer zentralen Lage geschaffen. Dies trägt dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort zu erhöhen und einer möglichen Abwanderung entgegenzuwirken. Insbesondere in Ballungsräumen ist die Bereitstellung von Wohnraum in zentralen Lagen von hoher Bedeutung, um der Wohnungsknappheit zu begegnen.

Durch die flexible Gestaltung der neuen Wohnbebauung kann auf die demografischen Veränderungen, wie den Anstieg der Ein-Personen-Haushalte und den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, reagiert werden. Dies trägt zur zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde bei.

Zusammenfassend verfolgt die geplante Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück in Elsenfeld klare städtebauliche Zielsetzungen, die sowohl ökonomische, ökologische als auch soziale Aspekte berücksichtigen. Durch die Nachverdichtung und die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen wird dem Flächenverbrauch entgegengewirkt, die Wohnqualität verbessert und eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert.

Die Änderung greifen dabei die Anforderungen der parallellaufenden Entwurfsplanungen eines privaten Bauherrn für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf dem betreffenden Grundstück auf und schaffen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung.

Die Maßnahmen der Planänderung greifen nicht in die gewählte Siedlungsstruktur ein. Darüber hinaus werden sowohl die Verkehrserschließung als auch die Infrastruktur des Siedlungsgebietes nicht verändert. Signifikante Eingriffe in die globale Grün- und Freiflächenplanung des Bebauungsplanumgriffs werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Es bleibt damit festzustellen, dass die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden.

2. Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Der Zeitraum der Beteiligung lief vom 06.05.2024 bis 07.06.2024.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden der maximalen Ausdehnung des geplanten Gebäudes angepasst und sind dem Planteil zu entnehmen.

3.2. Abstandsflächen

Das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück 5100/63 befindet sich im Eigentum der Mutter der Bauwerberin. Hier erfolgt eine entsprechende Abstandsflächenübernahme innerhalb der Familie.

Der geringste Grenzabstand im Osten beträgt ca. 1,9 m. Direkt an die Grenze schließt sich ein schmales Flurstück eines öffentlichen befestigten Feldweges an. Weiter westlich folgt die Trasse des 110 kV Erdkabels.

Faktisch ist damit im unmittelbar angrenzenden westlichen Bereich eine weitere Bebauung nicht zu erwarten.

Abweichend von den Anforderungen Art. 6 abs. 5 BayBO wird der **Mindestabstand zur östlichen Grundstücksgrenze mit 1,75 m** festgesetzt.

3.3. Art der baulichen Nutzung

Es werden keine Änderungen an der Art der Baulichen Nutzung vorgenommen (Allgemeines Wohngebiet WA).

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Ein sehr schmaler Grundstückszuschnitt kann mehrere planerische und bauliche Herausforderungen mit sich bringen, die eine Abweichung von den empfohlenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) rechtfertigen können. In Bezug auf die 2. Änderung des Bebauungsplans sind hier insbesondere anzuführen:

Effiziente Flächennutzung: Auf dem schmalen Grundstück ist es schwierig, alle erforderlichen Funktionen und Räumlichkeiten unterzubringen, ohne die maximale Bebauungsdichte zu überschreiten. Die Erhöhung der GRZ und GFZ ermöglicht, dass trotz der schmalen Form eine effiziente und sinnvolle Nutzung des Grundstücks erreicht wird.

Ästhetische Gründe: Der schmale und längliche Grundstückszuschnitt macht besondere architektonische Lösungen erforderlich, die auch eine höhere GFZ benötigen, um ein ansprechendes und funktionales Design zu gewährleisten. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadtplanung, um sicherzustellen, dass das Endresultat sowohl praktisch als auch ästhetisch wünschenswert ist.

Wirtschaftliche Lebensfähigkeit: Für den Bauherren wird es aus wirtschaftlicher Sicht notwendig sein, die maximale nutzbare Fläche auf dem Grundstück zu generieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund der hochpreisigen Lage. Eine Anpassung der GRZ und GFZ ist erforderlich, um die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Nachverdichtung sicherzustellen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird abweichend vom Orientierungswert des § 17 BauNVO im Teilbereich WA I a mit **maximal 0,6** festgesetzt.

Die maximale **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird der geplanten Bebauung folgend mit **maximal 1,0** festgesetzt.

3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **zweigeschoßige geschlossene Bauweise mit Flachdach** festgesetzt. Die maximale **Gebäudehöhe beträgt 7,0 m** über dem nördlichen Straßenniveau, gemessen in Gebäudemitte.

Die angrenzende eingeschossige Bauweise mit Satteldach entfaltet hinsichtlich der Höhenentwicklung ähnliche Proportionen wie eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach. Satteldächer fügen dem Grundgeschoss eine zusätzliche Höhe und Volumen hinzu, die Gebäude optisch größer erscheinen lassen und erzeugt somit eine vergleichbare visuelle Präsenz.

Das Satteldach hat oft eine kulturelle oder regionale Bedeutung und kann zur Identitätsbildung einer Region beitragen. Flachdächer hingegen symbolisieren oft Fortschritt und Modernität. Beide Dachformen tragen auf ihre Weise zur gestalterischen Identität eines Gebäudes und seiner Umgebung bei.

Eingeschossige Bauweisen mit Satteldach können wirtschaftlicher und energieeffizienter sein, was eine nachhaltige Bauweise fördert. Auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach können nachhaltig gestaltet werden, indem sie zum einen ein günstigeres A/V-Verhältnis erzeugen und zum anderen auch Dachbegrünungen integrieren. Beide Ansätze bieten unterschiedliche, aber gleichwertige Möglichkeiten zur nachhaltigen Gestaltung.

Die Flachdachbauweise wird im vorliegenden Fall gewählt, da eine Satteldachausbildung auf dem schmalen Grundstücksstreifen zum einen zu unverhältnismäßigen Gebäudestrukturen führen würde und zum anderen dadurch eine Optimierung des A/V-Verhältnis im Hinblick auf die Energieeffizienz des Gebäudes geschaffen werden soll.

3.6. Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans

Alle weiteren durch die 2. Änderung nicht behandelten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berühren ihre Gültigkeit.

4. Hinweise zu weiteren Belangen

4.1. Umweltbelange

Nach sachverständiger Begehung des Grundstücks am 02.05.2024 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück momentan eine Wiesenvegetation aus einem dominanten Anteil an Süßgräsern mit verschiedenen Kräutern vorzufinden ist.

- Weicher Storchschnabel (*Geranium molle* L., 1758)
- Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata* L., 1758)
- Schafgarbe (*Achillea spec.*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis* L., 1758)
- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata* L., 1758)
- Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*)
- Weißklee (*Trifolium repens* L., 1758)
- Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea* L., 1758), aktuell nur einjährige Rosetten
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens* L., 1758)
- Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys* L., 1758)
- Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans* L., 1758)
- Quellen Hornkraut (*Cerastium fontanum* Baumgarten, 1816)

Viele der vorgefundenen Arten sind typisch für Ruderalflächen und eher nährstoffreiche Böden. Keine der gefundenen Arten ist besonders geschützt oder gefährdet.

Außerdem konnte in der Wiesenfläche der rotschwarze Weichkäfer (*Cantharis pellucida* Fabricius, 1792) angetroffen werden. Dieser ist ein Vertreter der eher häufigen verbreiteten Weichkäfer (*Cantharidae* Imhoff, 1856) in Europa.

Nach der zum Zeitpunkt der Begehung möglichen Einschätzung, sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Arten betroffen, die in Anhang 4 der FFH-Richtlinie aufgeführt werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht gibt es daher keine Bedenken für eine Bebauung des Grundstücks. Weitere Umweltbelange werden durch die Änderungen nicht berührt.

4.2. Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans rücken mögliche Wohnbebauungen geringfügig näher an die bestehende Staatsstraße ST 2309 heran. Obwohl von der Staatsstraße Verkehrslärmemissionen ausgehen, wird nicht erwartet, dass diese an den Baugrenzen des Plangebiets schädliche Umwelteinwirkungen verursachen.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

4.5. Bodenordnung

Das Grundstück ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Boden stellt ein besonders schützenswertes Gut dar und mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Die Bodenordnung wird durch die Änderung darüber hinaus nicht berührt.

4.6. Verwirklichung der Planung

Mit Vorliegen des Satzungsbeschlusses und anschließender Rechtskraft mittels Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für eine zielkonforme Nutzung des bereits vollständig erschlossenen Bereichs gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ des Marktes Eisenfeld tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinerne Ruhe“ treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Planung:

Im Auftrag des Marktes Eisenfeld



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

Amorbach, den 22.07.2024



Unterschrift

