



Markt Elsenfeld

Marienstraße 29

63820 Elsenfeld

Landkreis Miltenberg

Teilaufhebung des Bebauungsplans

„Drei Nussbäume“

**im Bereich der Flurstücke 3400/206, 3400/207 und
3400/208, Gemarkung Elsenfeld**

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Rechts- und Planungsgrundlagen.....	4
3. Plangebiet.....	4
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5. Textliche Festsetzungen.....	5
6. Verfahrensstand.....	5

1. Anlass und Ziele der Planung

Dem Markt Elsenfeld liegt die Bauanfrage eines Grundstückseigentümers und potentiellen Bauherrn vor, der auf dem Flurstück 3400/206, Gemarkung Elsenfeld, Richard-Wagner-Straße 23 (880 m²) ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten errichten möchte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Bebauungsplan nach Feststellung des Landratsamts in einem Teilbereich, betreffend die Flurstücke 3400/206, 3400/207 und 3400/208, Gemarkung Elsenfeld aus folgendem Grund aufgehoben werden muss:

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten vor (4 WE mit 80,43 m², 2 Wohneinheiten mit 59,59 m²), 12 Stellplätze können nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan „Drei Nussbäume“ wurde 1975 rechtskräftig. Diese Version wurde aber schon bei der Baulandumlegung nicht beachtet und Grundstücke mit nicht dem Bebauungsplan entsprechenden Zuschnitten gebildet. Auch weitere Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (zum Beispiel Atriumhäuser mit Flachdach) wurden nicht beachtet. Der Ursprungsbebauungsplan sah auf den Flurstücken 3400/206 und 3400/207 einen öffentlichen Spielplatz vor, der dort aber nie gebaut wurde, sondern auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 3400/208 entstand. Stattdessen wurde auf der nördlichen Hälfte dieses ehemaligen Spielplatzgeländes (heutiges Flurstück 3400/207) mit BV-Nr. 505/79 ein Wohnhaus genehmigt und auch gebaut. 1987 sollte der Bebauungsplan „Drei Nussbäume“ neu aufgestellt werden mit den Festsetzungen „MI“ (Mischgebiet) und „II“ (maximal zwei Vollgeschosse zulässig für das Flurstück 3400/206), wurde aber aus heute unbekannten Gründen nie rechtskräftig.

Gegen die nun beabsichtigte Bebauung bestehen keine grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Einwände, zumal im Baugebiet mehrere ähnliche Mehrfamilienhäuser existieren und Wohnraum nach wie vor in Elsenfeld dringend benötigt wird und ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist.

Auch das Landratsamt hat gegen das geplante Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten keine Einwände, verweist aber auf den nach wie vor rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1975, der auf dem Flurstück 3400/206 eine öffentliche Spielplatzfläche vorsieht. Das Landratsamt schlägt vor, den Bebauungsplan zu ändern oder ganz oder teilweise aufzuheben, wenn der Markt Elsenfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen möchte. Eine teilweise Aufhebung ist nach Mitteilung des Landratsamts im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich. Das geplante Vorhaben fügt sich nach Teilaufhebung des Bebauungsplans im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein, die Erschließung ist gesichert.

Der Marktgemeinderat hat aufgrund des Empfehlungsbeschlusses des Bauausschusses und nach nochmaliger Kontaktierung des Landratsamts in seiner Sitzung vom 28.07.2025 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ im Bereich der Flurstücke 3400/206, 3400/207 und 3400/208, Gemarkung Elsenfeld beschlossen und die Bauverwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Möglich ist die Bebauungsplanänderung für die Teilaufhebung im Bereich der Flurstücke 3400/206, 3400/207 und 3400/208, Gemarkung Elsenfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Für den Fall, dass der gemeindliche Spielplatz auf dem Flurstück 3400/208 entfällt, stehen in den angrenzenden Baugebieten „Zwischen den Wegen-Nord“ und „Vordere Hart“ weitere öffentliche Spielplätze in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

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 Teilfortschreibung, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 22. März 2024. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain.

Die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum ist sowohl Ziel des LEP als auch des Regionalplans.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Elsenfeld weist die Fläche zwischen der Kleinwallstädter Straße und der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans, betreffend die Flurstücke 3400/206, 3400/207 und 3400/208, Gemarkung Elsenfeld als gemischte Baufläche („M“) aus. Das geplante Mehrfamilienhaus entspricht der Gebietsart und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von dieser Bebauungsplanteilaufhebung unberührt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Drei Nussbäume“ liegt im nördlichen Ortsbereich von Elsenfeld und wird durch Kleinwallstädter Straße und die Hofstetter Straße begrenzt. Es umfasst ca. 150.000 m². Konkret betroffen ist durch die Teilaufhebung lediglich eine geringe Fläche von 3.672 m².

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Das Plangebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und die gemeindliche Entwässerungsanlage (Mischsystem) angeschlossen, wobei Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen ist. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

5. Textliche Festsetzungen

Die Teilaufhebung beschränkt sich auf die Flurstücke 3400/206, 3400/207 und 3400/208, Gemarkung Elsenfeld. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von dieser Bebauungsplan Teilaufhebung unberührt.

6. Verfahrensstand

Teilausschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 28.07.2025

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: _____

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 23.06.2025

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____

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

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): _____, Frist: _____ bis _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: _____

Aufgestellt: Bauverwaltung Markt Elsenfeld, Joachim Oberle

Elsenfeld, _____
Markt Elsenfeld

.....

Joachim Oberle
Verwaltungsrat

Elsenfeld, _____
Markt Elsenfeld

.....

Kai Hohmann
1. Bürgermeister