



Gemeinde Eichenbühl

Hauptstraße 97

63928 Eichenbühl

Landkreis Miltenberg

**Änderung  
des Bebauungsplanes „Burgäcker I “  
im vereinfachten Verfahren  
gemäß §13 BauGB**

**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

## **Inhalt**

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 5. Erschließung**
  - 5.1 Verkehrliche Erschließung
  - 5.2 Trinkwasser
  - 5.3 Schmutzwasser
  - 5.4 Oberflächenwasser
  - 5.5 Abfallentsorgung
  - 5.6 Energieversorgung
- 6. Textliche Festsetzungen**
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Verfahrensstand**

## **1. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker I“ ist eine der Gemeinde Eichenbühl vorliegende Anfrage vom 29.03.2022 von Frau Brigitte Bauer, vertreten durch Herrn Manfred Tolksdorf, zur Schaffung von Bauland für Wohnnutzung.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Eichenbühl wie auch in den dazugehörigen Ortsteilen ist sowohl von der ortsansässigen Bevölkerung als auch von ortsfremden Bürgern groß. In Riedern selbst steht kein Baugebiet dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Einzelne, noch freie Bauflächen, sind in privater Hand und nicht verfügbar.

Die Gemeinde Eichenbühl ist bemüht, jungen ortsansässigen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen und beabsichtigt daher, für die Flurstücknummer 36 durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung unterstützt die Ziele der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und gibt der Möglichkeit zur Nachverdichtung gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten den Vorzug.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat Eichenbühl beschloss in seiner Sitzung vom 13.04.2022 entsprechend dem Antrag die Änderung des Bebauungsplanes „Burgäcker I“, Ortsteil Riedern. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Fl.Nr. 36, Gemarkung Riedern, welches mit den ehemaligen Grundstücken Fl.Nr. 253/13 und 253/14 gebildet wurde. Anstelle der bisher ausgewiesenen Nutzung „Kleingartenanlage“ soll das Grundstück als Bauplatz ausgewiesen werden und ein Baufenster im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 36 aufgenommen werden.

Da mit der Ausweisung eines weiteren Baufeldes auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage die Grundzüge der Planung **nicht** tangiert werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewandt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht (incl. der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Von der Maßnahme betroffen ist ein ca. 519 m<sup>2</sup> großes Kleingartengrundstück ohne ökologisch bedeutende Strukturen.

### 3. Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbühl „Gemeinde Eichenbühl Ortsteile“ von 1995.

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



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Grünfläche „Dauerkleingärten“, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesen wurde, nicht dargestellt.

Der zu überplanende Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist ein Dorfgebiet MD ausgewiesen.

In der Bebauungsplanänderung bleibt das allgemeine Wohngebiet WA erhalten.

Aufgrund der Planungs- bzw. Detailungenaugkeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und aufgrund der Geringfügigkeit des Änderungsbereichs MD im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, wird auf ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit überwiegend aus dem Flächennutzungsplan.

#### **4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte, südöstlich dem Anwesen Guggenberger Straße 11 und besitzt eine Größe von ca. 519 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Fl.Nr. 36.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs besteht aus intensiv genutztem Grünland. Es befindet sich ein Obstbaum ohne Lebensraumstrukturen und ein kleines Nebengebäude (Schuppen) im Geltungsbereich.

Vom Grundstückseigentümer wurde vorgeschlagen und beantragt, den im Bebauungsplan als Kleingartenanlage ausgewiesenen Bereich als Baugrund auszuweisen und zu nutzen.

#### **5. Erschließung**

##### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die vorhandene Guggenberger Straße verkehrlich erschlossen.

##### 5.2 Trinkwasser

Die Ortslage Riedern ist an eine eigene Trinkwasserversorgung der Gemeinde Eichenbühl angeschlossen. Das neue Baugrundstück wird durch einen neuen Trinkwasseranschluss an die bestehende Leitung in der Guggenberger Straße angeschlossen.

##### 5.3 Schmutzwasser

Das Ableiten des Schmutzwassers erfolgt in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der „Guggenberger Straße“. Der Anschluss an den Entwässerungskanal in der Guggenberger Straße ist für das Untergeschoss nur über eine Kleinhebeanlage möglich.

##### 5.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser abzuleiten. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Bruchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Grundwasser ist vorzugsweise zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, ist überschüssiges Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

### 5.5 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt.

### 5.6 Energieversorgung

Die Gemeinde Eichenbühl OT Riedern ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

## **6. Textliche Festsetzungen**

Zur Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich sind folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erforderlich:

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende bauliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### 6.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf die Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

### 6.1.3 Vollgeschosse

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

### 6.1.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung auf 0,8 festgesetzt.

### 6.1.5 Höhe der Gebäude

Es wird die Höhe der umliegenden Bestandsgebäude aufgenommen.

Folgende Wandhöhen (WH) werden als Obergrenze festgesetzt:

WH bergseits max. 4.50 m, gemessen von OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

WH talseits max. 6.50 m, gemessen von OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

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

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Festsetzungen:

- Schutzgut Boden
- Grundwasserschutz
- Oberflächenbefestigung
- Oberflächen- und Niederschlagswasser

getroffen.

### 6.1.6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

Unter Berücksichtigung folgender Bestimmungen kann von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes dem Vorhaben zugestimmt werden:

Vor Beseitigung des Schuppens ist eine visuelle Kontrolle auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen im Schuppen vorzunehmen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Abriss des Schuppens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg Kontakt aufzunehmen.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Dachform und Dachneigung

Für das Hauptgebäude wird entsprechend der umliegenden Bebauung das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 35° festgesetzt.

Für Nebengebäude und Garagen wird das Flachdach entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Burgäcker I“ festgesetzt. Zusätzlich werden für diese Gebäude auch das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 35° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 3 – 10° zugelassen.

### 6.2.2 Garagen

Aus städtebaulichen Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe einzuhalten.

Garagen sind mit Flachdach, Pultdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter.



**7. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss:** 13.04.2022

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 10.05.2022

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** 13.04.2022

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

Frist: 18.05.2022 – 20.06.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.05.2022

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

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 12.05.2022; Frist: 18.05.2022 – 20.06.2022

**1. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Frist: 20.07.2022 – 26.08.2022

Bekanntmachung gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 19.07.2022

**1. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4a Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: 13.07.2022; Frist: 20.07.2022 – 26.08.2022

**2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX

**2. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4a Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: XX.XX.XXXX, Frist: XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: XX.XX.XXXX

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

Aufgestellt: Gemeindeverwaltung/ JB

Bürgstadt, 28.09.2022

Eichenbühl, 28.09.2022

.....

.....

Manfred TOLKSDORF  
Im Scheibling 24  
63928 Eichenbühl

Gemeinde Eichenbühl  
Günter Winkler, 1. Bürgermeister