

**Markt Bürgstadt**  
**Große Maingasse 1**  
**63927 Bürgstadt**

**Landkreis Miltenberg**

## **Bebauungsplan Sondergebiet „Main-Vinotel“**

### **Neuaufstellung gem. § 9 BauGB**

## **Begründung**

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung
5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation
6. Oberflächenwässer
7. Brandschutz
8. Immissionsschutz
9. Denkmalschutz

Anlagen:      Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung, Büro ÖAW, Würzburg  
                  Umweltbericht, Büro ÖAW, Würzburg  
                  Schallimmissionsprognose, Büro Wölfel, Würzburg

## **1. Anlass und Notwendigkeit der Planung**

Der Markt Bürgstadt beabsichtigt auf Antrag der Grundstücksbesitzer Erhard und Maximilian Helmstetter vom 12.07.2017 auf den Grundstücken Flur-Nr. 3526/2, 3526/6 und 3519, Gemarkung Bürgstadt, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Landwirtschafts- und Beherbergungsbetriebes zu schaffen.

Ein Bebauungsplan im betreffenden Bereich ist nicht vorhanden, die bestehenden Baulichkeiten waren bisher als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich eingestuft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im nördlichen Grundstücksbereich die Möglichkeit zum Bau eines für den Weinbaubetrieb dringend benötigten Nebengebäudes für technische Einrichtungen (z.B. Werkstatt) mit daran anschließender offener Halle mit Abstellgelegenheit für Fahr- und Motorräder für die Hotelgäste geschaffen werden.

Das bestehende Gästehaus soll durch einen seitlichen Anbau und durch eine Aufstockung vergrößert werden.

Die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten hat in den zurückliegenden Jahren in Bürgstadt stetig zugenommen und konnte in vielen Fällen nicht erfüllt werden.

Der Markt Bürgstadt ist deshalb stark daran interessiert, auch zugunsten weiterer, in Bürgstadt angesiedelter Betriebe und Geschäfte preislich attraktive und hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Städtebauliche Gründe, die die Betriebserweiterung, verbunden mit der Ausweisung einer 3-geschossigen Bauweise verbieten würden, sind nicht gegeben.

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

Der Marktgemeinderat Bürgstadt hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet „Main-Vinotel“ beschlossen.

Der zu überplanende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Bürgstadt und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 24.94/10, 3519, 3526/2, 3526/5, 3526/6 und 3531/7 der Gemarkung Bürgstadt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

Gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt liegt die zu überplanende Fläche zum Teil in einem Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb“, zum Teil in einem Mischgebiet.

Der Flächennutzungsplan ist daher in diesem Bereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu ändern. Die Änderung soll nicht im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern zusammen mit weiteren Änderungen des FNP in anderen Teilbereichen durchgeführt werden. Die Änderungen erfolgen kurzfristig, ein Planungsbüro wurde bereits damit beauftragt.

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Allerdings bedürfen Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung.

Da momentan noch nicht abzuschätzen ist, wieviel Zeit das Änderungsverfahren in Anspruch nehmen wird ist der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss beim Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung vorzulegen.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### ***Änderungen am Bestand***

Das Grundstück ist zum großen Teil bereits mit Wohn- und Betriebsgebäuden sowie einem Gästehaus bebaut.

Zulässige bauliche Änderungen am Bestand sind durch Festsetzungen im Planteil beschrieben.

Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich, wenn nicht besonders erwähnt, auf die neu geplanten Baulichkeiten.

#### ***Nutzungsart***

Das Sondergebiet wird in 2 Teilgebiete SO1 und SO2 mit unterschiedlicher Nutzungsart aufgeteilt.

SO1 (nördlicher Grundstücksbereich): Zugelassen sind landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Beherbergungsbetriebe und Hotel sowie 1 Wohneinheit als Betriebswohnung.

SO2 (südlicher Grundstücksbereich): Zugelassen sind Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Angehörige

#### ***Baugrenzen***

Die Baugrenzen zu den seitlich anschließenden Grundstücken bzw. öffentlichen Wegen werden im gesamten Geltungsbereich auf 3,00 m festgesetzt.

#### ***Zahl der Vollgeschosse***

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im SO I auf 3 Vollgeschosse, im SO2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

## **Dachformen**

Zulässige Dachformen sind im SO I geneigte Dächer zwischen 3° und 25° Dachneigung sowie Flachdächer, im SO II geneigte Dächer zwischen 3° und 38° Dachneigung sowie Flachdächer.

## **Wandhöhen**

### Sondergebiet SO I

Gästehaus Neubau: WH max. 10,70 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Gebäude Aufstockung: WH max. 10,70 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Nebengebäude Neubau: Nordseite: WH max. 3,50 m gemessen ab OK vorh. Gelände an Grundstücksgrenze in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Südseite: WH max. 4,50 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Bei Gästehaus Neubau und Gebäude Aufstockung sind max. 3 Vollgeschoße zulässig, bei allen anderen Bestandsgebäuden im SO1 sind keine Änderungen an den Wandhöhen oder der Anzahl der Geschosse zulässig. Zulässig sind seitliche Anbauten.

### Sondergebiet SO II

Beim Bestandsgebäude im SO2 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

WH max. 6,30 m gemessen ab OK vorh. Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

Zulässig sind seitliche Anbauten.

## **Grundflächenzahl**

Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt auf Grundlage der Fläche und der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 5.003 m<sup>2</sup>, die Fläche für Gebäude und Nebengebäude einschließlich Neuplanungen ca. 1.635 m<sup>2</sup>.

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von  $1.635/5.003 = 0,33$ .

Bedingt durch die hauptsächlichen Nutzungsarten Weinbaubetrieb und Beherbergungsbetrieb ergibt sich ein großer Flächenbedarf an Verkehrs- und Stellplatzflächen, die Grundflächenzahl wird deshalb auf den gemäß §17 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässigen Wert von 0,8 festgesetzt.

## **Geschossflächenzahl**

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl erfolgt auf Grundlage der Fläche und der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

<b>Bezeichnung / Bauteil</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>Fläche x Vollgeschosse in m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus Bestand	223	2	446
Garage Wohnhaus Bestand	37	1	37
Betriebsgebäude Bestand	554	1	554
Gästehaus Bestand	238	2	476
Gebäude Umbau/Aufstockung	137	3	411
Häckerwirtschaft Bestand	101	1	101
Gerätehalle Bestand	58	2	116
Nebengebäude neu	73	1	73
Gästehaus neu	214	3	642
<b>Geschossfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>2.856</b>

Die Geschossflächenzahl ermittelt sich somit mit  $2.856 / 5.003 = 0,57$

Für sonstige Sondergebiete wäre gemäß §17 BauNVO eine maximale Geschossflächenzahl von 2,4 zulässig.

Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von 0,8.

#### **4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung**

Vom Büro ÖAW aus Würzburg wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen sowie der Umweltbericht erstellt.

Artenschutzrechtliche Bewertung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche in Leidersbach.

Zur dinglichen Sicherung der Fläche wird für das betreffende Grundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eingetragen.

#### **5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und Telekommunikation sind durch einen möglichen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz am Ende des bereits durch den Markt Bürgstadt ausgebauten Teil des Bainweges (Flur-Nr. 3651/4) sichergestellt.

#### **6. Oberflächenwässer**

Der vom Ende Flur-Nr. 3651/4 weiterführende zuerst asphaltierte und im weiteren Verlauf geschotterte Wirtschaftsweg führt bereits bei mittleren Regenereignissen Oberflächenwässer aus den äußeren Einzugsgebieten in Richtung des Entwässerungsgrabens Flur-Nr. 3531/6 ab.

Daraus resultierende Beeinträchtigungen des Sondergebietes sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser sind vom Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, die bestehenden Abflussverhältnisse dürfen dadurch nicht verschlechtert werden.

## **7. Brandschutz**

Die Gemeinde stellt über das gemeindliche Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/2h zur Verfügung.

Im Umkreis von 150 m um den Planbereich sind 7 Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes vorhanden. Es ist durch örtliche Messung bei gleichzeitigem Betrieb mehrerer Hydranten zu überprüfen, welche Löschwassermenge tatsächlich über 2h zur Verfügung steht.

Der über die tatsächlich zur Verfügung stehende Menge hinausgehende Löschwasserbedarf gemäß den brandschutztechnischen Auflagen ist vom Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen (Zisterne etc.) in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten sicherzustellen.

Alle brandschutztechnischen Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfüllen.

## **8. Immissionsschutz**

Den Sondergebieten SO1 und SO2 wird der Immissionsschutzgrad eines Mischgebietes MI gemäß §6 BauNVO zugewiesen.

Vom Büro Wölfel aus Würzburg wurde eine auf die aktuelle Planungssituation unter Berücksichtigung bereits vorhandener und zukünftig geplanter Baugebiete abgestimmte Schallimmissionsprognose erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist.

## **9. Denkmalschutz**

Im Bereich des Sondergebietes „Main-Vinotel“ sind keine Boden- oder sonstigen Denkmäler bekannt.

Aufgestellt: Schu / Jd

Bürgstadt, den 16.10.2018/18.06.2019

Bürgstadt, den 16.10.2018/18.06.2019



**JOHANN und ECK**

Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a,  
63927 Bürgstadt

.....  
Thomas Grün, 1. Bürgermeister