



# **MARKT BÜRGSTADT LANDKREIS MILTENBERG**

**Aufstellung  
Bebauungsplan „Buschenweg“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planaufstellung</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>
<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>4.4</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>
<b>4.5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>
<b>4.6</b>	<b>Straßenerschließung</b>
<b>4.7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
<b>4.8</b>	<b>Niederschlagswasser</b>
<b>4.9</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>7</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>
<b>8</b>	<b>Datengrundlagen, Literaturverzeichnis</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat Bürgstadt hat am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Der Markt Bürgstadt hat derzeit keine anderen Bauplätze die angeboten werden könnten. Freie Baulücken im Innerortsbereich sind ausschließlich in Privathand und die Eigentümer sind nicht zum Verkauf bereit.

Im Markt Bürgstadt häufen sich ständig die Nachfragen nach Bauplätzen. Seit bekannt werden der Absicht, ein neues Baugebiet zu erschließen, gingen bis heute ca. 75 Bewerbungen ein. Meist sind es junge Familien, die in Bürgstadt wohnen möchten. Grund hierfür ist u.a. die Tatsache, dass Kinderkrippe und Kindergarten vor Ort sind. Weiterhin ist eine Grund- und Mittelschule vorhanden, die weiterführenden Schulen wie Realschule und Gymnasium in Mitenberg sind nur ca. 3 km entfernt und können so bequem erreicht werden. In Bürgstadt selbst ist auch ein großes Angebot für sportliche Betätigung vorhanden, was ebenfalls zur Attraktivität der Gemeinde beiträgt. Hinzuweisen ist noch auf eine durchgeführte Umfrage, ob Eigentümer erschlossener Plätze bereit sind, diese an Bauwillige zu verkaufen. Leider ist von den ca. 127 Besitzern keiner zum Verkauf bereit was auch dazu führt, dass die Einwohnerzahl rückläufig ist.

Es wurde bereits im Jahr 2018 eine Landesplanerische Einschätzung für das neue Baugebiet bei der Regierung von Unterfranken angefordert. Diese ergab nach einer ersten vorab Prüfung, dass in diesem Plangebiet einer Entwicklung zu Wohnbauland keine landes- oder regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

Der Markt Bürgstadt hat in der jüngeren Vergangenheit die Innenentwicklung und -verdichtung vorangebracht.

Maßnahmen im Markt Bürgstadt aus dem Jahr 2019 zur Nachverdichtung sowie Nutzung unbebauter Grundstücke

Bauanträge auf unbebauten Grundstücken innerorts und in Neubaugebieten

- 6 Bauanträge für Wohnhausneubauten, davon einer mit 5 WE  
Innerortsverdichtung ( weitere Maßnahmen )
- 3 Bauanträge bzw Fertigstellung mit
- 31 WE
- 3 WE und 3 Ferienwohnungen
- 6 Apartments ( Umbau von anderweitig genutzter Bausubstanz )
- 5 Dachgeschoßausbauten sowie Umnutzung von best. Bausubstanz wie Scheunen etc.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind insgesamt 7,3 ha als Misch-, und Wohngebiete dargestellt. Diese Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer haben kein Interesse zu verkaufen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Wohnraum zu schaffen. Hierfür wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren § 13b BauGB

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung durch das "Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite" mit Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786.)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNTaSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 des Zweiten Änderungsgesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 400).
5. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### 2.2 Flächennutzungsplan

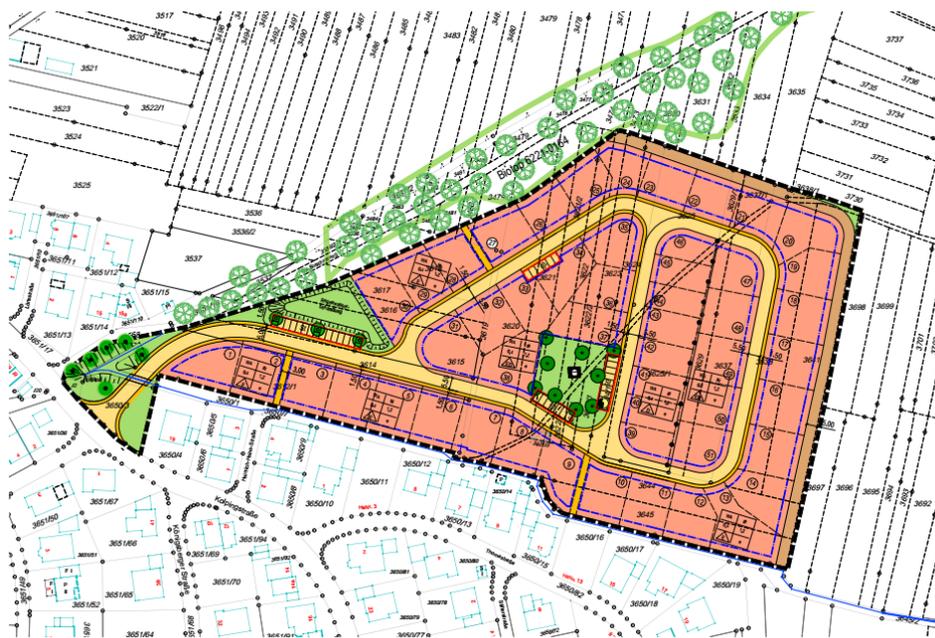
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“  
ohne Maßstab



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“  
ohne Maßstab



### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortszentrums von Bürgstadt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen, im Süden Wohnbebauung und im Westen Grünflächen und ein Biotop an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:

3612/1, 3619, 3621/3, 3622/2, 3622/4, 3623, 3623/1, 3624, 3624/1, 3625, 3625/1, 3629, 3629/1, 3637, 3637/1, 3638, 3638/1, 3641, 3644, 3650/2, 3650/3

Teilflächen: 3610, 3620, 3621, 3621/2, 3622, 3479, 3480, 3481, 3645

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,62 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 150 - 180 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Norden	3474 (Teilbereich), 3473, 3472, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3730(Teilbereich) - landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten	3610 (Anwandweg, Teilbereich), 3697 (Teilbereich), 3698 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden	3645/2 (Entwässerungsgraben, Teilbereich), 3650/1 (Entwässerungsgraben), 3650/4, 3651/18 (Kolpingstraße, Teilbereich)
Nordwesten	Teilbereiche - 3479, 3480, 3481, 3568 (Buschenweg), 3615, 3616, 3617, 3618, 3620, 3621, 3621/2, 3622, 3622/2

Nordwestlich an den Buschenweg und südlich des Buschenweges gelegene Grundstücke, die auch das Biotop 6221-0164 beinhalten, sowie Grundstücke mit dichter Bepflanzung bleiben in Teilbereichen außerhalb des Geltungsbereiches.

### 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum im Anschluss an das Baugebiet Kriegsgärten.

An alle Erschließungsstraßen grenzen alle Bauplätze an, dies führt zu einer kostengünstigen Erschließung. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind bis zu 3 Vollgeschosse bzw. UG, EG und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Wandhöhe ist abhängig von der Dachform, siehe Bebauungsplan.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksnutzung sorgt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig mit max. 3 Wohneinheiten / Wohnhaus.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen            Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachform                    zulässig sind alle Dachformen

Dachneigung                0° bis 45°  
                                      5° bis 22° Pultdach  
                                      0° bis 25° Pyramidendach

Dachgauben                Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1,5 m  
                                      Blindgauben sind unzulässig

#### 4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des gesamten Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandene „Kolpingstraße“.

Für diesen Knotenpunkt wird alternativ noch eine Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes planerisch überprüft.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

#### 4.8 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei.

#### 4.9. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und

Verkehrsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Für das Gebiet wird z. Zt. eine Artenschutzrechtliche Beurteilung ... Eingriffs- / Ausgleichsregelung, Maier | Götzendörfer, Landschaftsarchitekt Michael Maier, erstellt.

#### 5 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsübliche betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Gerüchen-, Lärm – und Staubbelastigungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.

Für die geplanten Wohnbauflächen liegen keine Einschränkungen aufgrund von Emissionen aus Verkehr oder gewerblichen Bauflächen vor.

Dies wurde in einem Gutachten des Ing. Büro Wölfel nachgewiesen.

#### 6 Umweltbericht

Es ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB kein Umweltbericht erforderlich.

#### 7 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat des Marktes Bürgstadt hat am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis ..... gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
9. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
10. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
11. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
12. Landratsamt Miltenberg
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg

15. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
16. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
17. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
18. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
19. Stadt Miltenberg
20. Stadt Freudenberg
21. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß § 13b, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß § 13b, § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

## 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

Markt Bürgstadt: Flächennutzungsplan rechtskräftig 18.05.1987

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Bürgstadt  
Große Maingasse 1  
63927 Bürgstadt

aufgestellt:

Markt Bürgstadt, den 03.09.2019  
Markt Bürgstadt, den 02.06.2020

.....  
Thomas Grün  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/7067  
bauleitplanung@ibemil.de