

Stadt Stadtprozelten

Hauptstraße 132

97909 Stadtprozelten

Landkreis Miltenberg

**3. Änderung des Bebauungsplans
„Ringstraße“
im Regelverfahren gem. 2 Abs. 1 BauGB**

Vorentwurf
Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
2. Rechts- und Planungsgrundlagen	4
2.1. Übergeordnete Planungen	4
2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung.....	6
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	7
2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	7
3. Plangebiet	7
3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort	7
3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	7
3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	8
3.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	8
4. Erschließung	8
5. Textliche Festsetzungen	9
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.3. Hinweise	11
6. Weitere planungsrelevante Belange	11
6.1 Artenschutz	11
7. Anlagen	12
8. Verfahrensstand	13

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die 3. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ ist eine konkrete Bauvoranfrage des Eigentümers der Bauplatz-Nr. 12. Es wird beabsichtigt, ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach und talseitiger Terrasse zu bauen.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ (2014) wurde, um moderne Baustile zuzulassen, für den Planteil 1 zusätzlich, zum bisher zulässigen Haustyp „E+D“, der Haustyp „E+1“ zugelassen. Als Dachform wurden für alle Planbereiche das Flachdach und das geneigte Dach aufgenommen. Die Wandhöhen wurden jedoch nur für den Planteil 1 angepasst.

Da für die Planteile 2 und 3 die zulässige Wandhöhe unverändert blieb, können neue Gebäude mit Flachdach in diesem Bereich lediglich 2-geschossig gebaut werden, obgleich der Bebauungsplan hier 3 Vollgeschosse zulässt.

Aufgrund des steil abfallenden Geländes im Bereich von Planteil 2 sowie zur Gleichbehandlung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ vorhandenen Bauflächen, werden mit dieser Bebauungsplanänderung die Wandhöhen an eine 3-geschossige Flachdachbebauung für den Planteil 2 und 3 angepasst.

Um den Bauplätzen 11 und 12 trotz des steil abfallenden Geländes talseitige Terrassen zu ermöglichen, werden zudem die zulässigen Auffüllhöhen in diesem Bereich von 0,80 m auf 4,0 m angehoben.

1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Anpassung der zulässigen Wandhöhe an eine 3-geschossige Flachdachbebauung in Planteil 2 und 3 sowie mit der Anpassung der Auffüllhöhen für die Bauplätze 11 und 12 werden gleiche Voraussetzungen für alle Bauwilligen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ geschaffen.

Im gesamten Planteil 1 (32 unbebaute Bauplätze) ist bereits der Haustyp „E+1“ mit Flachdach zulässig.

Die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen mit Flachdach im Planteil 2 (4 unbebaute Bauplätze) und Planteil 3 (7 unbebaute Bauplätze) stellt keine wesentliche Veränderung des Charakterzuges im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

Die Bauplätze 13 und 14 sind bereits bebaut. Die Bauplätze 11 – 14 haben keine Unterlieger. Auffüllhöhen bis zu 4,0 m bei den Bauplätzen 11 und 12 stellen keine Einschränkung für talseitige Bebauung dar und sind nicht einsehbar.

Durch die Bebauungsplanänderung wird Planungssicherheit für die Stadt geschaffen. Sie greift weiteren Anträgen auf Befreiungen oder Bebauungsplanänderungen einzelner Bauwilligen vor und ermöglicht den Bauherren anschließend das Freistellungsverfahren.

Die Möglichkeit zum Bau eines 3-geschossigen Flachdachgebäudes spricht auch für eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, da die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor ungebrochen hoch ist.

Die Charakterzüge der umliegenden Bebauung bleiben unverändert erhalten.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Übergeordnete Planungen

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 Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 25.08.2020.

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält folgende Aussagen:

Maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme

Wir wollen die Neuinanspruchnahme von Flächen in Bayern verringern, indem wir qualitätvolle, kompakte und wenn möglich multifunktionale Siedlungs- und Freiraumbereiche, effiziente Verkehrsinfrastrukturen und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen. Wir wollen auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten. (Vision Bayern 2035)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3)

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Stadtprozelten wie folgt dar:

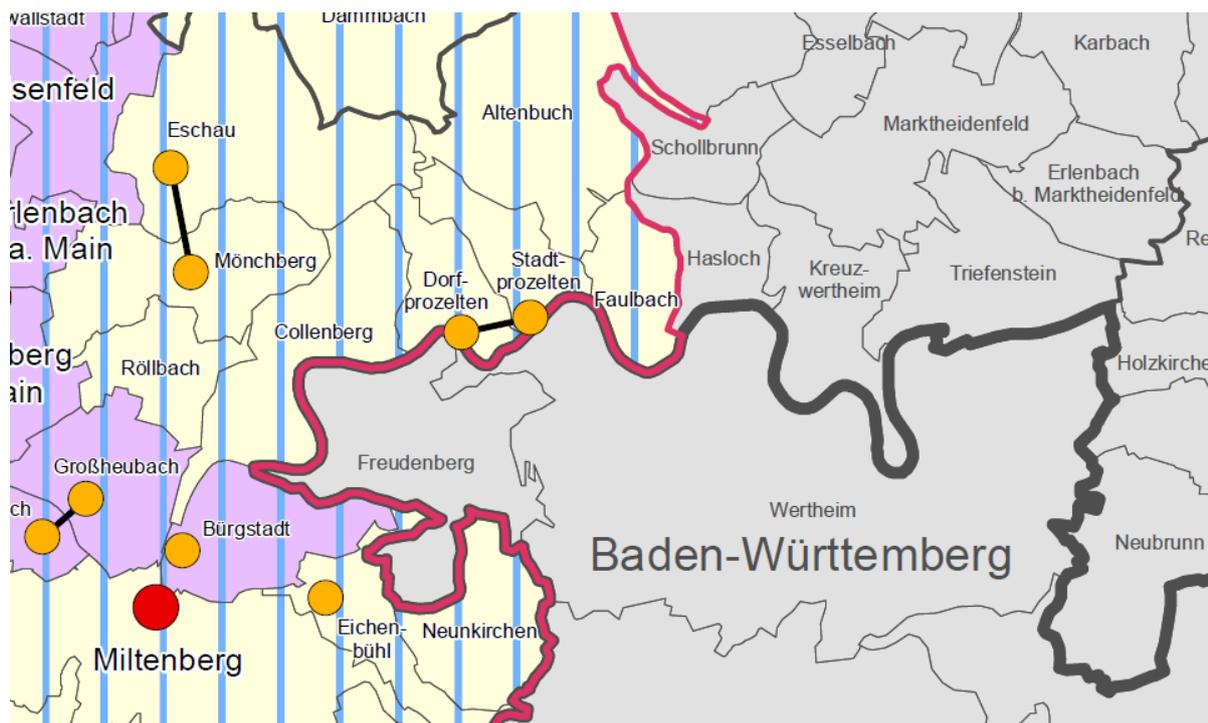


Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.

Gebietskategorien

	Allgemeiner ländlicher Raum
	Verdichtungsraum
	Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

	Oberzentrum
	Mittelzentrum
	Grundzentrum
	Verbindungsline zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

Zusätzliche Darstellungen

	Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
	Grenzen der Gemeinden
	Regionsgrenze

Die Stadt Stadtprozelten ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als Grundzentrum, „Allgemein ländlicher Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Erlenbach bei Marktheidenfeld in ca. 20 km Entfernung.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) enthält dazu folgende Aussagen:

Durch integrierte, bestandsorientierte Siedlungs- und Verkehrsplanungen sollen der Flächenverbrauch reduziert, Erreichbarkeiten verbessert, umweltverträgliche Verkehre gestärkt sowie ausreichend Gewerbeflächen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. (RP 1.2 G 02)

Begründung zu RP 1.4 G02:

In der Region Bayerischer Untermain waren 2015 pro Einwohner durchschnittlich 291 m² Fläche versiegelt (versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche). Damit zeichnet sich der Bayerische Untermain durch eine im bayernweiten Vergleich relativ effiziente Flächennutzung aus. Nur in den Regionen München und Nürnberg sind je Einwohner weniger Siedlungs- und Verkehrsfläche versiegelt.

Die Effizienz der Flächennutzung nahm in den 15 Jahren zwischen 2000 und 2015 jedoch ab: Einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung stand eine zunehmende Versiegelung freier Flächen gegenüber. Die Kreise am Bayerischen Untermain unterscheiden sich zudem je nach Verdichtungssituation, so dass im Verdichtungsraum weniger versiegelte Fläche pro Einwohner in Anspruch genommen wird als in den ländlicheren Räumen.

Angesichts des zunehmenden Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet, der begrenzten Flächenpotenziale am Bayerischen Untermain, den hohen Folgekosten weiterer versiegelter Flächen und dem demografischen Wandel gilt es, in der räumlichen Entwicklung Flächen effizienter zu nutzen. Gelingen kann dies durch verdichtetes Bauen, Innenentwicklung sowie eine verträgliche kleinräumliche Mischung von Arbeiten, Wohnen und Versorgung.

... So sollen bestehende Infrastrukturen und bereits versiegelte Flächen besser ausgenutzt und die notwendigen Baumaßnahmen zur Vergrößerung des Wohnungsangebots so flächensparend wie möglich erfolgen.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1).

2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** nach § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße“ beschlossen. Die Änderung findet im Regelverfahren statt, da auch Aufschüttungen über das Maß der Verfahrensfreiheit zugelassen werden sollen und damit die Grundzüge der Planung berührt werden.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (s. Anlagen).

2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ringstraße“ im Wesentlichen lediglich die Wandhöhen angepasst werden, der Geltungsbereich in der Ausdehnung den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ringstraße“ nicht überschreitet, wird in Bezug auf das Entwicklungsgebot die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Urplan) zitiert:

„Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.“

Der Flächennutzungsplan sieht im Planbereich eine „Wohnbaufläche“ vor. Das Allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ringstraße“ bleibt durch die 3. Bebauungsplanänderung erhalten.

2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Ringstraße“ ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ringstraße“ mit Rechtskraft vom 21.12.2000 vorhanden.

3. Plangebiet

3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Das Plangebiet schließt im Osten an das Ende der Ringstraße an und erstreckt sich über die Wohnhäuser Ringstraße 12 bis 22.

3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1230/2 (Verkehrsfläche „Am Guckes“), 1230/1 (Verkehrsfläche „Ringstraße“ sowie Fl.-Nr. 1230/5 (Fußweg)
- Im Nordosten durch Fl.-Nr. 1230/16 (Bauplatz 9), Fl.-Nr. 1230/17 (Bauplatz 10) und der Fl.-Nr. 1230/6 (Grünfläche)
- Im Südosten durch die Fl.-Nr. 1230/6, 1239/1 und 1237/1 (Grünfläche), Fl.-Nr. 1236 (Flurweg), Fl.-Nr. 1230/1 (Ringstraße), Fl.-Nr. 1230/7 (Grünfläche), Fl.-Nr. 1896/4, 1896/45, 1896/44, 1896/43, 1896/42, 1896/41 (Ringstraße Haus-Nr. 12 – 22)
- Im Südwesten durch Fl.-Nr. 1230/2 (Fußweg)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.359 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe zwischen 215 m und 226 m ü. NHN DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0*).

3.4. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Lediglich die Bauplätze 13 und 14 im Südosten des Geltungsbereichs sind bereits mit einem Doppelhaus bebaut. Die übrige Fläche liegt als baureifes Land brach. Die angrenzenden Nutzungen weisen sich ebenfalls durch ruhendes baureifes Land, vorhandene Wohnbebauung und Wald aus.



Abb. 3: *Quelle: Bayernatlas, Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Markierung des Geltungsbereichs*

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten. Die Grundstücke werden über die Ringstraße und die Straße „Am Guckes“ erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Abwassers, Niederschlags- und Oberflächenwassers bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

5. Textliche Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da Allgemeine Wohngebiet bleibt unverändert erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt:

5.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,35 für alle drei Planteile erhalten.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlage

Aufgrund des steil abfallenden Geländes im Bereich von Planteil 2 sowie zur Gleichbehandlung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ringstraße“ vorhandenen Bauflächen, werden die Wandhöhen an eine 3-geschossige Flachdachbebauung für den Planteil 2 und 3 angepasst. In den Schemaschnitten sind verschiedene Dachausführungen dargestellt. Alle Dachvarianten sind sowohl auf bergseitigen Gebäuden als auch auf talseitigen Gebäuden zulässig.

Die max. Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

PLANTEIL 2

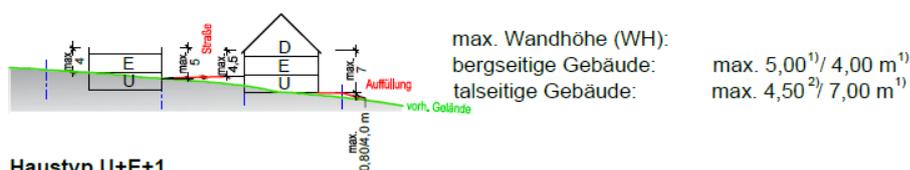
Zahl der Vollgeschosse max. III als Höchstgrenze.

Die Schemaschnitte zeigen den aufgemessenen Geländeverlauf im Bereich der Bauplätze 16 und 12.

Zulässig sind folgende Haustypen:

Haustyp U+E+D

DN 0° - 45°



Haustyp U+E+1

DN 0° - 25°



1) = gemessen von OK natürlichem Gelände bzw. OK Auffüllung / Abgrabung

2) = gemessen von OK Gewegabschluss

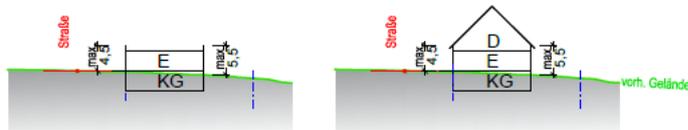
PLANTEIL 3

Zahl der Vollgeschosse max. II (Planteil 1) bzw. III (Planteil 2) als Höchstgrenze.

Die Schemaschnitte zeigen den aufgemessenen Geländeverlauf im Bereich der Straße und Bauplatz 37. Zulässig sind wahlweise die Festsetzungen der Planteilnummer 1 (E+D bzw. E+1) und 2 (U+E+D bzw. U+E+1)

Haustyp E+D

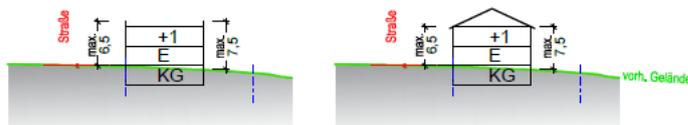
max. 2 Vollgeschosse, DN 0° - 45°



max. Wandhöhe (WH):
max. 4,50²⁾ / 5,50 m¹⁾

Haustyp E+1

max. 2 Vollgeschosse, DN 0° - 25°



max. Wandhöhe (WH):
max. 6,50²⁾ / 7,50 m¹⁾

Haustyp U+E+D

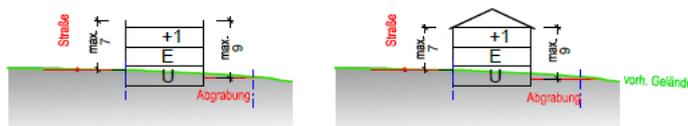
max. 3 Vollgeschosse, DN 0° - 45°



max. Wandhöhe (WH):
max. 4,50²⁾ / 7,00 m¹⁾

Haustyp U+E+1

max. 3 Vollgeschosse, DN 0° - 25°



max. Wandhöhe (WH):
max. 7,00²⁾ / 9,00 m¹⁾

1) = gemessen von OK natürlichem Gelände bzw. OK Auffüllung / Abgrabung

2) = gemessen von OK Gehwegabschluss

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient die Oberkante des natürlichen Geländes bzw. die Oberkante der Auffüllung / Abgrabung oder die Oberkante des Gehwegabschlusses.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig.

Für die Bauplätze 11 und 12 sind Aufschüttungen ausschließlich im Bereich von talseitig angeordneten Terrassen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die max. Höhe für Aufschüttungen beträgt 221.50 m ü. NHN (Höhe geplanter Kanalschacht m41.04 = 221.46 m ü. NHN).

Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe (Abs. II, Planteilnummer 1 – 3 und Abs. VI).

5.1.4 Baugrenze

Terrassen, Treppen und Stützwände, welche direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bilden eine Einheit und sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens auf Bauplatz Nr. 12 (s. Anlage) werden die Baugrenzen um 4,0 m Richtung Süden erweitert.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Einfriedung

Um im Bereich der Bauplätze 11 und 12 das Außengelände optimal nutzen zu können, wird die Anlage von unterschiedlichen Ebenen (Terrassierungen) mit Hilfe von Stützmauern nötig. Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Ringstraße“ wird keine Aussage zu Einfriedungen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke getroffen. Somit sind gem. Art. 57 BayBO Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 2.0 m verfahrensfrei möglich. Maßgeblicher Bezugspunkt hierfür ist das natürliche Gelände.

Da die geplanten Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen des Bauvorhabens auf dem Bauplatz Nr. 12 in Teilbereichen bereits eine Höhe von 1.70 m aufweisen, wird eine Einfriedung (Absturzsicherung) in Höhe von max. 1.0 m ab Oberkante (OK) geplantem Gelände bzw. OK Stützwand zugelassen.

5.3. Hinweise

Für die Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

6. Weitere planungsrelevante Belange

6.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen wurde für den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ringstraße“ im Jahre 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Frau Dipl. Biol. Claudia Pürckhauer – Büro für Artenschutz und Umweltplanung, Kürnach, durchgeführt. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese nach wie vor gültig (Mail vom 19.05.2025, Herr Müller). Sie ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens (s. Anlagen).

Gutachterliches Fazit

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus), Vögel, Reptilien und Insekten betrachtet. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung

und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und konfliktvermeidende Maßnahmen für Fledermausarten, Zauneidechsen und Insektenarten des Angang IV der FFH-Richtlinie zu ergreifen sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden. Die Feststellung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Demzufolge sind für keine der aufgeführten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNat SchG erfüllt. Für alle vom Vorhaben betroffenen Arten wurden unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen dargelegt, dass

- der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw.
- der aktuelle ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert, sowie
- eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

7. Anlagen

- 01 Umweltbericht, Johann und Eck, Architekten- Ingenieure GbR, Bürgstadt, vom 30.06.2025
- 02 Artenschutzrechtliches Gutachten, Pürckhauer – Büro für Artenschutz und Umweltplanung, Kürnach, vom 20.09.2022
- 03 Vorabzug Entwurfsplanung „Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage“ auf dem Bauplatz Nr. 12, Bauherr: Anna und Maximilian Klein, vom 26.06.2025

8. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: __.__.____

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

__.:__.____ - __.:__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): __.__.____, #h; Frist: __.__.____ - __.:__.____

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: __.__.____

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

__.:__.____ - __.:__.____

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: __.__.____

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

Anschreiben (digital): __.__.____, #h; Frist: __.__.____ - __.:__.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____

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

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 30.06.2025

Stadtprozelten, 30.06.2025

JB ARCHITEKTEN+
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Walter Adamek, 2. Bürgermeister