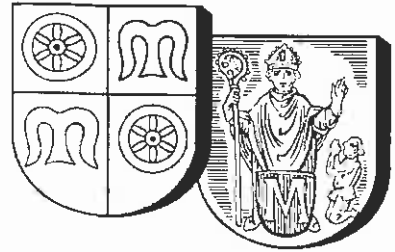

STADT MILTENBERG



**Änderung bzw. Ergänzung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

„Am Katzenbuckel“

für den gesamten Plangeltungsbereich

**mit Anpassung an das Vermessungsergebnis
und Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze
um das Grundstück Fl.Nr. 2292**

**Begründung mit Umweltbericht
und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**

Stand:

13.11.2012, ergänzt am 02.04.2014, 28.07.2015 und am 17.12.2015

Inhaltsverzeichnis

A) Anlass der Änderung	3
B) Planungsrechtliche Situation	4
C) Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
D) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen	5
1) Anpassung an das Vermessungsergebnis / Anpassung von Grundstücksgrenzen ...	5
2) Eintragung des historischen Bauwerks	5
3) Dachform und Dachneigung	6
4) Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit	6
5) Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhen	7
6) Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundflächen	9
7) überbaubare Grundstücksfläche	9
8) Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 und Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 mit Ausweitung des Plangeltungsbereiches	10
9) Erschließung (Straße, Zufahrt, Versorgungsflächen und -leitungen)	11
10) Grünordnerische Festsetzungen	15
11) Sonstiges	15
E) Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch	16
(BauGB)	
1) Allgemeine Ausführungen	16
2) Erforderlichkeit der Änderungen bezüglich der unter D) Nrn. 1-7 und 9-11 beschriebenen Punkte (Dachformen, Wandhöhen etc.)	17
3) Ergänzung des Geltungsbereiches um die Fl.Nr. 2292 und Verlegung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34 (vgl. Punkt D.8)	18
a) Keine Erschließung über Panoramaweg / Abstand zum Panoramaweg	18
b) Großzügige und aufgelockerte Bebauung	19
c) Einbindung in die Umgebung	21
d) Vorbeugung städtebaulicher Missstand	22
e) Bebauung als einheitliches Baugrundstück	23
f) Vergleich mit weiteren Grundstücken	23
g) Weiterführung städtebauliche Entwicklung / Planungsalternativen	24
F) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche	25
Prüfung und Regionalplanung	
G) Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	27
H) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander	28
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	
a) Allgemeine Ausführungen zu einzelnen Änderungspunkten	28
b) Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 in den Planbereich und Verschiebung des Baufensters auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1	30
1) Auswirkungen der Planänderung im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2295/6 (Schechweg 25)	30
2) Auswirkungen der Planänderung im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21)	33
3) Einbindung des geänderten Baurechtes in die Landschaft und die Altbebauung	34
4) Flächenverbrauch und überbaubare Grundstücksfläche	35
5) Ausrichtung zur Erschließungsstraße, private Erschließungsstraße zum geänderten Baurecht, Anordnung der Garage	38
6) Grünordnerische Festsetzungen	41
7) Sonstiges	41
c) Planungsalternativen	43
I) Hinweise zum Verfahren	44

A) Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Am Katzenbuckel“ in der Fassung vom 28.10.98, redaktionell geändert am 15.02.99, ist seit 15.03.1999 rechtskräftig.

Seit dieser Zeit wurden bereits mehrere Baugenehmigungen erteilt. Verwirklicht wurden bisher acht Gebäude. Für den überwiegenden Teil dieser Bauvorhaben wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Dabei handelte es sich überwiegend um Befreiungen für die Ausführung von Flachdächern und die dadurch bedingte geänderte Geschossigkeit und Überschreitung der Wandhöhen oder um die Überschreitung der Baugrenzen und der zulässigen Grundflächen.

Die Zulassung von Flachdächern für die Hauptgebäude und die Garagen im Rahmen von Befreiungen stützte sich auf den Beschluss des Bauausschusses vom 14.03.05. Nachdem verschiedene Anträge auf Ausführung eines Flachdaches an die Stadt gerichtet wurden, hatte der Bauausschuss in dieser Sitzung eine Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Dachform für den gesamten Planbereich beschlossen. Der Änderungsbeschluss umfasste auch die Anpassung der Grundstücksgrenzen an das Vermessungsergebnis, die Eintragung von Leitungen der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb) sowie die Eintragung eines historischen Bauwerks mit eigenem Grundstück.

Dieses Bauwerk – lt. Landesamt für Denkmalpflege vermutlich ein Unterstand von Winzern oder Landarbeitern aus dem 14./15. Jahrhundert – war während der Erschließungsarbeiten am Baugebiet Katzenbuckel aufgefunden worden und sollte gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 11.01.05 gesichert werden. Vorgeschlagen wurde, im Rahmen des Umlegungsverfahrens ein eigenes Grundstück hierfür zu schaffen. Dies ist mittlerweile erfolgt.

Das am 14.03.05 beschlossene Änderungsverfahren wurde wegen eines anhängigen Klageverfahrens bisher nicht begonnen, kann aber nun nach Abschluss dieses Verfahrens fortgeführt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Fl.Nr. 2300/1 (Am Katzenbuckel 23) veräußert, für das bereits dem Voreigentümer eine Baugenehmigung mit verschiedenen Befreiungen erteilt worden war.

Die neuen Grundstückseigentümer haben auch das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 2292 (Panoramaweg 49), welches außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im baurechtlichen Außenbereich liegt und mit einem seit einigen Jahren unbewohnten Bestandsgebäude bebaut ist, erworben.

Mit Voranfrage vom 22.05.12 beantragen diese die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1 unter Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 2292. Das geplante Gebäude soll außerhalb des vorgesehenen Baurechtes im oberen Bereich des Grundstückes näher zum Panoramaweg hin errichtet werden. Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2292 soll abgebrochen werden. Mit Beschluss vom 29.05.12 hatte der Bauausschuss diese Voranfrage zustimmend behandelt und der Erteilung von Befreiungen zugestimmt. Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Miltenberg kann das Vorhaben jedoch nur nach Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplanänderungsverfahrens verwirklicht werden.

Der zuständige Bauausschuss beschloss daher in seiner Sitzung vom 03.09.12 ergänzend zum Änderungsbeschluss vom 14.03.05 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“.

Ziel des Verfahrens ist insbesondere die Änderung der Festsetzungen zu den Dachformen der Hauptgebäude und Garagen im gesamten Planbereich (künftig sollen Flachdächer zulässig sein), die Eintragung des historischen Bauwerks auf Fl.Nr. 2300/29, die Anpassung der Grundstücksgrenzen aufgrund des Vermessungsergebnisses, die Eintragung von Leitungen der EMB (mit diesen Punkten wird der Beschluss vom 14.03.05 bekräftigt), die Streichung der zusätzlichen Flächen für Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/2, da die Garagen im Hauptgebäude integriert wurden, die neue Anordnung des Baurechtes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1 mit Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 2292 und die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um das Grundstück Fl.Nr. 2292.

Nach Überprüfung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die geplanten Änderungen wurde dieser Beschluss in der Sitzung des Bauausschusses vom 08.10.2012 nochmals ergänzt und konkretisiert:

Als weitere Ziele der Planänderung bzw. als Konsequenz aus den am 03.09.12 genannten Zielen wurden zusätzlich die neue Festlegung der Gebäudehöhe auf U+II (bedingt durch die Zulassung von Flachdächern), die Erhöhung der maximalen Wandhöhen (bedingt durch die Zulassung von Flachdachgeschossen), die Festlegung der Abstimmung der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung für Garagen und Nebengebäude auf das Hauptgebäude (bedingt durch die Zulassung von Flachdächern), die Eintragung einer Fläche für die Einrichtung einer Löschwasserzisterne auf Fl.Nr. 2300/5, die Streichung der beiden Baurechte auf den Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 mit Eintragung des bereits genehmigten und mittlerweile verwirklichten Gebäudes und die nachrichtliche Eintragung der bereits bestehenden Gebäude im Planteil ohne Änderung der vorhandenen Baugrenzen ins Auge gefasst.

Außerdem wurde klargestellt, dass die im Beschluss vom 03.09.12 noch genannte Streichung der zusätzlichen Flächen für Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/2 wegen der Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude nunmehr entfallen solle. Vorgesehen war diese Streichung ursprünglich, um eine Umnutzung der im Wohnhaus befindlichen Garagenflächen zu Wohnflächen und somit eine weitere Erhöhung der Grundfläche zu verhindern. Diese Notwendigkeit wurde nun nicht mehr gesehen, zumal schon in der Begründung zur Planaufstellung angedeutet war, dass Befreiungen für solche Überschreitungen im Einzelfall zugelassen werden können.

B) Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Am Katzenbuckel“ in der Fassung vom 28.10.98, redaktionell geändert am 15.02.99, ist seit 15.03.1999 rechtskräftig. Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet.

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 sieht für das von der Ausweitung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches betroffene Grundstück Fl.Nr. 2292 Wohnbauflächen vor. Demnach ist die Ausweitung des Geltungsbereiches und damit die Ausweisung eines reinen Wohngebiets auf diesem Grundstück aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachdem durch die Ausweitung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt sind, muss die Änderung im „normalen“ Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht anwendbar. Auch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann nicht angewandt werden.

C) Beschreibung des Planungsgebietes

Die Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“.

Am westlichen Rand des bisherigen Plangeltungsbereiches erfolgt eine Ausweitung der Bebauungsplangrenze um etwa 21-25 m. Betroffen ist der unterhalb des Panoramaweges gelegene Teil des Grundstücks Fl.Nr. 2292, welches derzeit baurechtlich im Außenbereich liegt. Es handelt sich um eine Ausweitung um ca. 1.260 m².

Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zum Wald.

D) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt B) verwiesen. Die Ausweitung des Geltungsbereiches ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s.o.).

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

1) Anpassung an das Vermessungsergebnis / Anpassung von Grundstücksgrenzen

Im Zuge der Umlegung aus dem Jahr 2006 haben sich die Grundstücksgrenzen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise leicht verschoben. Die aktuellen Grundstücksgrenzen werden im Planteil dargestellt. Hier steht die städtebauliche Erforderlichkeit außer Frage, da die tatsächlichen Grenzen nach dem amtlichen Lageplan übernommen werden.

So wurde für das historische Bauwerk eine eigene Flurnummer (Fl.Nr. 2300/29) gebildet, die Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 2300/3 und 2300/4 wurde entsprechend angepasst. Die Grenzen zwischen den Fl.Nrn. 2300/19, 2300/21 und 2300/23 wurden Richtung Norden verschoben. Dies war im Umlegungsverfahren aufgrund einer Neuzuteilung erforderlich geworden. Außerdem ergaben sich geringfügige Verschiebungen an den Straßenlinien, die jedoch umfänglich nicht relevant sind. Weiterhin werden zwei neu gebildete Flurnummern (2300/34 und 2300/35) im Plan dargestellt.

Die Beschreibungen zu den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und den aufzulösenden Grundstücksgrenzen konnten somit aus dem Plan gestrichen werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde klar, dass aufgrund des neuen Baurechtes, welches sich übergreifend auf die Grundstücke Fl.Nrn 2292 und 2300/1 Gem. Miltenberg erstreckt, ein einziges Grundstück gebildet werden sollte. Daher werden die bestehenden Grenzen zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 und dem, ebenfalls dem neuen Baugrundstück zuzurechnenden, Grundstück Fl.Nr. 2300/34 als aufzuhebende Grundstücksgrenzen dargestellt.

Die Änderungen beziehen sich auf den Planteil des Bebauungsplanes sowie die Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 9 Hinweise durch Planzeichen) und Nr. 8 (Sonstige Festsetzungen).

2) Eintragung des historischen Bauwerks

Das historische Bauwerk auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/29 hat im Zuge der Umlegung eine eigene Flurnummer erhalten. Das Grundstück wird als eine dem Denkmalschutz unterliegende Fläche nachrichtlich dargestellt. Das Bauwerk wird in den Festsetzungen durch Planzeichen als historisches Bauwerk beschrieben, dessen Eintragung in die Denkmalliste am 22.01.2013 beantragt wurde.

Die Ergänzung bezieht sich auf den Planteil des Bebauungsplanes sowie die Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 9 Hinweise durch Planzeichen).

Hier steht die städtebauliche Erforderlichkeit außer Frage, da der Erhalt eines historischen Bauwerks gesichert werden soll.

3) Dachform und Dachneigung

In unterschiedlichen Bereichen des Plangebiets werden andere Dachformen und Dachgestaltungen zugelassen. Insbesondere gilt dies für die Zulässigkeit von Flachdächern.

Die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingegangenen Anfragen und Bauanträge haben gezeigt, dass die Zulassung von Flachdächern neben den bereits zulässigen Sattel- und Pultdächern der heutigen Formsprache in der Baukunst entspricht. Die Zulassung von ausschließlich Sattel- und Pultdächern ist nicht mehr haltbar. Im Hinblick auf eine Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern genehmigt. Nahezu alle bisher entstandenen Gebäude wurden mit Flach- oder Pultdächern erstellt.

Dass diese Bauformen städtebaulich verträglich sind, sich in die Landschaft einfügen und keine Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes nach sich ziehen, zeigt alleine schon der Blick auf das Baugebiet. Die bereits verwirklichten Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zeigen ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich, das keine optische bzw. städtebauliche Störung für die umliegenden älteren Wohngebiete oder das landschaftliche Erscheinungsbild bedeutet. Die Einbindung in die Umgebung ist gegeben. Die Grundintention des Bebauungsplanes, nämlich eine offene, lockere, durchgrünte Bebauung auf großen Grundstücken mit großzügigen Einfamilienhäusern zu schaffen, ist jedenfalls erfüllt.

Es handelt sich hier um ein städtebaulich besonderes und separat zu betrachtendes Gebiet mit großzügigen Grundstückszuschnitten, villenartigem Charakter und Grundstücken mit großen Freiflächen, welches nicht unmittelbar inmitten eines gestalterisch bereits entwickelten Bereiches liegt. Es kann daher aus städtebaulicher Sicht durchaus eine größere Freiheit in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude angeboten werden und zwar im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Zulassung von Flachdächern neben Sattel- und Pultdächern ist somit städtebaulich unbedenklich. Pultdächer werden nun ebenfalls im gesamten Plangeltungsbereich zugelassen. Bisher waren solche Dächer nur im „oberen“ Planbereich zugelassen.

Auch wird das unter Nr. 4 der Begründung zur Planaufstellung formulierte Ziel unterstützt, keine unruhigen Dachflächen und aufdringlichen Gestaltungsdetails entstehen zu lassen.

Dies gilt nicht nur für die Wohngebäude, sondern auch für die Garagen und sonstigen Nebengebäude, für die die Wahl der Dachform ebenfalls freigestellt wird. Allerdings wird eine Anpassung der Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung an das jeweilige Hauptgebäude vorgeschrieben, um auf den einzelnen Grundstücken ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Änderungen bzw. Ergänzungen im Einzelnen ergeben sich bei den Festsetzungen durch Planzeichen, den Festsetzungen durch Text, dem Schnittblatt sowie dem Planteil des Bebauungsplanes.

Nähere Erläuterungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Änderungen sind nachfolgend unter Punkt E) enthalten.

4) Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit

Für die bisher zulässigen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern war die Regelung U+I (Untergeschoss + Vollgeschoss + Dachgeschoss mit Pult- oder Satteldach) vorgesehen. Durch die Zulassung von Flachdächern ergibt sich anstelle des Dachgeschosses mit Pult- oder Satteldach ein weiteres Vollgeschoss ohne Dachneigung, welches nicht als „Dachgeschoss“ im Sinne der bisherigen Festsetzungen angesehen werden kann.

Es wird daher festgesetzt, dass maximal ein Untergeschoss und zwei weitere Vollgeschosse möglich sind (U+II). Wie bisher wird in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 2.1 klargestellt, dass auch das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss – für den Fall, dass ein Sattel- oder Pultdach ausgeführt wird – ein Vollgeschoss sein können. Somit ist eine für alle Dachformen anwendbare Regelung getroffen.

Diese Änderung ist somit nur die logische Fortsetzung der Entscheidung auch Flachdächer zuzulassen und als solche städtebaulich erforderlich.

Würde die Geschossigkeit nicht mit „U+II“, sondern weiterhin mit „U+I“ angegeben, würden bei Ausführung eines Flachdaches gedrungene Gebäude nur mit einem Untergeschoss und einem weiteren Vollgeschoss entstehen, was dem Charakter des Baugebietes mit seinen großzügigen Grundstücken und villenartigen Gebäuden widersprechen würde. Die Festsetzung eines Untergeschosses und zweier weiterer Vollgeschosse (also eines Untergeschosses, eines Erdgeschosses und eines weiteren Geschosses mit Flachdach oder Sattel- bzw. Pultdach) ergibt hingegen eine dem Gebiet entsprechende Bauform.

Städtebauliche Nachteile ergeben sich hierdurch nicht (sh. Ausführungen zu Punkt „Dachform und Dachneigung“). Die bereits verwirklichten Gebäude wurden größtenteils mit Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Wandhöhen genehmigt und bewegen sich innerhalb der künftig zulässigen Höhenfestsetzungen.

Öffentliche und private Belange stehen diesen Regelungen nicht entgegen, insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächen, da hier ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden müssen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO - die Bayer. Bauordnung gilt, da der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft bzw. keine Vermaßungen vorsieht.). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht. Aufgrund eines Hinweises des Landratsamtes im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird der Passus zu den Abstandsflächen zur Klarstellung nochmals umformuliert („Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“). Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung zu den Abstandsflächen ergibt sich dadurch aber nicht.

Das Landratsamt hat im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auch zu dem im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Passus in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 (3) – „Das Absetzen von Sockeln ist nicht zulässig; die Untergeschosse dürfen nicht als Sockelgeschosse abgesetzt werden“ – eine Anmerkung gemacht. Diese Festsetzung sollte genauer definiert werden.

Anstelle einer genaueren Definition wird dieser Passus mangels weiterer Erforderlichkeit ersatzlos entfernt. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung hatte optische Gründe; das Baugebiet sollte sich einheitlich darstellen. Aus heutiger Sicht, insbesondere im Hinblick auf die im Gebiet bereits vorhandene moderne Architektur mit Gebäuden, die jedes einzeln für sich wirken, ist die Festsetzung jedoch nicht mehr erforderlich.

Nähere Erläuterungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Änderungen sind nachfolgend unter Punkt E) enthalten.

5) Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhen

Durch die Zulassung eines zusätzlichen Flachdachgeschosses ergibt sich zwangsläufig eine Erhöhung der maximalen Wandhöhen; eine Änderung der entsprechenden Festsetzungen ist damit städtebaulich erforderlich. Bisher war talseits eine maximale Wandhöhe von 6,0 m und bergseits eine maximale Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt. Neu festgesetzt wird talseits eine maximale Wandhöhe von 10,50 m und bergseits eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Die festgelegte maximale Firsthöhe von 10 m über Fußboden UG bleibt unverändert.

Üblicherweise kann von Geschosshöhen bis 3,10 m ausgegangen werden. Bei repräsentativen Gebäuden, wie z.B. Villen, können sich auch deutlich höhere Geschosshöhen ergeben.

Bei der bisherigen Festsetzung wurde talseits von einem Untergeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit Sattel- oder Pultdach ausgegangen. Bei einer gedachten Geschosshöhe von 3,10 m ergab sich damit talseits eine Wandhöhe von 6,20 m, was sich im Rahmen der festgesetzten 6 m bewegte.

Durch die Änderung ist talseits (bei Ausführung eines Flachdachs) maximal mit einem Untergeschoss und zwei Vollgeschossen zu rechnen, also einer gedachten Geschosshöhe von 9,30 m (3 x 3,10 m). Durch die gewählte Wandhöhe von talseits 10,50 m wird berücksichtigt, dass villenartige Gebäude entstehen sollen, was eine höhere Wandhöhe bedingen kann.

Bergseits war bisher von einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit Sattel- oder Pultdach ausgegangen worden. Damit ergab sich eine gedachte Geschosshöhe von bergseits 3,10 m, was sich im Rahmen der festgesetzten 3,50 m bewegte.

Durch die Änderung ist bergseits (bei Ausführung eines Flachdachs) maximal mit zwei Geschossen zu rechnen, also einer gedachten Geschosshöhe von 6,20 m (2 x 3,10 m). Durch die gewählte Wandhöhe von bergseits 7,00 m wird berücksichtigt, dass villenartige Gebäude entstehen sollen, was eine höhere Wandhöhe bedingen kann.

Für das neu angeordnete Baurecht auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 wird zusätzlich eine maximale Höhe des Gebäudes von 230,50 m üNN festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu minimieren bzw. zu vermeiden (sh. hierzu unten sowie auch die Ausführungen unter Punkt 2.2.b der Anlage 5 zur Begründung).

Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 2.2b der Anlage 5 zur Begründung ist festzustellen, dass durch das neue Baurecht auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 insbesondere keine unzumutbare Verschattung bzw. Einsichtnahmemöglichkeit die Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 2295/6 (Schechweg 25) und 2300/2 (Am Katzenbuckel 21) betreffend, entsteht (s.u.).

Städtebauliche Nachteile ergeben sich durch diese Änderungen nicht. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Punkt „Dachform und Dachneigung“ und „Geschossigkeit“ verwiesen. Die bereits verwirklichten Gebäude wurden größtenteils mit Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhen genehmigt und bewegen sich innerhalb der künftig zulässigen Höhenfestsetzungen.

Öffentliche und private Belange stehen diesen Regelungen nicht entgegen, insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächen, da hier ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden müssen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO - die Bayer. Bauordnung gilt, da der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft bzw. keine Vermaßungen vorsieht). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht. Aufgrund eines Hinweises des Landratsamtes im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird der Passus zu den Abstandsflächen zur Klarstellung nochmals umformuliert („Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“). Eine inhaltliche Änderung der Festsetzung zu den Abstandsflächen ergibt sich dadurch aber nicht.

Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich im Planteil des Bebauungsplanes, im Schnittblatt, den Festsetzungen durch Text und den Festsetzungen durch Planzeichen.

Nähere Erläuterungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Änderungen sind nachfolgend unter Punkt E) enthalten.

6) Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundflächen

Änderungen am Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Grundflächen werden nur für das neue Baurecht auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34 vorgenommen. Die Zahlen zur zulässigen Grundfläche wurden hier überarbeitet. Bisher waren die alleine für das Grundstück 2300/1 geltenden Zahlen (190 m² für Wohngebäude und 150 m² für Garagen mit Zufahrten) eingetragen. Nachdem sich das Baugrundstück durch die Hinzunahme der Fl.Nr. 2292 jedoch fast verdoppelt, werden diese Zahlen proportional angepasst. Festgesetzt werden 380 m² für Wohngebäude und 260 m² für Garagen mit Zufahrten.

Es handelt sich aber nicht um ein die Charakteristik des Baugebietes veränderndes Ausmaß. Vielmehr findet sich z.B. auf dem Grundstück Fl.Nrn. 2300/15+2300/17 eine überbaubare Grundstücksfläche von 743 m². Dieses stellt sich auch in Bezug auf Lage und Auswirkungen auf die Umgebung als vergleichbar dar. Lediglich die etwas niedrigere Höhenlage führt nicht zu einer Unvergleichbarkeit, insbesondere da die überbaubare Grundfläche mit der Höhenlage in keiner Wechselbeziehung steht.

In die Baugrenzen für das Baurecht auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34 aufgenommen wurden neben Flächen für ein Wohngebäude auch bebaubare Flächen im rückwärtigen Bereich, in denen ggf. auch Nebenanlagen wie Terrassen etc. möglich sind.

Außerdem wurde die Lage für eine Garagenzufahrt eigens festgesetzt. Dies hat eine Änderung im Planteil sowie den Festsetzungen durch Planzeichen, Abschnitt 6 Verkehrsflächen, zur Folge.

Ansonsten gelten im Planbereich nach wie vor die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan eingetragenen Werte. Unterschieden wird dabei zwischen den maximal zulässigen Grundflächen für Wohngebäude und für Nebenanlagen, also Garagen und Zufahrten (Punkt 2 Festsetzungen durch Planzeichen, Einschrieb im Planteil bei den jeweiligen Baurechten, Punkt 2.2 Festsetzungen durch Text).

Zur begrifflichen Klarstellung im Hinblick auf die zulässigen Grundflächen wird in Anlehnung an Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen bei den Festsetzungen durch Planzeichen bei Punkt 2 eine Umformulierung vorgenommen. Der Begriff „Nebenanlagen“ wird durch den Begriff „Garagen mit Zufahrten“ ersetzt.

Wie unter Punkt E) der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ausgeführt, wird ansonsten kein Spielraum für eine generelle Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche gesehen, da das Gebiet am Übergang zur freien Landschaft aus städtebaulichen Gründen möglichst große Grundstücke mit relativ eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten braucht.

Soweit im Einzelfall aber besondere Baugestaltungswünsche geäußert werden, die mit den genannten Zielvorstellungen übereinstimmen, besteht aber die Möglichkeit, im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen eine Befreiung zu erteilen. Hierzu hat der Stadtrat seine grundsätzliche Bereitschaft bekundet (Punkt E Begründung zur Bebauungsplanaufstellung).

7) Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Baurechte vorgesehen. Genehmigt wurde mit den notwendigen Befreiungen ein über beide Grundstücke reichendes Gebäude. Das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/15 wurde dabei nur teilweise tangiert. Auch wenn dessen Verwirklichung seitens des Bauherrn derzeit nicht beabsichtigt ist, werden, um eine ungewollte Verdichtung durch ein zusätzliches Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/15 zu vermeiden, die auf den beiden Grundstücken eingetragenen Baurechte entfernt.

Entsprechend dem genehmigten und mittlerweile auch verwirklichten Bauantrag werden neue Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen auf den Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 eingetragen. Hier ist die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben, da ein Vorhaben in der genehmigten Form in den Bebauungsplan eingetragen wird und eine weitere – dann dem Baugebiet widersprechende verdichtete - Bebauung des Grundstückes durch Belassung der „alten“ Baurechte vermieden werden soll.

Ansonsten werden – mit Ausnahme der nachfolgend eigens beschriebenen Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 – keine Änderungen an den überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Wie unter Punkt E) der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ausgeführt, wird kein Spielraum für eine generelle Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche gesehen, da das Gebiet am Übergang zur freien Landschaft aus städtebaulichen Gründen möglichst große Grundstücke mit relativ eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten braucht. Befreiungen im Einzelfall sind aber möglich.

Die bisher verwirklichten Gebäude werden nachrichtlich als bestehende Bebauung in den Bebauungsplan eingetragen, wobei die auf diesen Grundstücken vorhandenen Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen nicht verändert werden. Hier ist die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben, da mit der nachrichtlichen Eintragung die tatsächlichen Verhältnisse verdeutlicht werden sollen.

Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich im Planteil des Bebauungsplanes.

Die zunächst geplante Streichung der zusätzlichen Flächen für Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/2 aufgrund der Integrierung der Garagen in das Hauptgebäude wird nicht vorgenommen. Vorgesehen war diese Streichung ursprünglich, um eine Umnutzung der im Wohnhaus befindlichen Garagenflächen zu Wohnflächen und somit eine weitere Erhöhung der Grundfläche zu verhindern. Diese Notwendigkeit wird nun nicht mehr gesehen, zumal schon in der Begründung zur Planaufstellung angedeutet war, dass Befreiungen für solche Überschreitungen im Einzelfall zugelassen werden können.

Garagen werden künftig ausdrücklich auch im Hauptgebäude integriert zugelassen.

Im Hinblick auf die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen zusätzlichen Nebenanlagen in rückwärtigen Gartenbereichen wird zur Klarstellung bei den Festsetzungen durch Text, Punkt 5.2, eine Umformulierung vorgenommen: „Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig.“

8) Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 mit Ausweitung des Plangeltungsbereiches

Das unterhalb des Panoramaweges gelegene Grundstück Fl.Nr. 2292 (Panoramaweg 49), bebaut mit einem im Jahr 1951 genehmigten und 1954 und 1958 genehmigt erweiterten Wohngebäude, befindet sich derzeit im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dieses Grundstück soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, da eine grundstücksübergreifende Bebauung unter Einbeziehung der Fl.Nrn. 2300/1 und 2300/34 ins Auge gefasst wurde. Dadurch wird auch das auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 eingetragene Baurecht nach oben hin Richtung Panoramaweg verschoben. Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2292 muss abgebrochen werden, um dieses Baurecht sinnvoll nutzen zu können.

Das geplante Baufenster soll nicht unmittelbar unterhalb des Panoramaweges angeordnet werden, sondern befindet sich mit einem Mindestabstand von ca. 30 m zum Panoramaweg im Rahmen der sonstigen Gebäude bzw. Baurechte: So hat das Bestandsgebäude Am

Katzenbuckel 21 auf Fl.Nr. 2300/2 einen Mindestabstand ca. 38 m zum Panoramaweg, das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/3 von mind. ca. 25 m und das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/4 von mind. ca. 14 m.

In die Baugrenzen für das Baurecht auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34 aufgenommen wird auch eine Fläche, die für ein Wohngebäude aber auch ggf. für Nebenanlagen, wie z.B. eine Terrasse, genutzt werden kann.

Eigens festgesetzt wird die Lage für eine Garagenzufahrt.

Durch die Planung entsteht aus städtebaulicher Sicht kein Missstand, weder im Hinblick auf die Altbebauung noch auf das Landschaftsbild (s.u.).

Der Blick vom Panoramaweg aus wird nicht mehr beeinträchtigt, als bisher. Bezogen auf die festgesetzten bzw. zulässigen Möglichkeiten bleiben die Blickgelegenheiten im Wesentlichen unverändert. Der Blick ins Tal wird nicht erst durch ein potentiell Gebäude im verlegten Baufenster auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34, sondern bereits durch die vorhandene Eingrünung am Grundstück Am Katzenbuckel 21 und am Grundstück Fl.Nr. 2292 beeinträchtigt. Es entsteht kein geschlossener Riegel durch ein Gebäude im geplanten Baufenster. Das Baufenster wurde explizit mit Vor- und Rücksprüngen versehen. Auch fällt das Gelände nach unten ab. Zudem sind rechts und links des geplanten Baufensters Freiflächen vorhanden, die Durchblicke ins Tal zulassen. Der Verlust des (beschränkten) Durch- und Ausblickes an der Zufahrt Panoramaweg 49 stellt eine kleine zusätzliche Beeinträchtigung dar, die aber – zumal an keiner hervorgehobenen / exponierten Stelle im Wegenetz gelegen – nicht als erheblich oder nicht ausgleichbar einzustufen ist.

Zur städtebaulichen Erforderlichkeit und Zulässigkeit der geplanten Verschiebung des Baurechtes und Erweiterung des Geltungsbereiches wird auf den nachfolgenden Punkt E) und zusätzlich auf die beigefügte Anlage 5 verwiesen.

Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich im Planteil des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen durch Planzeichen, Abschnitt 6 Verkehrsflächen.

9) Erschließung (Straße, Zufahrt, Versorgungsflächen und -leitungen)

Durch die Auffindung des historischen Bauwerks und die dadurch bedingte Verschiebung der Grundstücksgrenzen mussten auch Leitungsführungen der Energie- und Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb / gmb) auf Baugrundstücken neu angeordnet werden.

Auch verlaufen öffentliche Kanalleitungen auf privaten Baugrundstücken.

Diese nicht in öffentlichen Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in den Bebauungsplan eingetragen. Es handelt sich dabei um unterirdische Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalleitungen.

Bei den „Festsetzungen durch Text“ wird unter Punkt 9.3. „Hinweise durch Text“ darauf hingewiesen, dass sich die Gebäude der oberen Baureihe (Fl.Nrn. 2300/4, 2300/3, 2300/2, 2300/1 und 2292) bedingt durch die Höhenlage des Baugebietes am Rande der Druckzone der Trinkwasserversorgung befinden und daher je nach Gebäudehöhe und Ausstattung der Trinkwasseranlagen der Druck in den jeweiligen Hausinstallationen ggf. durch eine private Druckerhöhungsanlage dem Bedarf anzupassen ist.

Im Bereich des Spielplatzes auf Fl.Nr. 2300/5 wird eine Fläche für die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 72 m³ vorgesehen, mit der die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser gesichert werden soll. Diese Fläche wird im Planteil dargestellt und in den Festsetzungen durch Planzeichen, Punkt 8 Sonstige Festsetzungen, beschrieben.

Geplant war zunächst die Errichtung einer Löschwasserezisterne mit 50 m³ im Bereich des Spielplatzes. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr am 12.10.12 hatte zunächst ergeben, dass eine Löschwassermenge von 50 m³ aufgrund der gelockerten Einzelbebauung mit Siedlungscharakter ausreichend ist. Mit Stellungnahme vom 12.12.12 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hatte die Kreisbrandinspektion ausgeführt: „Der in den textlichen Ausführungen aufgeführte Löschwasserbehälter mit einem Mindestinhalt von 48 m³ ist noch zu errichten“. Im Rahmen der ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde dann aber eine Löschwassermenge von 600 Liter / Minute für einen Zeitraum von 2 Stunden = 72 m³ gefordert.

Auf Nachfrage bezüglich der geänderten Stellungnahme erklärte die Kreisbrandinspektion, am 08.10.14: „Das Baugebiet Katzenbuckel ist exponiert. Grundlage des Löschwasserbedarfes ist das Merkblatt W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs). Demnach ist für WR, WA oder MI und mittlerer Brandausbreitungsgefahr 96 m³ vorzusehen. Bei einem Vorrat für 2 h bedeutet dies eine Bevorratung von 192 m³. Diese kann kombiniert erbracht werden, aus abhängiger und unabhängiger Löschwasserversorgung. Dies ist der normativ festgelegte Wert, da in dem Baugebiet sicherlich nicht nur mit feuerbeständiger Umfassung gebaut wird. Mit der Forderung wurde bei dem Zisterneninhalt an den untersten Wert gegangen. Vorausgesetzt wurde, dass aus der öffentlichen Wasserversorgung 200 l/min über 2 h geliefert werden können. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich.“

Lt. Aussage der Feuerwehr ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ für die Erstversorgung ausreichend. Die Zisterne dient der Erstversorgung, da im Gebiet aufgrund der Höhenlage in unmittelbarer Nähe kein Hydrant vorhanden ist, der für Löschzwecke verwendet werden kann. Es ist jedoch ein Verbindungsaufbau zu einem Hydranten ab dem Schechweg möglich. Damit ist eine Menge von 600 l vorhanden, die zur Befüllung der Zisterne verwendet werden kann. Somit reicht die vorhandene Löschwassermenge für 2 Stunden aus. Auch im Panoramaweg ist zusätzlich ein Hydrant mit 400 l vorhanden.

Dennoch wird, da sich dadurch kein beachtlicher höherer Aufwand ergibt, eine Löschwasserezisterne mit einem Inhalt von 72 m³ vorgesehen.

Bei den „Festsetzungen durch Text“ wird unter Punkt 9.3. „Hinweise durch Text“ darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über bauliche Maßnahmen erfolgen muss, sofern die Rettungshöhe für eine vierteilige Steckleiter überschritten wird.

Die städtebauliche Anforderlichkeit steht hier außer Frage, da Leitungen in Privatgrundstücken gekennzeichnet werden, die einer rechtlichen Sicherung bedürfen bzw. da Flächen für eine für die Löschwasserversorgung erforderliche Einrichtung festgesetzt werden.

Sonstige Änderungen sind in Bezug auf die Erschließung (mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Ergänzungen) nicht vorgesehen.

Insbesondere erfolgt die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 2300/1 und 2300/34 mit 2292 weiterhin über die Straße „Am Katzenbuckel“. Eine Erschließung über den Panoramaweg ist nicht vorgesehen, planerisch nicht erwünscht und ohnehin durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen (textliche Festsetzungen, Punkt 6.1).

Ergänzt wird noch die textliche Festsetzung Nr. 4.1(2), nach der sich die Höheneinstellung der Garagen an der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsflächen im Einfahrtbereich zu orientieren hat. Da diese Festsetzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34 aufgrund der neuen Anordnung des Baurechtes mit einer im Gebäude zu integrierenden

Garage nicht angewendet werden kann, wird die Formulierung „Die Höheneinstellung der Garagen hat sich an der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsfläche im Einfahrtsbereich zu orientieren, soweit dies aufgrund der Anordnung des Baufeldes möglich ist.“ gewählt.

Zusätzlich wird die Lage für eine Garagenzufahrt auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 eigens festgesetzt. Dies hat eine Änderung im Planteil sowie den Festsetzungen durch Planzeichen, Abschnitt 6 Verkehrsflächen, zur Folge.

Diese Anordnung einer Garage mit der erforderlichen Zufahrt von ca. 40 m ab dem Wendehammer der Straße „Am Katzenbuckel“ ist notwendig, um sowohl den planerischen Vorstellungen der Stadt wie auch den Interessen der betroffenen Anwohner gerecht zu werden (s.u.).

Zunächst ist bezüglich der Festsetzung der Garagenflächen zu konstatieren, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte bisher jeweils nahe der Erschließungsstraße vorgesehen sind. Allerdings ist für das rechtskräftige Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1 auch festzustellen, dass dieses im Gegensatz zu den restlichen Baurechten entlang der Straße „Am Katzenbuckel“ schon jetzt etwas nach oben eingedreht ist. Das Grundstück erstreckt sich nicht - wie die Übrigen mit den jeweils dort situierten Baurechten dieser Bauzeile - entlang der Erschließungsstraße, sondern liegt im Bereich des Wendehammers am Ende der Straße. Durch die Änderungsplanung wird diese Drehung lediglich maßvoll verstärkt.

Im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung ändert sich bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. 2300/1 jedoch nichts. Nach wie vor erfolgt die Erschließung über die Straße „Am Katzenbuckel“. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild ist kein „Ausbruch“ festzustellen, da sich die Stellung des geplanten Gebäudes dem vorhandenen Bestand der dem Schechweg zugeordneten Gebäude (Schechweg 25, Schechweg 23, Schechweg 27 usw.) anpasst. Von einem Fremdkörper oder einer Sonderstellung kann somit nicht gesprochen werden (s.u.).

Bedenken bezüglich einer eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. bestehen nicht. Das Grundstück ist über die vorhandene Erschließungsstraße problemlos zu erreichen. Auf dem Grundstück wird eine Zufahrt explizit festgesetzt. Die verbleibenden ca. 40 m bis zum Gebäude müssen auch nicht zwingend mit dem Fahrzeug überwunden werden. Das Gefälle der auf dem Grundstück liegenden Zufahrt (ca. 8,6 %) stellt auch keine erhebliche Erschwerung im Notfall dar. Im Übrigen wurden Bedenken hinsichtlich der Zufahrt von Seiten der Kreisbrandinspektion im Rahmen der GrobAbstimmung mit den Behörden und der weiteren Beteiligungen nicht vorgetragen.

Zum Vergleich hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit der festgesetzten Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1 mit einer Steigung von ca. 8,6% sei angeführt, dass die Erschließungsstraße „Am Katzenbuckel“ z.B. im Bereich der Hausnr. 13 eine Steigung / ein Gefälle von ca. 14 % (tatsächlicher Wert), im Bereich der Kurve vor Hausnr. 14 von ca. 9,7 % bzw. 14,6 % (lt. Straßenplanung vom 01.10.04) und im Bereich der Kurve der Grünfläche von ca. 11,2 % bzw. 15,7 % (lt. Straßenplanung vom 01.10.04) aufweist. Die Untere Walldürner Straße bei der Evangelischen Kirche hat z.B. eine Steigung / ein Gefälle von 17 %. Von einer besonders ungünstigen steilen Zufahrt zu den Stellplätzen kann somit wohl nicht gesprochen werden. Bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit über die öffentlichen Straßenflächen, also die Erschließungsstraße „Am Katzenbuckel“, ändert sich durch die Planänderung nichts; sie entspricht der Bestandsplanung.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen, Punkt 9.2) soll das Gefälle bzw. die Steigung der Garagenzufahrten 8 % nicht überschreiten. Die festgesetzte Fläche für Zufahrten beinhaltet eine Steigung bzw. ein Gefälle von etwa 8,6 %, dies entspricht auf der gesamten Länge einer Überschreitung von ca. 20 cm. Nachdem die 8%-

Angabe ohnehin nur eine „Soll-Vorschrift“ ist, kann hier nicht von einer gravierenden Überschreitung gesprochen werden, die aus dem Rahmen des Bebauungsplanes fällt.

Nach § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in reinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese Vorschrift bezweckt, die mit dem Betrieb von Kraftfahrzeugen notwendigerweise verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen in diesen Gebieten möglichst gering zu halten. Die Vorschrift des Abs. 2 hat nachbarschützende Wirkung (BVerwG, Urt. 16.09.1993, 4 C 28.91 – BRS 55 Nr. 110).

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO i.V.m. den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse). Danach sind die u.a. in § 12 BauNVO aufgeführten Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Außerdem sind sie unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Die Anwendung des § 15 BauNVO hat dabei nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB zu erfolgen (nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Beachtung von sozialen und umweltschützenden Anforderungen, sozial gerechte Bodennutzung etc.).

Der Bebauungsplan lässt maximal zwei Wohnungen auf dem betroffenen Baugrundstück zu. Somit sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Miltenberg vom 30.04.08 bei Verwirklichung von zwei über 50 m² großen Wohnungen vier Stellplätze nachzuweisen. Garagen sind lt. Punkt 5.1 (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den ausdrücklich hierfür ausgewiesenen und mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

Die für die Erfüllung der Stellplatzpflicht geltenden Grundsätze können für die Bedarfsermittlung nach § 12 Abs. 2 BauNVO verwertet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatzpflicht Mindestanforderungen stellt (hier vier Stellplätze bei zwei möglichen Wohneinheiten), so dass eine gewisse Überschreitung der danach erforderlichen Anzahl durchaus noch im Rahmen der Bedarfsdeckung liegen kann (Kommentar Brügelmann zu § 12 BauNVO, RdNr. 43).

Konkret festgesetzt ist ein Baufenster mit im Gebäude zu integrierenden Garagenflächen. Eine den Bedarf in einem reinen Wohngebiet übersteigende Stellplatzzahl ist nicht festzustellen. Von einer erhöhten Stellplatzzahl aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes kann nicht ausgegangen werden. Der Bebauungsplan setzt, wie schon erwähnt, für das Grundstück – wie für den gesamten Bereich auch – maximal zwei Wohnungen fest.

Die Festsetzungen zu den Garagen im Bebauungsplan unter Punkt 5.1 (1) werden insofern ergänzt, als Garagen ausdrücklich auch im Wohngebäude integriert zugelassen werden. Die bisherigen Bauanträge zeigen, dass diese Lösung bereits mehrfach ausgeführt wurde.

Die festgesetzte ca. 40 m lange Zufahrt mit einem Flächenverbrauch von ca. 202 m² hat eine Steigung/ein Gefälle von ca. 8,6 %. Zu- und Abfahrten sind, soweit sie außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, notwendiger Bestandteil der Stellplatz- und Garagenanlage (BVerwG, Beschl. V. 19.09.1995 – 4 NB 24.94 – BauR 1996, 76).

Zunächst ist also grundsätzlich festzustellen, dass die festgesetzten und gemäß Bebauungsplan im reinen Wohngebiet möglichen Stellplätze sowie deren Zufahrten aufgrund des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs zulässig sind.

Die Stellplätze / Garagenstellplätze widersprechen weder nach Umfang (im Wohnhaus integrierte Garage) oder Anzahl (zulässig gem. Bebauungsplan und Stellplatzverordnung), noch nach deren Zweckbestimmung (Stellplätze für ein Wohngebäude) der Eigenart des Baugebietes. Es stellt sich lediglich die Frage, ob eine unzumutbare Belästigung oder

Störung aufgrund der Lage der Stellplätze / Garagenstellplätze ausgehen kann. Die Stellplätze müssten im Hinblick auf die Nachbarschaft anderer Anlagen, wie z.B. von Wohngebäuden, an der geplanten Stelle unzumutbar sein (Kommentar Boeddinghaus, RdNr. 13 zu § 15 BauNVO). In reinen Wohngebieten muss dabei z.B. den Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei ist festzustellen, dass die durch die Anlagen notwendiger Stellplätze und Garagen im Rahmen des § 12 Abs. 2 BauNVO eintretende Belästigungen auch in reinen Wohngebieten als grundsätzlich zumutbar hinzunehmen sind (Kommentar Boeddinghaus, RdNr. 16 zu § 15 BauNVO).

Durch die vorstehend unter Nr. 9 dargestellten Punkte ergeben sich Änderungen im Planteil des Bebauungsplanes sowie in den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text.

10) Grünordnerische Festsetzungen

Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen unter den Punkten F) und G) wird verwiesen.

11) Sonstiges

Die Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplanes werden zur besseren Lesbarkeit bzw. Übersichtlichkeit neu angeordnet.

So wird die für die Fl.Nrn. 2300/9 und 2300/10 gültige Schablone nicht mehr auf den Grundstücken selbst eingetragen, sondern außerhalb des Geltungsbereichs platziert. Mit einer hinweisenden Linie wird verdeutlicht, für welchen Bereich die Schablone gilt. Da für die Fl.Nrn. 2300/11, 2300/12, 2300/13 und 2300/14 die gleiche Nutzungsschablone gilt und im Plan keine Abgrenzung zu den Fl.Nrn. 2300/9 und 2300/10 dargestellt ist, wird die bisher innerhalb der Grundstücke 2300/11-14 dargestellte Schablone entfernt.

Ebenso wird die für die Fl.Nrn. 2300/6, 2300/7 und 2300/8 bisher innerhalb der Grundstücke enthaltene Nutzungsschablone entfernt und außerhalb des Geltungsbereiches platziert. Die hierzu inhaltsgleiche Schablone für die Fl.Nrn. 2300/2, 2300/3 und 2300/4 wird ebenfalls verschoben. Hinweisende Linien zeigen die Gültigkeit der Schablone für die beiden genannten Bereiche.

Auch die Nutzungsschablone für die Fl.Nrn. 2300/19, 2300/21, 2300/23 und 2300/25 wird zur besseren Übersichtlichkeit außerhalb des Geltungsbereiches platziert. Auch hier wird mit einer hinweisenden Linie verdeutlicht, für welchen Bereich die Schablone gilt.

Die Nutzungsschablonen auf den Fl.Nrn. 2300/1, 2300/15 und 2300/17 werden weiterhin auf den Grundstücken selbst platziert. Hier ist der Platz innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend und die Übersichtlichkeit gewahrt.

Änderungen ergeben sich hierdurch ausschließlich im Planteil des Bebauungsplanes.

Der bisher nicht enthaltene Hinweis zu den schalltechnischen Orientierungswerten im WR wird zur Klarstellung neu in den Legendenteil unter den sonstigen Hinweisen als neuer Punkt 9.3 (9) der Hinweise durch Text eingefügt: „Schalltechnische Orientierungswerte. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Reines Wohngebiet -WR- tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.“

E) Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes müssen nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1) Allgemeine Ausführungen (sh. auch Anlage 1 zu dieser Begründung):

BayVGH Urteil vom 27.10.2011 (15 N 08.3431): Die Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB verbindet das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen (BVerwG vom 17.09.2003, BVerwGE 119, 25/29). Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption einer Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG vom 11.05.1999, BayVBI 2000, 23 m.w.N.). Entscheidend ist, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind städtebauliche Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist u.a. auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (BVerwG vom 11.05.1999 a.a.O.). Das ist allerdings nicht stets schon dann zu bejahen, wenn der Bauwunsch eines Einzelnen den Anlass für die Planung bietet. Ob eine mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbare „Gefälligkeitsplanung“ vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Der Planung muss ein tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde liegen.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 17.09.2003 (Az: 4 C 14/01) aus: § 1 Abs. 3 BauGB setzt voraus, dass der Gemeinde mit der Planungsbefugnis zugleich ein Planungsfreiraum eingeräumt wird (vgl. bereits BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwG 4 C 105.66 – BVerwGE 34,301, 304). Das Planungsermessen der Gemeinde umfasst neben dem „Wie“ auch das „Ob“ und „Wann“ planerischer Gestaltung; Planungsermessen bedeutet Entschließungs- und Gestaltungsermessen. Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen (stRspr.; zuletzt Beschluss vom 05.08.2002, BVerwG 4 BN 32.02 – NVwZ - RR 2003, 7; Urteil vom 07.06.2001 – BVerwG 4 CN 1.01 – BVerwGE 114, 301, 304 m.w.N.).

§ 1 Abs. 3 stellt die Planungsbefugnis der Gemeinde allerdings unter den Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Der Gesetzgeber bringt mit dem Wortlaut des § 1 Abs. 3 BauGB zum Ausdruck, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektivrechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann. Zugleich setzt der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen (s.o.).

Die eine Handlungspflicht auslösende Wirkung des § 1 Abs. 3 BauGB gewinnt ihre eigentliche Bedeutung erst in den Fällen, in denen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein planerisches Einschreiten der Gemeinde erfordert, diese aber entweder kein umsetzbares städtebauliches Konzept besitzt oder „konzeptionell“ an einer Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB festhalten will. Mit diesem Grundsatz konkretisiert § 1 Abs. 3 BauGB das in Absatz 1 der Vorschrift bezeichnete Planmäßigkeitprinzip. Das BauGB bestimmt in § 1 Abs. 1 die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die

städtebauliche Entwicklung nicht vollständig isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan (BVerwG Urteil vom 13.06.1969, BVerwG 4 C 234.65 – BVerwGE 32, 173; stRspr.).

BVerwG Urteil vom 11.05.1999 (Az: 4 BN 15/99): Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, hängt im Übrigen nicht von dem Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Ist die Planung nicht an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheidet sie bereits auf dieser Stufe. Die Prüfung, ob ihr ggf. auch private Belange entgegenstehen, denen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB der Vorrang gebührt, erübrigt sich (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - BVerwG 4 C 50.72 - BVerwGE 45,309). Die Prüfung, ob ein Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, betrifft die Anwendung strikten Rechts. Sie ist der Prüfung vorgelagert, ob die Planung den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt. Abwägungselemente, wie sie für § 1 Abs. 6 BauGB kennzeichnend sind, spielen bei ihr keine Rolle. § 1 Abs. 6 BauGB wirkt weder unmittelbar noch auch nur mittelbar auf das insoweit maßgebliche Prüfprogramm des § 1 Abs. 3 BauGB ein.

VGH Bad.-Württ., Urteil vom 05.06.1996 (Az: 8 S 487.96): Maßgeblich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist alleine, ob nach der planerischen Konzeption der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung) erforderlich ist. § 1 Abs. 3 BauGB verhindert lediglich eine Planung dann, wenn sie erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellt (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.01.1993, 8 C 46.91 BauR 1993, 585; VGH Bad.-Württ., Normenkontrollbeschluss v. 30.5.1994 – 5 S 2839/93 – UPR 1994, 458). Ob für die konkrete Planung nach Art und Umfang ein Bedarf besteht, entscheidet sich nicht auf der Ebene des § 1 Abs. 3 BauGB, sondern im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB (Normenkontrollurteil des Senats v. 29.11.1994 - 8 S 904/94 -; Battis, a.a.O., § 1 RdNr. 26 m.w.N.).

BWVGH, Normenkontrollbeschluss vom 30.08.1993 – 8 S 773.93: Eine Gemeinde darf auch hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bebauungsplanänderung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Eigentümer orientieren (BWVGH, Beschluss vom 18.05.1988, 8 S 2404/87). Eine Erforderlichkeit wäre nur dann zu verneinen, wenn für die Gemeinde letztlich keinerlei Gründe der städtebaulichen Ordnung maßgeblich gewesen wären (BWVGH, Urteil vom 03.03.1983, 5 S 1751/82, NVwZ 1984, 44).

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde verfolgt, bleibt also grundsätzlich ihrer planerischen Freiheit als Ausgestaltung des grundgesetzlich geschützten Selbstverwaltungsrechts vorbehalten. Es genügt regelmäßig, wenn der Planung eine „Konzeption zugrunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt“. An diesem Erfordernis der städtebaulichen Planung fehlt es nur, „wenn der Planung überhaupt kein städtebauliches Konzept zugrunde liegt und sie ersichtlich die Förderung von Zielen verfolgt, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind, oder wenn es zwar ein solches Konzept gibt, der Bauleitplan aber nicht der Verwirklichung des Konzepts dient oder nicht dienen kann“ (BeckOK BauGB/Dirnberger BauGB § 1 Rn.35).

2) Erforderlichkeit der Änderungen bezüglich der unter D) Nrn. 1-7 und 9-11 beschriebenen Punkte (Dachformen, Wandhöhen etc.)

Zur Erforderlichkeit der Änderungen der unter D) 1-7+9-11 beschriebenen Punkte (Dachformen, Wandhöhen etc.) wird auf die Ausführungen unter den Punkten A) und D) verwiesen.

3) Ergänzung des Geltungsbereiches um die Fl.Nr. 2292 und Verlegung des Baurechts auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34 (vgl. Punkt D.8)

Anstoß für die Verlegung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 im Rahmen des ohnehin anstehenden Änderungsverfahrens war der Antrag der neuen Grundstückseigentümer auf eine gemeinsame Bebauung ihrer drei Grundstücke. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke kann der Standort des neu zu errichtenden Gebäudes durch eine bessere Einbindung in das vorhandene Gelände optimiert werden. Dies ist im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB nach der ständigen Rechtsprechung zulässig. Die Gemeinde darf sich auch an den Wünschen der Eigentümer orientieren.

Eine Erforderlichkeit ist nur dann zu verneinen – so die Rechtsprechung –, wenn für die Gemeinde letztlich keinerlei Gründe der städtebaulichen Ordnung maßgeblich gewesen wären. Hinzukommen muss also die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen dabei alleine öffentliche Belange in Betracht. Der Planung muss ein tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde liegen; sie darf keinen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellen. Die Planung muss zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beitragen. Die Planung muss an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet sein. Diese Vorgaben sind auch in Bezug auf die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Verschiebung des Baurechtes erfüllt. Mit der geplanten Änderung wird nicht nur dem Ansinnen der Eigentümer gefolgt, sondern sie ist gleichzeitig auch städtebaulich vertretbar, begründet und erforderlich.

Zunächst ist festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1997 bis 1999 eine Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 nicht zur Debatte stand, da auf diesem Grundstück ein Bestandsgebäude (Panoramaweg 49) vorhanden war, welches im Hinblick auf die Erschließung eindeutig dem Panoramaweg zuzuordnen war. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude wurde 1951 genehmigt und 1954 und 1958 genehmigt erweitert. Das Anwesen war zuletzt im Zeitraum von 1984 bis 2011 als Nebenwohnung genutzt.

Somit bestand zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine sinnvolle Möglichkeit der Einbeziehung in den Geltungsbereich. Die bisherige Planung stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes das in diesem Punkt landschaftsgestalterisch bestmögliche Ergebnis dar. Durch den Zusammenfall des Eigentums an diesem Grundstück mit dem an den Grundstücken Fl.Nr. 2300/1 und 2300/34 in eine Hand und der Bereitschaft der Eigentümer zur Einbeziehung dieses Grundstückes bei gleichzeitigem Abbruch des geschützten Bestandsgebäudes ergeben sich auch städtebaulich andere Möglichkeiten. So kann durch die Eigentümergeleichheit eine Anbindung an die Straße „Am Katzenbuckel“ und gleichzeitig eine Auflösung der Zufahrt über den Panoramaweg erfolgen. Letzteres war und ist ein erklärtes städtebauliches Ziel, das die Planänderung auch erforderlich macht (s.u.). Die durch die neue Eigentumssituation mögliche Veränderung stellt sich als gestalterisch vorzugswürdig dar und verursacht ausweislich des Umweltberichtes - wenn überhaupt - nur geringe und ausgeglichene Beeinträchtigungen am Schutzgut Landschaft, etwa durch Verlust einer untergeordneten Durchblicksmöglichkeit.

Der Planänderung im Bereich der Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34 liegen mehrere öffentliche Interessen zugrunde, die eine Planänderung insoweit erforderlich machen:

a) Keine Erschließung über Panoramaweg / Abstand zum Panoramaweg

Schon aus der bisherigen Begründung des Bebauungsplanes geht hervor, dass die Stadt die Baugrundstücke am Katzenbuckel einheitlich über die Erschließungsstraße „Am Katzenbuckel“ erschließen und so den Panoramaweg dauerhaft von Erschließungsverkehr freihalten will. Dieses Ziel wird durch die Stadt schon lange und nachdrücklich verfolgt. Ihm ist ein dementsprechend hohes Gewicht beizumessen. Deutlich wird dies aus dem

Ratsbegehren vom 27.07.1997 sowie der textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1.

Mit der Einbeziehung des Grundstückes in den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, ein weiteres Grundstück von der Erschließung über den Panoramaweg abzutrennen. Derzeit ist das Bestandsgebäude noch über den Panoramaweg erschlossen; insofern besteht Bestandsschutz. Im Ratsbegehren zum Bürgerentscheid am 27.07.1997 war ausdrücklich festgeschrieben, dass der Panoramaweg als Zufahrtsstraße und als Hauptzufahrt nicht genutzt werden darf. Diesem Ziel wird durch die Ausweitung des Bebauungsplanes auf das Grundstück 2292 entsprochen, da durch die Einbindung dieses Grundstückes in das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2300/1 die bisher für die Fl.Nr. 2292 noch bestehende Zufahrt vom Panoramaweg aus entfallen wird. Der Bebauungsplan legt seit jeher ausdrücklich fest, dass der Panoramaweg nicht zur Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden darf (sh. Festsetzungen durch Text, Nr. 6.1).

Ob bei einer Belassung des Baufensters ein Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt und das Ziel einer Entlastung des Panoramaweges erreicht werden kann, ist nicht sicher. Es kommt durchaus in Betracht, dass das Bestandsgebäude – ggf. renoviert – neben einem potentiellen Neubau im bisherigen Baufenster erhalten bliebe. Durch die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 und die Verlegung des Baufensters wird erreicht, dass sich der Eigentümer zwischen dem Erhalt des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines Neubaus faktisch entscheiden muss. Somit bietet die Planänderung die deutlich größere Gewähr für ein Erreichen der erstrebten Zielsetzung als dies bei einem Belassen desselben am bisherigen Ort der Fall wäre.

Weiter war Gegenstand des Ratsbegehrens zum Bürgerentscheid am 27.07.1997 die ausdrückliche Feststellung, dass der Panoramaweg von Bebauung frei bleibt und die geplanten Wohnhäuser einen deutlichen Abstand zum Weg halten.

Unstrittig ist, dass das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 durch die Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 etwas näher als im rechtskräftigen Bebauungsplan möglich an den Panoramaweg heranrückt. Die Vorgabe aus dem Bürgerentscheid und die dementsprechenden Planungsvorstellungen der Stadt, nämlich ein deutlicher Abstand zum Panoramaweg, ist jedoch nach wie vor erfüllt. Der Mindestabstand des geplanten Baurechtes zum Panoramaweg beträgt ca. 30 m. Das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21) hat einen Mindestabstand von ca. 38 m, die Baurechte auf den Fl.Nrn. 2300/3 und 2300/4 liegen sogar näher am Panoramaweg, nämlich ca. 25 m bzw. ca. 16 m.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Punkt D/9 und H dieser Begründung verwiesen.

b) Großzügige und aufgelockerte Bebauung

Überdies wird durch die Änderung bezüglich der Situierung des Baufensters dem städtebaulichen Ziel und mithin den öffentlichen Belangen einer möglichst großzügigen und aufgelockerten Bebauung deutlich besser genügt, als dies bei der Ursprungsplanung der Fall war.

Ein maßgebliches Kriterium für den Erhalt und die Verbesserung einer aufgelockerten Bebauung stellt die Schaffung möglichst großer Freiflächen zwischen den einzelnen, ggf. auch verhältnismäßig großen, Baukörpern dar (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 25.06.2007, 1 MB 20/07). Insbesondere soll dies hier durch einen in der Zusammenschau mit den übrigen Planungszielen möglichst großen Grenzabstand der Baufenster zu Nachbargrundstücken und den dort situierten Baufenstern bzw. Bestandsbebauungen gesichert werden.

Diese Ziele sind auch schon in der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan enthalten und ihnen ist im Rahmen der Abwägung ein hoher Stellenwert einzuräumen.

Das nunmehr geplante Baufenster entspricht dem Grundgedanken des Bebauungsplanes und wäre wohl – hätten schon zum Zeitpunkt der Planerstellung die heutigen Verhältnisse geherrscht – auch in dieser Art und Weise vorgesehen worden.

Eine der maßgeblichen Prämissen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes war es, keine verdichtete Bebauung entstehen zu lassen. Vielmehr war eine großzügige, offene, lockere und durchgrünte Bebauung auf großflächigen, villenartigen Baugrundstücken Ziel der Planung. Entsprechende Grundzüge der Planung waren auch Gegenstand des Bürgerentscheids zum Bebauungsplan am 27.07.1997.

So wurde im Jahr 2007 durch den Stadtrat ein Antrag der Grundstückseigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer Verdichtung der Bebauung für die Grundstücke Fl.Nrn. 2300/2 und 2300/1 abgelehnt. Anstelle der zwei eingetragenen Baurechte waren drei Baurechte beantragt worden.

Durch die Neuorientierung der Bebauung auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 2300/1 und 2292 können höhere Grenzabstände zu den bestehenden Nachbargebäuden eingehalten werden, was den Grundsatz der Gewährleistung einer möglichst großzügigen Bebauung, der bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einen hohen Stellenwert hatte, unterstreicht. Durch die Verschiebung des Baufensters ergeben sich zu den direkten Nachbarn, den Grundstücken Fl.Nrn. 2300/2, 2295/6, 2293 und 2296 größere Grenzabstände als bisher vorgesehen bzw. bisher vorhanden.

Zur Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21) bleibt der Grenzabstand in etwa gleich (Vergrößerung um ca. 0,50 m), insgesamt beträgt der Abstand nun ca. 9,00 Meter. Zur Fl.Nr. 2293 (Außenbereichsgrundstück am Panoramaweg) erhöht sich der Abstand um ca. 4,50 - 6,50 Meter, insgesamt beträgt der Abstand nun ca. 11,00 - 13,00 Meter. Zur Fl.Nr. 2295/6 (Schechweg 25) erhöht sich der Grenzabstand um ca. 3,00 Meter, insgesamt beträgt der Abstand nun ca. 9 - 10 Meter. Zur Fl.Nr. 2296 (Schechweg 23) erhöht sich der Abstand um ca. 7,00 Meter, insgesamt beträgt der Abstand nun ca. 15,50 Meter. Die grundsätzlichen nachbarschaftlichen Rechte auf ausreichend Licht, Luft und Besonnung sind damit in keinerlei Hinsicht beeinträchtigt, sondern vielmehr regelmäßig verbessert.

Zudem müssen hinsichtlich der Abstandsflächen ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO - die Bayer. Bauordnung gilt, da der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft bzw. keine Vermaßung vorsieht.). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht.

Die festgesetzte Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes entspricht der im übrigen Plangebiet festgelegten reinen Wohnnutzung. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht der bereits vorhandenen Bebauung des Gebietes mit U + II. Auch die vorgesehenen maximalen Wandhöhen von talseits 10,50 Meter und bergseits 7,50 Meter sind einzuhalten. Zusätzlich wird eine maximale Höhe des Gebäudes von 230,50 m üNN festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu minimieren bzw. zu vermeiden. Damit werden die schon bisher verfolgten Ziele im Bezug, nämlich die Schaffung eines großzügigen, villenartigen Wohngebiets mit dazu passender Bebauung weiter umgesetzt.

Schließlich wurde im Rahmen des Bürgerentscheides auch großer Wert auf die Anordnung von großen Grundstücken, ausschließlich zur Bebauung mit Einzelhäusern, gelegt. Es sollte ausreichend Platz für Eingrünungen sein. Dieser Grundsatz spiegelt sich auch in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wider. Dort werden die wichtigsten städtebaulichen Planungsziele genannt, so z.B. die Eingliederung der Wohnbebauung in die Landschaft.

Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan spricht davon, dass das neue Baugebiet im Norden an die vom Schechweg über kleine Stichwege erschlossene

Wohnbebauung angrenzt. Großzügig geplante Ein- und Zweifamilienhäuser stehen auf großflächigen Grundstücken. Diese offene, lockere, durchgrünte Bebauung wird im Planungsgebiet weitergeführt.

Dieser Planungsgrundsatz wurde im Bebauungsplan „Am Katzenbuckel“ berücksichtigt und findet sich auch in der geplanten Planänderung wieder. Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück Fl.Nr. 2292 mit der Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34 sieht ein großzügig geplantes Baufenster für ein Einfamilienhaus auf einem großflächigen Grundstück vor.

c) Einbindung in die Umgebung

Auch die durch die Verlegung des Baufensters möglich gewordene bessere Einbindung des Baufensters in die topografische Umgebung ist städtebaulich relevant und mithin die Erforderlichkeit der Planänderung stützendes öffentliches Interesse.

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist ausgeführt, dass die Planung die topographischen Gegebenheiten aufnimmt und die Böschungen mit ihrem Bewuchs erhalten bleiben. Damit wird eine klare Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes sowie auch eine zusätzliche Einbindung der Bebauung in die Landschaft erreicht.

Von diesem Planungsgrundsatz wurde im Änderungsplan nicht abgewichen, vielmehr wird ihm besser gefolgt. Die Anordnung des verschobenen Baurechtes orientiert sich am vorhandenen Gelände. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 wird der Standort des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 durch eine noch bessere Einbindung in das vorhandene Gelände optimiert. Die beiden Grundstücke 2292 und 2300/1 werden in etwa mittig von einem Geländerücken durchschnitten. Das führt dazu, dass eine optimale Ausrichtung eines Gebäudes in zwei Richtungen möglich ist. Dies ist unter anderem am Gebäude Schechweg 23 auf dem unterhalb gelegenen Grundstück Fl. Nr. 2296 deutlich zu erkennen, welches ebenfalls auf dem Geländerücken gebaut ist und einen „Knick“ aufweist, um der besonderen topographischen Lage gerecht zu werden.

Die neue Anordnung des Baufensters trägt dieser besonderen Geländesituation Rechnung, indem das Baufenster auf den Bereich des Geländerückens gelegt wird. Die Höhenlage des Fensters orientiert sich in etwa an der Höhenlage des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21). Sämtliche Baufenster der obersten Bauzeile der Straße „Am Katzenbuckel“ (so auch die Fl.Nrn. 2300/2 und 2300/1) liegen zwischen den Höhenlinien 220 und 225 (entnommen aus der topographischen Karte des Vermessungsamtes).

Der auf den Grundstücken befindliche Geländerücken wird durch das neue, in der Lage verschobene, Baufenster aufgenommen und nachvollzogen. Dadurch wird ein landschaftsgestalterischer Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der dahinterliegenden freien Landschaft auch über den Panoramaweg hinaus gewährleistet. Damit wird auf die landschaftlichen Besonderheiten und die damit verbundenen öffentlichen Belange verbessert eingegangen.

Die gleichzeitige Drehung des Baufensters auf Fl.Nr. 2300/1 mit 2292 bei dessen Verschiebung reagiert auf das Relief, wie dies bei allen Baufenstern sowohl in diesem Bebauungsplan als auch auf den unmittelbar nördlich vom fraglichen Baugrundstück vorhandenen Gebäuden der Fall ist. Zur Baukörpergliederung zeigt das geplante Baufenster Vor- und Rücksprünge.

Die Neusituierung des geplanten Baufensters ist somit städtebaulich geboten und im Hinblick auf die Geländesituation sinnvoll.

Ausweislich von § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB ist es Aufgabe einer Bauleitplanung „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Hier ist eine ebensolche Entwicklung des Landschaftsbildes geplant. Die

Möglichkeit der mittigen Gebäudedurchschneidung entwickelt das Bau- und Landschaftsbild an dieser Stelle angemessen fort. Dies stellt damit einen städtebaulichen Belang dar.

Die Auswirkungen des neuen Baufensters und der sonstigen Festsetzungen wurden im Umweltbericht unter Ziffer 2.5 im Einzelnen untersucht (sh. Anlage 1 zu dieser Begründung). Es heißt hierzu:

„Die mit 230,5 m üNN festgelegte maximale Traufhöhe liegt 1,54 m höher als beim Nachbargebäude Am Katzenbuckel 21 und ca. 0,5 m höher als der Panoramaweg selbst. Eine daraus resultierende unangemessen exponierte Lage bzw. Siedlungsentwicklung ist nicht zu erkennen.

Der mit ca. 30 m etwas geringere Abstand des Gebäudes zum Südrand ist für das Schutzgut ohne Bedeutung.

Gelegenheit zum (beschränkten) Ausblick vom Panoramaweg wird es mit der für die gesamte Breite von Fl.Nr. 2292 vorgegebenen Eingrünung tatsächlich nicht mehr geben. Bezogen auf die o.g. festgesetzten bzw. zulässigen Möglichkeiten – und sie sind die Bemessungsgrundlage – verbleiben die Blickgelegenheiten aber im Wesentlichen unverändert. Der Verlust des (beschränkten) Durch- und Ausblicks an der Zufahrt Panoramaweg 49 stellt eine kleine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Sie ist aber, zumal an keiner hervorgehobenen/exponierten Stelle im Wegenetz gelegen, nicht als erheblich oder nicht ausgleichbar einzustufen.

Die landschaftliche Einbindung des verschobenen Baufensters ist im Westen durch vorhandenen Gehölzbewuchs gegeben. Am Südrand ist sie analog zum vorhandenen Baugebiet durch Eingrünung mit Sträuchern auf privaten Grünflächen vorgegeben, was im Ergebnis die Festschreibung der aktuellen Gegebenheiten bedeutet und damit auch dem Ausgleich der geringen Landschaftsbild-Beeinträchtigung dient.“

Eine unzulässige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist damit nicht erkennbar. Vielmehr wird die Planung der Geländesituation gegenüber der Bestandsplanung besser gerecht.

Vgl. dazu auch die Ausführungen unter Punkt H b) Ziff. 3 dieser Begründung

d) Vorbeugung städtebaulicher Missstand

Durch die Änderung der Situierung des Baufensters und die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 kann durch eine sinnvolle Neubebauung des Areals einem städtebaulichen Missstand vorgebeugt werden. Es ist damit zu rechnen, dass der Eigentümer der beiden Grundstücke zeitnah das Bestandsgebäude abreißt und auf dem neu gebildeten Baugrundstück ein Neubauvorhaben errichtet, da nur so das veränderte Baufenster sinnvoll genutzt werden kann.

Ob bei einer Belassung des Baufensters ein Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt ist nicht sicher. Es kommt durchaus in Betracht, dass das Bestandsgebäude - ggf. renoviert - neben einem potentiellen Neubau im bisherigen Baufenster erhalten bliebe. Durch die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 und die Verlegung des Baufensters wird erreicht, dass sich der Eigentümer zwischen dem Erhalt des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines Neubaus faktisch entscheiden muss. Somit bietet die Planänderung die deutlich größere Gewähr für ein Erreichen der erstrebten Zielsetzung als dies bei einem Belassen desselben am bisherigen Ort der Fall wäre.

§ 1 Abs. 3 BauGB kann eine Handlungspflicht auslösende Wirkung entfalten. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein planerisches Einschreiten der Gemeinde erfordert. So soll durch die Bauleitplanung, welche in § 1 Abs. 1 BauGB zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument bestimmt wird, vermieden

werden, dass die städtebauliche Entwicklung vollständig isolierten Einzelentscheidungen nach § 35 BauGB überlassen bleibt, sondern eine Lenkung und Ordnung durch Planung erfährt. Dies ist im konkreten Fall im Hinblick auf das sich derzeit noch im baurechtlichen Außenbereich befindliche Grundstück Fl.Nr. 2292 zutreffend.

Für das Gebäude auf diesem Grundstück (Panoramaweg 49) besteht ohne ein planerisches Eingreifen die Gefahr der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes.

Da keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, wären Vorhaben auf dem Grundstück nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen („sonstige Vorhaben im Außenbereich“). Vorhaben wären demnach im Einzelfall zulässig, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt würden und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange sind beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB genannt, so z.B. die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Die weiteren genannten Punkte, wie z.B. ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, treffen hier nicht zu. In § 35 Abs. 4 BauGB sind die Voraussetzungen genannt, bei deren Vorliegen den „sonstigen Vorhaben“, die ansonsten außenbereichsverträglich nach Abs. 3 sind, z.B. eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft nicht entgegengehalten werden kann.

Im konkreten Fall wären § 35 Abs. 4 Nrn. 2 und 5 BauGB heranzuziehen. Nach Nr. 2 könnte ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle errichtet werden, wenn das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist, das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Nach Nr. 5 könnte das vorhandene Wohngebäude auf bis zu höchstens zwei Wohnungen erweitert werden, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Da das Gebäude vom derzeitigen Eigentümer nicht selbst genutzt wurde bzw. wird, bedeutet dies, dass das Gebäude derzeit lediglich in seinem bisherigen Bestand nutzbar wäre, allenfalls renoviert und/oder unwesentlich erweitert werden könnte, sofern der Eigentümer dies möchte. Zu befürchten ist aber - sollte der Eigentümer das Gebäude seinem Schicksal überlassen -, dass eine unschöne Ruine entsteht. Sicherlich könnte das Gebäude auch abgebrochen und nicht ersetzt werden. Dann wäre jedoch eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück nicht mehr möglich. Daher ist mit dieser Vorgehensweise nicht zu rechnen. Durch die Verschiebung des Baufensters kann das verfolgte Ziel aber erreicht werden, ohne in die bestandsgeschützten Positionen der Eigentümer unzulässig einzugreifen.

e) Bebauung als einheitliches Baugrundstück

Durch Aufhebung der bestehenden Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 2300/34, 2300/1 und 2292 kann die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Bebauung als ein einheitliches Baugrundstück erreicht werden. Dadurch wird die Erschließung des bisherigen Grundstücks Fl. Nr. 2292 über die Straße „Am Katzenbuckel“ gesichert (s.o.). Dies ist nunmehr möglich, da sich die Grundstücke bereits heute in einer Hand befinden.

f) Vergleich mit weiteren Grundstücken

Dahingehende Änderungen waren auch nur bei den Flurstücken 2292, 2300/1 und 2300/34 möglich und erforderlich, da bei den übrigen Grundstücken im Gebiet aus rechtlichen (z.B. unterschiedliche Eigentumsverhältnisse) und tatsächlichen (z.B. topografische Lage und Zuschnitt der Grundstücke) Gründen eine vergleichbare Verschiebung des Baurechts ausscheidet.

g) Weiterführung städtebauliche Entwicklung / Planungsalternativen

Es ist schließlich zusammenfassend festzustellen, dass mit der Planänderung die bisherige städtebauliche Entwicklung weitergeführt wird und andere Planungsalternativen ausscheiden:

Durch die geplante Planänderung werden die bisherigen Ziele konsequent weitergeführt. Durch die Verlegung des Baufensters wird ein erhöhter Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken, wie auch eine Vergrößerung der Distanzen zur bestehenden Bebauung gegenüber der Ursprungsplanung erreicht. Damit wird das schon bereits dem Ursprungsplan zugrundeliegende Ziel einer möglichst aufgelockerten, villenartigen Bebauung weiter Vorschub geleistet und dieses konsequent weiterverfolgt. Auch die bereits früher dem Plan zugrundeliegende Intension, den Panoramaweg möglichst von Erschließungsverkehr freizuhalten (vgl. Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans) wird durch die Planänderung weiterverfolgt. (s.o.)

Eine Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 über die Straße „Am Katzenbuckel“ war bei den früheren Gegebenheiten kaum möglich, da für eine solche Erschließung das Grundstück Fl. Nr. 2300/1 dann zu einem erheblichen Teil der Erschließungsmöglichkeit hätte weichen müssen. Daher kann das angestrebte Ziel erst mit der nunmehr anvisierten Planänderung verfolgt werden, die auch erst seit dem Zusammenfallen der Eigentümerstellung an beiden Grundstücken in einer Hand sinnvoll möglich ist. Es hätte daher auch früher wohl keinen Sinn ergeben, das hier in Rede stehende Flurstück Nr. 2292 in den ursprünglichen Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Gleiches gilt für eine Verschiebung des Baufensters allein auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1. Hätte man diese Planungsvariante bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans gewählt, wäre aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks eine sinnvolle Situierung des Baufensters nicht möglich gewesen, da dies notwendigerweise zu einem deutlich geringeren Grenzabstand, insbesondere zu den Grundstücken Fl. Nr. 2300/2 und 2292 geführt hätte, was dem zugrundeliegenden Ideal einer möglichst aufgelockerten Bebauung klar widersprochen hätte. Zudem wäre eine Anpassung an den dort verlaufenden Geländerücken nur sehr schwer und nur unter Verzicht auf Teile der übrigen Planungsziele möglich gewesen.

Diese im Raume stehenden Planungsalternativen scheiden auch heute noch aus denselben Gründen aus. Die geplante Änderung stellt sich überdies gegenüber dem status-quo als klar vorzugswürdig dar. Nur so können die Ziele, die schon oben dargelegt wurden (also insbesondere Entlastung des Panoramaweges von Erschließungsverkehr, Neubau nur bei gleichzeitigem Abriss des Bestandsgebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 2292, weitere Auflockerung der Bebauung durch größere Grenzabstände etc.) erreicht werden.

Zu den Planungsalternativen wird auch ausdrücklich auf die Ausführungen unter Punkt H/c) verwiesen.

Abschließend kann somit für die Planänderung im Gesamten und insbesondere auch im Hinblick auf die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 festgestellt werden, dass städtebauliche Gesichtspunkte gegeben sind, die die Notwendigkeit der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllen und die Änderung des Bebauungsplanes damit erforderlich und somit zulässig ist.

Speziell im Hinblick auf die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34+2292 trägt die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei, indem sie die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ aufgreift und weiterführt, einen möglichen städtebaulichen Missstand verhindert und zusätzlich eine städtebaulich nicht erwünschte Zufahrt über den Panoramaweg beseitigt.

F) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Regionalplanung

Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dabei muss das Baurecht noch nicht ausgenutzt worden sein (BVerwG 20.03.12, 4 BN 31/11). Ein Ausgleich ist nur erforderlich, soweit zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Bei der Überplanung von Gebieten ist eine vergleichende Ermittlung vorzunehmen. Dabei sind alle Grundstücke in den Blick zu nehmen, die von der alten und der neuen Planung erfasst sind (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, Rd.Nr. 175 ff zu § 1a BauGB).

Die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind für die Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere auch im Hinblick auf die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 und die Ausweitung des Geltungsbereiches auf das Grundstück Fl.Nr. 2292 gegeben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden nur im Hinblick auf die Fl.Nrn. 2292, 2300/1+2300/34 Änderungen im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Das auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1+2300/34 bereits vorhandene Baurecht wird lediglich verlagert und das anschließende Grundstück Fl.Nr. 2292, welches bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist, wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Diese beiden für die Eingriffsregelung relevanten Neuerungen machen im Hinblick auf die obigen Ausführungen keine Ausgleichsberechnung erforderlich. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1+2300/34 besteht bereits ein Baurecht, welches lediglich verschoben wird. Neues Baurecht entsteht somit nicht. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 ist bereits ein Gebäude vorhanden, welches abgebrochen und in das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1 einbezogen werden soll. Eine Nutzung bzw. Änderung dieses vorhandenen Bestandes wäre im Rahmen des § 35 BauGB zulässig.

Auf Fl.Nr. 2300/1+2300/34 ergibt sich bei bisher zulässiger Überbauung von 340 m² und nunmehr geplanten 521,40 m² eine Vergrößerung um 181,40 m². Zugleich steht auf Fl.Nr. 2292 einer Versiegelung von 123,9 m² durch das neue Baufenster die vorhandene Versiegelung von 279,60 m² (Gebäude mit Balkon, Treppe, Terrasse, Bienenhaus, Carport etc.) gegenüber, woraus sich hier eine Entsiegelung von 155,70 m² ergibt. In der Summe (von +181,40 m² und -155,70 m² vergrößert sich also die Versiegelung um 25,70 m², was weder im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks noch absolut ein erhebliches Maß darstellt.

Der landwirtschaftlichen Nutzung werden ohnedies nicht mehr verfügbare und hinsichtlich ihres Potenzials nahezu bedeutungslose Flächen entzogen. Es handelt sich zugleich um Boden mit mäßigem Retentionsvermögen (sh. Ausführungen im Umweltbericht, Büro Trölenberg und Vogt, vom 14.01.15).

Es findet somit kein relevanter zusätzlicher Eingriff statt. Dieser Ansicht ist auch das Sachgebiet Naturschutz am Landratsamt Miltenberg (Schreiben vom 20.05.14 im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB).

Durch die Ausweitung des Geltungsbereiches werden keine kartierten Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete oder der Naturpark betroffen.

Das Gebot des Regionalplans, nach dem für die Erholung besonders geeignete Gebiete, insbesondere im Verdichtungsraum (Ziff. B II 1.3 des Regionalplans) freizuhalten sind, ist eingehalten. Zum einen liegt das Vorhaben nicht im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Zum

anderen sollen mit dieser Regelung Wälder, deren Ränder und vergleichbare Räume geschont werden (vgl. Begründung zu Ziff. B II 1.3 des Regionalplans). Hier ist das betroffene Flurstück 2292 überhaupt keinem freizuhaltenden Gebiet zuzuordnen, da es schon heute mit einem genehmigten Bestandsgebäude bebaut ist. Mit der Umplanung ist zudem auch keine erheblich erhöhte Inanspruchnahme dieses Bereiches verbunden.

Auch bindet sich die nach der Änderung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft ein und entspricht damit dem Ziel des Regionalplanes (Ziff. B II 2.1 des Regionalplans). Insoweit wird auf die Ausführungen zum Belang des Landschaftsschutzes sowie diejenigen im Umweltbericht zum Schutzgut Landschaft verwiesen.

Die für jede Bauleitplanung grundsätzlich erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung war zunächst als nicht erforderlich angesehen worden. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgetragenen Einwendungen wurde dann jedoch die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Die Prüfung wurde durch das Büro Trölenberg und Vogt, Aschaffenburg, vorgenommen. Die Unterlage, auf die ausdrücklich verwiesen wird, liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Gemäß dieser fachkundigen Einschätzung bestehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenn die folgenden Schutzmaßnahmen getroffen werden:

- Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen, wenn nicht die Gebäude vor der Durchführung nochmals von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse bzw. Gelege oder Nester mit Jungvögeln im oder am Gebäude kontrolliert werden und die Abnahme der Dachplatten des Carports ebenfalls unter Aufsicht einer fachkundigen Person erfolgt. Zudem sind zur Vergrämung rechtzeitig (bis Mitte Februar) an geeigneten Stellen des Gebäudes rot-weiße Flatterbänder anzubringen.

Arten, für die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, sind nach der fachkundigen Einschätzung nicht betroffen.

Damit sind die Belange des Artenschutzes vollumfänglich aufgeklärt. Die Betroffenheit ist bei Ergreifung der Schutzmaßnahmen als gering anzusehen.

Auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Kultur- und Sachgüter sind gemäß der sachverständigen Einschätzung durch die Planänderung nicht oder nur gering betroffen. Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung) verwiesen.

Im Bebauungsplan wird in den Festsetzungen durch Text zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen ein neuer Punkt 7.3 eingefügt: „Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG): Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig: Baumfällung und Gehölzrodung nur außerhalb der für Vögel und Fledermäuse kritischen Fortpflanzungszeit (Frühjahr-Sommer), also nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar. Gebäudeabbruch möglichst im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar), da sich in dieser Zeit in jedem Fall keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter in den Gebäuden befinden. Bei einem Gebäudeabbruch später im Jahr sind die Gebäude vor der Durchführung von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse bzw. Gelege oder Nester mit Jungvögeln im oder am Gebäude zu kontrollieren. Die Abnahme der Dachplatten des Carports auf Fl.Nr. 2292 (Eternitplatten) ist dann ebenfalls unter Aufsicht

dieser fachkundigen Person durchzuführen. Um zugleich eine potenzielle Ansiedlung von Gebäudebrütern im Frühjahr zu vermeiden sollten sie davon durch Vergrämung abgehalten werden. Dazu sind rechtzeitig (bis Mitte Februar) an geeigneten Stellen des Gebäudes rot-weiße Flatterbänder anzubringen."

Aufgrund eines Hinweises des Landratsamtes wird nach dem Satz "...am Gebäude zu kontrollieren..." noch folgender Passus eingefügt: „Bei Vorhandensein von Fledermäusen, Gelegen oder Nestern mit Jungvögeln ist der Abbruch verboten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Der seitens des Landratsamtes im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregung, den Begriff „naturnah“ in der Legende (z.B. Punkt 7.1.1 Geländeformung) näher zu beschreiben, wird nicht gefolgt. An dieser Festsetzung wurde im Übrigen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert. Der Begriff „naturnah“ wird in der ursprünglichen Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und in der Planlegende (z.B. auch Punkt 7.3.3) öfter genannt. Ziel ist z.B. eine „naturnahe Beibehaltung der Böschungen mit ihrem Bewuchs“ (Punkt 7, S. 5 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan). Dies erscheint hinreichend klar.

Der Anregung des Landratsamtes im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Ergänzung der Legende um den Begriff „Stabgitterzaun“ wird gefolgt, da Stabgitterzäune neben den in der Legende erwähnten Maschendrahtzäunen eine heute übliche Einfriedungslösung sind. Daher wird bei Punkt 9.1 (Einfriedungen) der Hinweis durch Text das Wort „Maschendrahtzaun“ jeweils um das Wort „Stabgitterzaun“ erweitert und bei den „Hinweisen durch Planzeichen“, Punkt 9, Abschnitte „freiwachsende Strauchhecken“ und „geschnittenen Laubhecken“ ebenfalls der Zusatz „Stabgitterzaun“ angebracht.

G) Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan „Am Katzenbuckel“ in der Fassung vom 28.10.98, redaktionell geändert am 15.02.99, ist seit 15.03.1999 rechtskräftig. Bedingt insbesondere durch Anträge auf Zulassung von Flachdächern und die Anpassung an das Vermessungsergebnis ist eine Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Hinzu kommt die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 mit Einbeziehung des baulichen Bestandes auf Fl.Nr. 2292. Zu den Details zum Anlass der Bebauungsplanänderung wird auf die Ausführungen unter den vorangegangenen Punkten dieser Begründung verwiesen.

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie die Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze oder das Denkmalschutzgesetz.

Die fachliche Beurteilung ist dem Umweltbericht des Büros Trölenberg+Vogt, Aschaffenburg, vom 14.01.15 zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist und auf den ausdrücklich verwiesen wird.

Zum Artenschutz werden die oben unter Punkt F) dargestellten Festsetzungen in den Bebauungsplan eingetragen. Damit sind die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Kultur- und Sachgüter sind gemäß dieser sachverständigen Einschätzung durch die Planänderung nicht oder nur gering betroffen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass sich auf Fl.Nr. 2185 ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb befindet und auf diesem Grundstück zeitweise Schafe gehalten werden. Daher könnte es an manchen Tagen zu Geruchs- und Geräuschentwicklungen kommen, die aber noch nie ein Problem dargestellt haben und als üblich hinzunehmen sind.

Im Anschluss daran befinden sich die landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen eines Mutterkuhbetriebes. Hier findet eine reine Sommerbeweidung statt und jährlich werden die Flächen gemulcht. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Flächen keinerlei Beeinträchtigungen ausgehen. Das Amt hat letztlich keine grundsätzlichen Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen; Auswirkungen auf Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (sh. Punkt 4.1 des Umweltberichtes) sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits enthalten bzw. werden eingetragen. Da die Änderungen des Bebauungsplanes innerhalb seines bisherigen Geltungsbereiches offensichtlich keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung darstellen, welche über das zulässige Maß hinausgeht, liegt insoweit zweifelsfrei kein Kompensationserfordernis vor. Gleiches gilt für die Erweiterungsfläche, weil kaum zusätzlicher Flächenverlust entsteht und auch die sonstigen Auswirkungen marginal sind. Flächenverlust und sonstige Auswirkungen bleiben unter der Erheblichkeitsschwelle (sh. Punkt 4.2 des Umweltberichtes).

Das Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz am Landratsamt Miltenberg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der „ersten“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen erhoben.

H) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Prüfung, ob der Änderung des Bebauungsplanes ggf. auch private Belange entgegenstehen, denen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB der Vorrang gebührt, erübrigt sich im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - BVerwG 4 C 50.72 - BVerwGE 45,309, BVerwG, Urteil vom 11.05.1999, 4 N 15/99). Die oben (siehe Punkt E.) durchgeführte Prüfung, ob ein Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, betrifft die Anwendung strikten Rechts. Sie ist der Prüfung vorgelagert, ob die Planung den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt. Abwägungselemente, wie sie für § 1 Abs. 7 BauGB kennzeichnend sind, spielen bei ihr keine Rolle.

Die Abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist ein weiterer Schritt, der durch die zur Vorinformation der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Bürger nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ausführlich erfolgen konnte. Die vorgetragenen Argumente, speziell auch die privaten Belange, konnten konkret bewertet und in die weitere Planung eingebracht werden. Berücksichtigt wurden auch die im Rahmen der „ersten“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Nachdem die Planung, wie oben unter Punkt E) ausgeführt, erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist, muss auch geprüft werden, ob die Planung den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt. Ob für die konkrete Planung nach Art und Umfang ein Bedarf besteht, ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen (vgl. Normenkontrollurteil des Senats v. 29.11.1994 - 8 S 904/94 -; Battis, a.a.O., § 1 RdNr. 26 m.w.N.).

Anhand der u.a. in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Kriterien sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

a) Allgemeine Ausführungen zu einzelnen Änderungspunkten:

Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der einzelnen in der Begründung aufgelisteten Änderungspunkte können auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander herangezogen werden. Auf die Ausführungen unter D) und E) zur Dachform/Dachneigung, zur Anpassung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2300/15+17,

zum Eintrag des Bestandes, zum Eintrag des historischen Bauwerks, der Leitungen und der Löschwasserezisterne sowie zur Anpassung an das Vermessungsergebnis wird Bezug genommen. Sonstige entgegenstehende öffentliche oder private Belange sind nicht ersichtlich. Soweit in geschützte Positionen eingegriffen wird (z.B. bei der Anpassung des Baurechts auf den Fl.Nrn. 2300/15+17) überwiegen die öffentlichen Interessen an einer Planänderung deutlich (s.o).

Wie bereits ausgeführt, haben die Bauwünsche seit Erstellung des Bebauungsplanes gezeigt, dass die Zulassung von Flachdächern neben den bereits zulässigen Sattel- und Pultdächern der heutigen Formsprache in der Baukunst entspricht. Dass eine Bauform mit Flachdach städtebaulich verträglich ist und keine Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes nach sich zieht, zeigt schon der Blick auf das Baugebiet. Gerade in diesem städtebaulich besonderen und separat zu betrachtenden Gebiet mit großzügigen Grundstückszuschnitten, villenartigem Charakter und Grundstücken mit großen Freiflächen, welches nicht unmittelbar inmitten eines gestalterisch bereits entwickelten Bereiches liegt, kann aus städtebaulicher Sicht eine größere Freiheit in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude angeboten werden.

Zu den Punkten „Gebäudehöhe U+II“ und „Wandhöhen“ ergibt auch die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, dass hierdurch keine gravierenden Verstöße gegen private oder öffentliche Belange festzustellen sind.

Die neue Festlegung der Gebäudehöhen auf U+II ergibt sich durch die Zulassung von Flachdächern, die in der Vergangenheit nur im Rahmen von Befreiungen ermöglicht wurden und nunmehr durch den geänderten Bebauungsplan zugelassen werden. Bisher war durch die Festsetzung „U+I“ ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss mit Pult- oder Satteldach zulässig. Durch die Zulassung von Flachdächern ergibt sich anstelle des Dachgeschosses mit Sattel- oder Pultdach ein Vollgeschoss ohne Dachneigung, welches nicht als „Dachgeschoss“ im Sinne der bisherigen Regelung angesehen werden kann. Würde nun die Gebäudehöhe nicht mit „U+II“, sondern weiterhin mit „U+I“ angegeben, würden bei Ausführung eines Flachdaches gedrungene Gebäude nur mit einem Untergeschoss und einem weiteren Vollgeschoss entstehen, was dem Charakter des Baugebietes mit seinen großzügigen Grundstücken und villenartigen Gebäuden widersprechen würde. Die Festsetzung eines Untergeschosses und zweier weiterer Vollgeschosse (also eines Untergeschosses, eines Erdgeschosses und eines weiteren Geschosses mit Flachdach oder Sattel- bzw. Pultdach) ergibt hingegen eine dem Gebiet entsprechende Bauform.

Durch diese neue Geschossfestlegung ergibt sich zwangsläufig eine Erhöhung der maximalen Wandhöhen. Üblicherweise kann von Geschosshöhen bis 3,10 m ausgegangen werden. Bei repräsentativen Gebäuden, wie z.B. Villen, können sich auch deutlich höhere Geschosshöhen ergeben.

Bisher war talseits eine maximale Wandhöhe von 6,0 m und bergseits eine maximale Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt. Neu festgesetzt wird talseits eine maximale Wandhöhe von 10,50 m und bergseits eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Die festgelegte maximale Firsthöhe von 10 m über Fußboden UG bleibt unverändert.

Bei der bisherigen Festsetzung wurde talseits von einem Untergeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit Sattel- oder Pultdach ausgegangen. Bei einer gedachten Geschosshöhe von 3,10 m ergab sich damit talseits eine Wandhöhe von 6,20 m, was sich im Rahmen der festgesetzten 6 m bewegte.

Durch die Änderung ist talseits (bei Ausführung eines Flachdachs) maximal mit einem Untergeschoss und zwei Vollgeschossen zu rechnen, also einer gedachten Geschosshöhe von 9,30 m (3 x 3,10 m). Durch die gewählte Wandhöhe von talseits 10,50 m wird berücksichtigt, dass villenartige Gebäude entstehen sollen, was eine höhere Wandhöhe bedingen kann.

Bergseits war bisher von einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit Sattel- oder Pultdach ausgegangen worden. Damit ergab sich eine gedachte Geschosshöhe von bergseits 3,10 m, was sich im Rahmen der festgesetzten 3,50 m bewegte.

Durch die Änderung ist bergseits (bei Ausführung eines Flachdachs) maximal mit zwei Geschossen zu rechnen, also einer gedachten Geschosshöhe von 6,20 m (2 x 3,10 m). Durch die gewählte Wandhöhe von bergseits 7,00 m wird berücksichtigt, dass villenartige Gebäude entstehen sollen, was eine höhere Wandhöhe bedingen kann.

Öffentliche und private Belange stehen diesen Regelungen nicht entgegen. Insbesondere ergibt sich bezüglich der Abstandsflächen keine Veränderung, da hier ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden müssen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO - die Bayer. Bauordnung gilt, da der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft.). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) noch einmal verdeutlicht.

b) Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 in den Planbereich und Verschiebung des Baufensters auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1

Bezüglich der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 in den Planbereich sowie der Verschiebung des Baufensters auf Grundstück 2300/1 fällt die Abwägung aller betroffenen Belange, öffentlicher wie privater, in ihrer Gesamtschau zugunsten einer dahingehenden Planänderung aus. Auf die vorherigen Ausführungen, insbesondere in den Punkten D und E sowie auf den Umweltbericht (Anlage 1) wird ausdrücklich verwiesen. Die geplante Variante stellt sich gegenüber anderen Alternativen als vorzugswürdig dar.

1. Auswirkungen der Planungsänderung im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2295/6 (Schechweg 25)

Mit den Eigentümern des Anwesens Schechweg 25 wurden bereits im Vorfeld der Planänderung mehrfach Besprechungen geführt. In diesem Zusammenhang wurden als schützenswerte Belange vor allem angeführt: drohende Einsichtnahmefähigkeit von einem Gebäude im zu verschiebenden Baufenster auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1 auf das Grundstück Schechweg 25, die Vermeidung eines schluchtartigen Charakters am Grundstück Schechweg 25 durch einen Neubau im geplanten Baufenster und ein drohender Verlust von Licht und Sonne durch einen derartigen Neubau. Diese und die weiteren Einwände durch die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2295/6 hat der Stadtrat ausdrücklich behandelt und in seine Abwägung eingestellt. Auf die Protokolle der Stadtratssitzungen vom 28.01.2015 (Anlage 7) und vom 28.10.15 (Anlage 8) wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Positionen aus Sicht der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 sicherlich nachvollziehbar sind, da bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 nur ein verhältnismäßig niedriges Bestandsgebäude vorhanden war. Jedoch ist es nicht von vorneherein unmöglich, einen bestehenden Zustand durch die Überplanung von Grundstücken zu ändern. Somit kann eine Planung mit dem Ziel des Abbruchs des Bestandsgebäudes und der gleichzeitigen städtebaulich wünschenswerten Verlegung eines Baufensters nicht von vorneherein unzulässig sein, nur weil die Gefahr besteht, dass in diesem neuen Baufenster ein etwas höherer Baukörper verwirklicht werden kann. Auch das Recht der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 2292, 2300/1 und 2300/34, ihre Grundstücke sinnvoll zu nutzen, ist als privater Belang in einer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer sind nun gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Das im Änderungsplan vom 13.11.12 dargestellte Baufenster wurde mehrmals bis zur jetzt aktuellen Planung vom 30.09.13 geändert. Es wurde um ca. 4,65 m nach Osten verschoben und somit weiter in das Grundstück 2300/1 hinein verlegt. Damit verschiebt sich ein darin errichtetes Gebäude aus dem Sichtfeld der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 hinaus und stellt somit, falls überhaupt, so doch eine wesentlich geringere Belastung dar, als dies noch durch die erste Planung der Fall war.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde, um eine zu weitgehende Beeinträchtigung der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 zu verhindern, aufgrund der Beratung im Bauausschuss am 03.02.14+24.02.14 für das Baurecht auf Fl.Nr. 2292+2300/1 die maximale Gebäudehöhe konkret auf +230,50 m üNN festgesetzt. Damit kann ein dort errichtetes Gebäude lediglich noch etwa 0,50 m über der Höhe des Panoramaweges (Höhenlinie 230) liegen.

Die Höhe über NN beträgt am Grund des Anwesens Schechweg 25 +216,95 m. Damit ergibt sich zum Baufenster auf Fl.Nrn. 2300/1+2292 ein maximaler Höhenunterschied von etwa 13,55 m (230,50 m ./. 216,95 m), wobei nach wie vor die großen Abstände zur Grundstücksgrenze und zwischen den Gebäuden zu beachten sind: Durch diese Festsetzung würde sich also bei maximaler Ausnutzung des Baufensters sowie der maximal zulässigen Wandhöhe von der Terrasse bzw. dem Garten des Anwesens Schechweg 25 aus gemessen eine Wandhöhe von ca. 13,55 m ergeben, jedoch in einem Abstand von ca. 10,00 m zur Grundstücksgrenze und ca. 21,20 m zum Gebäude Schechweg 25.

Gerechnet vom First des Altbestandes Panoramaweg 49 aus ergäbe sich eine Gebäudeerhöhung von ca. 3,20 m.

Würden die im übrigen Baugebiet gültigen Festsetzungen bzgl. der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe von 10,50 m unbeschränkt Anwendung finden, ergäbe sich ab Grund Schechweg 25 eine Gebäudehöhe von ca. 16,80 m. Damit ist durch die Festsetzung der maximalen Höhe über NN eine deutliche Höhenreduzierung in Bezug auf das geänderte Baurecht erfolgt.

Die als „erdrückend“ beschriebenen Höhen kommen maßgeblich durch die bereits jetzt bestehende, 3,80 m hohe, Stützmauer auf dem Grundstück Schechweg 25 zustande. Eine negative Veränderung ist selbst bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Höhe im verschobenen Baufenster nur maßvoll zu befürchten. Die Problematik ist zwar zu berücksichtigen, wirkt sich aber weder allein noch im Zusammenspiel mit anderen Belangen derart aus, dass die Abwägung zuungunsten der Änderung ausfällt.

Durch die zusätzlichen Festsetzungen von überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2292 ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 2295/6, da diese durch die absolute Höhenbeschränkung die talseitigen Wände nicht überragen können.

Ein schluchtartiger Charakter oder eine „erdrückende Wirkung“ ist durch die Verschiebung des Baukörpers mit einem Abstand von ca. 10 m zur Grundstücksgrenze Schechweg 25 und mit ca. 21 m zum Wohnhaus Schechweg 25 nicht gegeben. Auch wurde die Frontlänge des Baufensters von ursprünglich ca. 30 m auf jetzt ca. 28 m verkürzt, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft weiter zu minimieren.

Eine übermäßige Einsichtnahme des Anwesens Schechweg 25 vom verschobenen Baufenster aus ist nicht zu befürchten. Ergibt sich von einem Bauvorhaben aus die Möglichkeit der Einsichtnahme in ein Nachbargrundstück, so verletzt dies in aller Regel schon nicht das Gebot der Rücksichtnahme, weil dies in bebauten innerörtlichen Bereichen zur Normalität gehört und vom Nachbarn regelmäßig hinzunehmen ist. Auf einen – einer an sich zulässigen Nachbarbebauung entgegenstehenden – Fortbestand einer faktischen Ruhezone hat ein Grundstückseigentümer aber regelmäßig keinen Anspruch. (VG Aachen, 27.05.08, 5 L 146/08). Besondere Umstände des Einzelfalls, die vorliegend ausnahmsweise eine andere Betrachtung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Insbesondere sind keine Umstände erkennbar, die mit den besonderen Ausnahmegründen vergleichbar sein

könnten, die das Oberverwaltungsgericht NRW in einem Einzelfall dazu veranlasst hatten, unzumutbare Einsichtmöglichkeiten anzunehmen (OVG NRW, Urteil vom 22. August 2005 - 10 A 3611/03 - dort: Einfamilienreihenhaus mit Gebäudebreite von lediglich 4,75 m; die gesamte Gebäuderückseite einnehmender Balkon; benachbartes Schlafzimmerfenster in lediglich 1 m Entfernung; rückwärtiger Gartenbereich lediglich 40 m² groß).

Eine gewisse Einsichtnahmemöglichkeit in ein Grundstück durch die Nachbarn ist auch bei einer aufgelockerten Bebauung als sozialadäquat hinzunehmen. Zwar liegt das neue Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nrn. 2300/1+2292 etwas höher als das alte, gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Abstände zur Grundstücksgrenze (s.o.). Es ist also nicht erkennbar, dass sich die Verschiebung des Baufensters auf die Einsichtigkeit der übrigen Grundstücke erheblich auswirkt. Die Betroffenheit der Einwendungsführer ist insoweit als lediglich gering anzusehen, so dass sie auch nicht geeignet ist, insgesamt bei Abwägung aller Umstände zu einem anderen Ergebnis zu führen.

Auch in Bezug auf die Beschattung des Anwesens Schechweg 25 durch ein Gebäude im verschobenen Baufenster ist keine übermäßige Verschlechterung zu erwarten. Zur Tatsachenfeststellung wurde eine Sonnenstudie in Auftrag gegeben. Dieser Studie liegen die durch das Büro Eilbacher ermittelten Geländehöhen sowie die aus den amtlichen Plänen ermittelten Standorte der Häuser zugrunde. Aus diesen Angaben wurde ein 3D-Modell erstellt. Diese Daten (Standortkoordinate, Nordausrichtung des 3D-Modells, Zeitpunkt der Aufnahme, Sommerzeit/Winterzeit, Uhrzeit der Aufnahme) wurden in das Berechnungsprogramm eingetragen. Daraus ergab sich die vorgelegte Sonnenstudie (Anlage 4). Es finden sich in dieser Studie keine Anhaltspunkte für methodische Fehler oder sonstige Zweifel begründende Tatsachen.

Mit einer erheblichen Verschlechterung der Belichtungssituation ist demnach weder gegenüber einer anderen Planungsvariante noch gegenüber der bisherigen Planung zu rechnen. Die Studie zeigt vielmehr, dass der erste Schatten eines ggf. errichteten Neubaus Ende September auf das Grundstück Schechweg 25 fällt.

Durch die weitere Verschiebung des geplanten Baufensters nach Osten gegenüber der ursprünglich ins Auge gefassten Bebauungsplanänderung kann unter Zugrundelegung der oben erwähnten Sonnenstudie festgestellt werden, dass sich der auf das Grundstück Schechweg 25 fallende Schatten sogar noch schneller entfernt, als dies noch bei der ersten Planung der Fall war. Zur Verdeutlichung wurde die Sonnenstudie im Hinblick auf die aktuelle Planung überarbeitet. Bezugstage waren dabei der 21. Juni und der 21. September sowie 21. Dezember. Es zeigt sich, dass für das Anwesen Schechweg 25 bezüglich der Belichtung und Besonnung keine Einschränkungen durch ein Gebäude im geplanten Baufenster zu erwarten sind, also ein Verlust von Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten ist.

Diese Computersimulation ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Methodische Fehler sind nicht ersichtlich.

Dem Ergebnis der Studie widersprechen die Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 aus den eigenen Erfahrungen heraus. Auch im Winter sei das Anwesen mehrere Stunden lang besonnt. Ein zweistöckiger Neubau werde zu einer Verschattung führen. Die Studie zeigt jedoch, dass durch den Neubau keine zusätzliche Verschattung erfolgen wird. Die Studie in Bezug auf den Monat Dezember zeigt, dass nach wie vor eine Besonnung des Anwesens Schechweg 25 auch im Dezember gegeben ist. Eine Verschattung ist im Übrigen bereits durch den Berg gegeben. So lässt der Berg im Dezember und Januar nur kurzzeitig eine Sonneneinstrahlung zu.

Mit einer erheblichen Verschlechterung der Belichtungssituation ist demnach weder gegenüber einer anderen Planungsvariante noch gegenüber der bisherigen Planung zu rechnen. Die Beeinträchtigung ist als gering einzuschätzen.

Geringfügige Einschränkungen für Nachbargrundstücke in Bezug auf Belichtung und Belüftung gehen mit Nachbarbauvorhaben im Übrigen regelmäßig und zwangsweise einher. Aufgrund der verhältnismäßig großen Freiflächen zwischen den einzelnen Baukörpern ist hier jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Insbesondere schützen die Vorschriften zu den Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sowie das baurechtliche Rücksichtnahmegebot hier die nachbarlichen Rechte angemessen.

Auch von einer Gefährdung der Stützmauer auf Fl.Nr. 2295/6 ist bei Betrachtung des vorgelegten Geländeschnittes nicht auszugehen, da die Lastabtragung des geplanten Gebäudes mit einem Winkel von 45° eine ausreichende Entfernung zur Stützmauer einhält (ca. 8 m, nach der Verschiebung des Baurechtes ca. 9 m).

Insgesamt ist zu sagen, dass mit der absoluten Beschränkung der maximal zulässigen Wandhöhe im verschobenen Baufenster eine den öffentlichen wie auch den privaten Belangen aller Beteiligten optimal gerecht werdende Lösung gefunden wurde.

Zur „Störung des Wohnfriedens“, den Auswirkungen der festgesetzten Zufahrt und Garage auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1 sowie weiteren Auswirkungen wird zusätzlich auf die weiteren Ausführungen unter Punkt H b) und Anlage 7 verwiesen.

2. Auswirkungen der Planänderung im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21)

Die Einbeziehung der Eigentümer des Anwesens Am Katzenbuckel 21 erfolgte ebenfalls bereits im Vorhinein im Rahmen von Gesprächen und Beteiligungen. Auch insoweit wurden Einwendungen schriftlich vorgebracht. Auf die Protokolle der Stadtratssitzungen vom 28.01.2015 (Anlage 7) und vom 28.10.15 (Anlage 8) wird abermals ausdrücklich Bezug genommen.

Durch die oben unter Punkt b.1) bereits beschriebenen Verschiebungen des im Änderungsentwurf vom 13.11.12 (= Planstand zur Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB) vorgesehenen Baufensters in Richtung Osten hat sich auch eine Änderung des Abstandes zum Grundstück Fl.Nr. 2300/2 ergeben. Der geringste Abstand zur Grundstücksgrenze 2300/2 betrug lt. dem Änderungsplanentwurf vom 13.11.12 ca. 11 m. Dieser Abstand hat sich nun auf ca. 9 m verringert. Insgesamt erhöht sich jedoch der Grenzabstand gegenüber der Bestandsplanung geringfügig (s.o. Punkt E.3.b). Der geringste Abstand zum Gebäude Am Katzenbuckel 21 beträgt mehr als 16 m. Nachdem der auf Fl.Nr. 2300/1 vorhandene Baum Richtung Fl.Nr. 2300/2 zu erhalten ist, ist ein weiteres Heranrücken an das Grundstück Am Katzenbuckel 21 nicht möglich. Die Baugrenzen sind auch entsprechend festgesetzt. Dieser Baum ist gemäß Punkt 7.4 (4) der textlichen Festsetzungen als außerhalb der Baumaßnahme stehender Baum zu erhalten und zu pflegen.

Eine Einsichtnahme auf die bestehende Terrasse an der SW-Seite des Anwesens Am Katzenbuckel 21 vom geplanten Baufenster ist nicht möglich. Von einer erheblichen Störung des Wohnfriedens kann nicht gesprochen werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 2292+2300/1 und 2300/2 sind eingehalten. Eine mangelnde Rücksichtnahme in Bezug auf das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2300/2 kann nicht erkannt werden.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung befinden sich das geplante Baufenster auf Fl.Nrn. 2292+2300/1 und das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2300/2 innerhalb der gleichen Höhenlinien. Aufgrund der Geländesteigung wird ein Gebäude im verschobenen Baufenster in etwa maximal 1,54 m höher sein, als das Bestandsgebäude auf dem Anwesen „Am Katzenbuckel 21“, dies jedoch bei einem Gebäudeabstand zwischen etwa 16 m und 23 m. Eine größere Differenz ist durch die absolute Festsetzung der Gebäudehöhen auf dem Grundstück Fl.Nrn. 2300/1 und 2292 ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Anwesens Am Katzenbuckel 21 durch ein Gebäude im Baufenster auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 ist nicht gegeben. Dies zeigt die als Anlage 4 vorgelegte, nachvollziehbare und nicht zu beanstandende Sonnenstudie (s.o.). Diese wurde im Hinblick auf die aktuelle Planung nochmals überarbeitet. Bezugstage waren dabei der 21. Juni und der 21. September sowie der 21. Dezember. Es zeigt sich, dass für das Anwesen Am Katzenbuckel 21 bezüglich der Belichtung und Besonnung keine unverhältnismäßigen Einschränkungen durch ein Gebäude im geplanten Baufenster zu erwarten sind, also ein nicht hinnehmbarer Verlust von Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten ist. So fällt der Schatten vom geplanten Neubau am 21. Juni erstmals gegen 20.00 Uhr auf das Anwesen, am 21. September erstmals gegen 19.00 Uhr.

Die Besonnung des Bereiches ist allerdings generell - unabhängig von der Bebauung im Baufenster auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 – alleine schon durch den Berg eingeschränkt. Dieser lässt z.B. im Dezember und Januar nur kurzzeitig eine Sonneneinstrahlung zu. Ansonsten ist aber nach wie vor eine Besonnung des Anwesens Am Katzenbuckel 21 auch im Dezember gegeben.

Zusätzlich ist auch zu beachten, dass nachbarliche Belange insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächen nicht beeinträchtigt sind, da hier ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden müssen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO - die Bayer. Bauordnung gilt, da der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft bzw. keine Vermaßung vorsieht). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht.

Geringfügige Einschränkungen für Nachbargrundstücke in Bezug auf Belichtung und Belüftung gehen mit Nachbarbauvorhaben im Übrigen regelmäßig und zwangsweise einher. Aufgrund der verhältnismäßig großen Freiflächen zwischen den einzelnen Baukörpern ist hier jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Insbesondere schützen die Vorschriften zu den Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sowie das baurechtliche Rücksichtnahmegebot hier die nachbarlichen Rechte angemessen.

Zur „Störung des Wohnfriedens“, den Auswirkungen der festgesetzten Zufahrt und Garage auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1 sowie weiteren Auswirkungen wird zusätzlich auf die weiteren Ausführungen unter Punkt H b) und Anlage 7 verwiesen.

3. Einbindung des geänderten Baurechtes in die Landschaft und die Altbebauung

Hierzu wird zunächst allgemein auf die Ausführungen zum Punkt E (Erforderlichkeit der Planänderung) verwiesen.

Dort wurde u.a. ausgeführt, dass die gewählten Bauformen auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung städtebaulich verträglich sind und sich in die Landschaft einfügen, was alleine schon der Blick auf das Baugebiet zeigt. Die Grundintention des Bebauungsplanes, nämlich eine offene, lockere, durchgrünte Bebauung auf großen Grundstücken mit großzügigen Einfamilienhäusern zu schaffen, ist erfüllt.

Es handelt sich hier um ein städtebaulich besonderes und separat zu betrachtendes Gebiet mit großzügigen Grundstückszuschnitten, villenartigem Charakter und Grundstücken mit großen Freiflächen, welches nicht unmittelbar inmitten eines gestalterisch bereits entwickelten Bereiches liegt. Es kann daher aus städtebaulicher Sicht durchaus eine größere Freiheit in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude angeboten werden.

Zum geplanten Gebäude auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 wird auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung unter den oben stehenden Punkten H.b1. und H.b.2. verwiesen.

Auch die in der Anlage 4 beigefügte Fotomontage zeigt, dass aus städtebaulicher Sicht kein Missstand, weder im Hinblick auf die Altbebauung noch auf das Landschaftsbild, zu befürchten wäre, selbst wenn Baufenster und Höhenbegrenzung maximal ausgenutzt würden.

Der Blick vom Panoramaweg aus wird nicht mehr beeinträchtigt, als bisher. Bezogen auf die festgesetzten bzw. zulässigen Möglichkeiten bleiben die Blickgelegenheiten im Wesentlichen unverändert. Der Blick ins Tal wird nicht erst durch ein Gebäude im verschobenen Baufenster auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+2300/34, sondern bereits durch die vorhandene Eingrünung am Grundstück Am Katzenbuckel 21 und am Grundstück Fl.Nr. 2292 beeinträchtigt. Es entsteht kein geschlossener Riegel; dafür wurde das Baufenster konkret mit Vor- und Rücksprüngen versehen. Zudem fällt das Gelände nach unten ab. Auch sind rechts und links des Baufensters Freiflächen vorhanden, die Durchblicke ins Tal zulassen. Der Verlust des (beschränkten) Durch- und Ausblickes an der Zufahrt Panoramaweg 49 stellt eine kleine zusätzliche Beeinträchtigung dar, die aber – zumal an keiner hervorgehobenen / exponierten Stelle im Wegenetz gelegen – nicht als erheblich oder nicht ausgleichbar einzustufen ist.

Aus Sicht des Nachbaranwesens Am Katzenbuckel 21 wird selbst bei maximaler Ausnutzung des Baufensters eine Gebäudebreite von maximal ca. 16 m zu sehen sein, was im umgekehrten Fall ebenfalls zutrifft.

Aus Sicht des unterliegenden Nachbaranwesens Schechweg 25 wird selbst bei maximaler Ausnutzung des Baufensters ebenfalls nicht die gesamte Länge eines Gebäudes von 28 m sichtbar sein, sondern lediglich ein Teilbereich von ca. 12-15 m und dies nicht direkt oberhalb, sondern schräg nach links gesehen.

Lediglich vom unterliegenden Anwesen Schechweg 23 aus würde dann die gesamte Gebäudelänge von 28 m sichtbar sein, dies jedoch in einem Abstand von ca. 40 m.

Die maximalen Gebäudebreiten der umliegenden Anwesen betragen in etwa 21 m (Am Katzenbuckel 21), 23 m (Schechweg 23) und 17-23 m (Schechweg 25). Zum Vergleich: Das mittlerweile vollendete Gebäude auf Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 hat eine Gesamtbreite von etwa 25 m - 27 m.

Auch bezüglich der Breite sowie der übrigen Maße des Baufensters passt sich also die vorgesehene Planänderung in Landschaft und Umgebungsbebauung ein. Eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarschaft, die die verfolgten Ziele verdrängen würde, ist insoweit nicht zu befürchten. Die - wenn überhaupt - geringen Beeinträchtigungen sind nicht geeignet, gegenüber den erstrebten Zielen und damit verbundenen öffentlichen Belangen eine entgegenstehende Abwägungsentscheidung zu rechtfertigen.

4. Flächenverbrauch und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baurecht auf Fl.Nrn. 2300/1+2300/34, jetzt mit Fl.Nrn. 2292, ist aufgrund der Größe des neuen Baugrundstücks eine im Vergleich zum bisherigen Baurecht auf Grundstück Fl.Nr. 2300/1 größere maximale Grundfläche festgesetzt, nämlich 380 (260) also insgesamt 640 m². Enthalten sind dabei alle überbaubaren Grundstücksflächen sowie die längere Garagenzufahrt.

Zwar ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenverbrauch gegenüber dem gegenwärtigen gültigen Bebauungsplan, dies aber nicht in einem Maße, der gegenüber allen anderen Belangen deutlich überwiegt. Die neu festgesetzten 380 m² für Wohngebäude und 260 m² für Garagen und Zufahrten stellen zwar eine größere Fläche im Vergleich zur Umgebungsbebauung dar, jedoch handelt es sich bei dem gegenständlichen Areal mit den drei Grundstücken Fl.Nrn. 2292, 2300/1 und 2300/34 auch um ein deutlich größeres Baugrundstück.

Die neue Festsetzung zu den zulässigen Grundflächen auf Fl.Nrn. 2292, 2300/1+2300/34 stellt keine krasse Ausnahme dar, wie auch nochmals der folgende Vergleich mit den bereits ausgeführten bzw. genehmigten Gebäuden im Baugebiet bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft zeigt.

Den nachfolgend genannten Zahlen liegen die Bauanträge bzw. die amtlichen Lagepläne / Luftbilder zugrunde. Die Flächen wurden aus dem Lageplan mit Luftbild grob herausgemessen. Gemäß § 19 BauNVO wurden als Grundfläche die Flächen der Wohngebäude mit Balkonen, Terrassen etc. sowie die Flächen der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Flächen etwaiger Nebenanlagen gemessen.

Für das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21) wurde die Grundfläche mit 190 (100) eingetragen, also insgesamt 290 m². Tatsächlich wurde eine Grundfläche von ca. 288 m² (Wohngebäude+Terrasse) plus ca. 31 m² (Zufahrt), also insgesamt 319 m² verwirklicht, wobei die Garage im Wohngebäude integriert wurde. Daher wurde die Überschreitung der für Wohngebäude gedachten Grundfläche von 190 m² akzeptiert.

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 5 (Fl.Nr. 2300/25) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (120), insgesamt also 280 m². Verwirklicht wurde eine Grundfläche von ca. 268 m² (Wohngebäude+Terrasse) plus ca. 75 m² (Stellplätze+Zufahrt), also insgesamt 343 m².

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 7 (Fl.Nr. 2300/23) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (120), insgesamt also 280 m². Verwirklicht wurde eine Grundfläche von ca. 248 m² (Wohngebäude+Terrasse) plus ca. 100 m² (Carport+Zufahrt+Gartenhaus), also insgesamt 348 m².

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 11 (Fl.Nr. 2300/19) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (120), insgesamt also 280 m². Verwirklicht wurde eine Grundfläche von ca. 216 m² (Wohngebäude) plus ca. 139 m² (Garage+Zufahrt), also insgesamt 355 m².

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 13 (Fl.Nrn. 2300/15+17) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (100), insgesamt 260 m² für Fl.Nr. 2300/17 und festgesetzt 160 (150), insgesamt 310 m² für Fl.Nr. 2300/15. Hier wurden zwei Baurechte zu einem Gebäude zusammengelegt. Es wurde eine Grundfläche von ca. 417 m² für Wohnhaus+Terrassen und ca. 326 m² für Garage+Zufahrt, also insgesamt 743 m² genehmigt.

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 12 (Fl.Nr. 2300/13) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (100), insgesamt also 260 m². Verwirklicht wurde eine Grundfläche von ca. 213 m² (Wohngebäude+Terrasse) plus ca. 117 m² (Garage+Zufahrt), also insgesamt 330 m².

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 14 (Fl.Nr. 2300/14) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (100), insgesamt also 260 m². Es wurde eine Grundfläche von ca. 155 m² für das Wohnhaus und ca. 109 m² für Garage+Zufahrt, also insgesamt 264 m² genehmigt.

Für das Anwesen Am Katzenbuckel 16 (Fl.Nr. 2300/11) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (100), insgesamt also 260 m². Verwirklicht wurde eine Grundfläche von ca. 227 m² (Wohngebäude+Terrasse) plus ca. 93 m² (Garage+Zufahrt), also insgesamt 320 m².

Die beiden unterliegenden Grundstücke Fl.Nrn. 2295/6 (Schechweg 25) und 2296 (Schechweg 23) passen sich im Hinblick auf diese Zahlen ebenfalls ein. So beträgt die Grundfläche für das Grundstück Fl.Nr. 2296 ca. 316 m² für das Wohnhaus+Terrasse plus ca. 214 m² für Zufahrt+Stellfläche plus ca. 24 m² für den Pool, gesamt also 554 m² und für das Grundstück Fl.Nr. 2295/6 ca. 338 m² für das Wohnhaus+Terrasse plus ca. 84 m² für die Zufahrt mit Stellfläche, gesamt also ca. 422 m².

(Sh. auch die ausführliche Beschreibung auf S. 17ff der Anlage 5 zu dieser Begründung, Punkt 2.2.d).

Die nachfolgende Aufstellung zu den Grundflächenzahlen (GRZ) - also dem Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksgröße - im Plangebiet vom 19.01.15 zeigt deutlich, dass sich die zulässige Grundfläche im Rahmen der auch sonst im Plangebiet zulässigen Grundflächen bewegt. Als Vergleich wurde dabei die lt. Bebauungsplan jeweils zulässige Grundfläche im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche herangezogen, also die sich durch diese Zahlen für die einzelnen Grundstücke ergebende GRZ.

Aufstellung zu den Grundflächenzahlen:

Erläuterungen: Tatsächlich verwirklichte GR = Wohngebäude, Terrassen, Pools, Zufahrten, Garagen, Stellplätze;
Graue Hinterlegung = bebautes Grundstück

Fl.Nr.	Benennung	zulässige GR lt. BPlan in m ²	Tatsächlich verwirklichte GR (ca. m ²)	Größe Grundstück in m ²	GRZ
2292 2300/1+34	Am Katzenbuckel 23 + Panoramaweg 49	380+260 ges. 640		3504	0,18
2300/2	Am Katzenbuckel 21	190+100 ges. 290	319	1613	0,18
2300/3	Am Katzenbuckel 19	190+100 ges. 290		1504	0,19
2300/4	Am Katzenbuckel 17	190+100 ges. 290		1617	0,18
2300/15 2300/17	Am Katzenbuckel 13	160+150+160+100 ges. 570	743	(1408+1123) 2531	0,23
2300/19	Am Katzenbuckel 11	160+120 ges. 280	355	1050	0,27
2300/21	Am Katzenbuckel 9	160+120 ges. 280		1142	0,25
2300/23	Am Katzenbuckel 7	160+120 ges. 280	348	1001	0,28
2300/25	Am Katzenbuckel 5	160+120 ges. 280	343	1244	0,23
2300/14	Am Katzenbuckel 14	160+100 ges. 260	264	980	0,27
2300/13	Am Katzenbuckel 12	160+100 ges. 260	330	1082	0,24
2300/12	Am Katzenbuckel 10	160+100 ges. 260		1078	0,24
2300/11	Am Katzenbuckel 16	160+100 ges. 260	320	1189	0,22
2300/10	Am Katzenbuckel 18	160+100 ges. 260		1358	0,19
2300/9	Am Katzenbuckel 20	160+100 ges. 260		765	0,34
2300/8	Am Katzenbuckel 22	160+100 ges. 260		1016	0,26

2300/7	Am Katzenbuckel 24	160+100 ges. 260		1252	0,21
2300/6	Am Katzenbuckel 26	160+100 ges. 260		1213	0,21
2295/6	Schechweg 25	0,4 (BauNVO 62) BPI Schechweg/Steinig	422	2000	0,21
2296	Schechweg 23	0,4 (BauNVO 62) BPI Schechweg/Steinig	554	2717	0,20

Es sind somit keine öffentlichen oder privaten Belange ersichtlich, die durch die im Verhältnis zur Grundstücksgröße angemessene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fl.Nrn. 2300/1, 2300/34+2292 übermäßig belastet werden. Der versiegelnden Wirkung ist durch die Festsetzung reduzierender Maßnahmen (s.o. z.B: Punkt „G“) angemessen begegnet.

5. Ausrichtung zur Erschließungsstraße, private Erschließungsstraße zum geänderten Baurecht, Anordnung der Garage

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird das angestrebte Ziel der Entlastung des Panoramaweges vom Erschließungsverkehr für das Grundstück Fl. Nr. 2292 aller Voraussicht nach erreicht werden, da durch die Verlegung des Baufensters eine bauliche Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 2300/1 nur dann sinnvoll möglich sein wird, wenn das Bestandsgebäude auf der Fl. Nr. 2292 einem Neubau weicht. Für ein solches Neubauvorhaben wäre die Erschließung zwingend über die Zufahrt „Am Katzenbuckel“ zu führen, da die Verkehrserschließung/Zufahrt nach den Festsetzungen in Ziffer 6.1 des Bebauungsplans nur über diese Straßenflächen erlaubt ist. Zudem wird die für die Zufahrt vorgesehene Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2300/1 im geänderten Plan festgesetzt. Daher kann die Vermutung, dass eine Andienung über den Panoramaweg zu erwarten ist, nicht nachvollzogen werden.

Durch den Wegfall der Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 über den Panoramaweg wird auch eine maßgebliche Entlastung dieser Verkehrsfläche erreicht. Zwar ist der Panoramaweg als öffentlicher Weg ohne Beschränkung befahrbar, jedoch handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden Teilstück des Panoramaweges um einen Bereich durch den ortsauswärts keine weiteren Bauten mehr erschlossen werden. Vielmehr endet der Panoramaweg in einer sackgassenähnlichen Struktur. Es besteht lediglich ein kleiner Verbindungsweg zur darunterliegenden Straße „Am Katzenbuckel“. Durch die Verminderung von Erschließungsverkehr kann daher eine maßgebliche Verkehrsquelle, insbesondere für motorisierten Verkehr, reduziert werden. Dies ist in dem fraglichen Teilstück umso wichtiger, da es sich hier lediglich um einen Weg mit wassergebundener Decke handelt, der für übermäßigen Verkehr besonders sensibel ist. Die Entlastung wirkt sich somit gerade hier städtebaulich besonders positiv aus.

Durch diese Sondersituation unterscheidet sich das in Rede stehende Grundstück Fl.Nr. 2292 auch von den übrigen durch den Panoramaweg noch erschlossenen Wohn- und Wochenendhäusern. Zumal bei diesen regelmäßig eine Erschließungsmöglichkeit über andere Straßenflächen aufgrund der Situierung ausscheidet.

Der Umfang der Entlastung ist auch als erheblich anzusehen. Es fällt die Erschließung eines Wohngrundstückes in einem besonders sensiblen Bereich - und der damit verbundene auch in Zukunft wieder denkbare tägliche An- und Abfahrtsverkehr - dauerhaft fort. Dies ist nicht als gering, sondern vielmehr als erhebliches städtebauliches Interesse zu qualifizieren. Eine sachverständige Überprüfung des Umfangs der Entlastung kann aufgrund der offensichtlichen Erheblichkeit derselben unterbleiben.

Das Ziel der Entlastung des Panoramaweges ist auch im Rahmen der Abwägung als erhebliches und als wichtiger Punkt anzusehen. Es wird schon lange verfolgt und eine

Möglichkeit dazu hat sich nunmehr aufgrund der geänderten Eigentumslage ergeben. Es spielt daher auch im Vergleich zu den übrigen betroffenen Belangen privater und öffentlicher Natur eine tragende Rolle.

Auch die festgesetzte Situierung von Zufahrt und Garage stellt sich hier nicht als für die nachbarlichen Belange derart schwerwiegende Beeinträchtigung dar, dass dieser Punkt zu einer Entscheidung gegen die Planänderung führen muss.

Zwar begegnen Garagen und Stellplätzen in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern oftmals rechtlichen Bedenken. Ob sie im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzumutbar sind, richtet sich gleichwohl nach der Eigenart des Baugebiets. Eine generelle, für alle Standorte von Stellplätzen im rückwärtigen (Wohn)Bereich geltende Beurteilung ist nicht möglich; sie hängt immer von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab. Daraus folgt, dass die Nachbarn die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen haben, dass aber besondere örtliche Verhältnisse auch zu dem Ergebnis führen können, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. (BVerwG, Urt. vom 20.03.03, 4 B 59.02, NVGZ 2003,1516).

Hier ist - wie in jedem Einzelfall - zu prüfen, ob unzumutbare Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zu beachten sind hierbei z.B. die bauliche Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrten. In Frage kommen z.B. Lärmschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze (BVerwG 20.03.03 a.a.O.).

Bei den im vorliegenden Fall zu bedenkenden Umständen im Hinblick auf eventuelle Belästigungen und Störungen im Sinne des § 15 BauNVO handelt es sich in erster Linie um Immissionen, also Geräusche, Luftverunreinigungen und Erschütterungen. Die Grenze der Zumutbarkeit kann dabei je nach den tatsächlichen Verhältnissen für Teile eines Baugebietes unterschiedlich anzusetzen sein (Kommentar Boeddinghaus, RdNr. 21 zu § 15 BauNVO).

Wie in § 15 Abs. 3 BauNVO klargestellt wird, ist die Zulässigkeit der Anlagen nicht alleine nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen. Die immissionsschutzrechtlichen Verfahrensregelungen stellen zwar gewichtige Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen dar (insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten), eine schematische Anwendung dieser Vorschriften bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben wäre jedoch nicht sachgerecht und mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB nicht vereinbar (Kommentar Boeddinghaus, RdNr. 32 zu § 15 BauNVO).

Der angrenzende Bebauungsplan „Schechweg/Steinig“, in dessen Geltungsbereich die hier zu beachtenden angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 2295/6 (Schechweg 25) und 2296 (Schechweg 23) liegen (den nur hier könnten die rückwärtigen Gartenbereiche hinter den Wohnhäusern beeinträchtigt sein), setzt ebenfalls ein reines Wohngebiet fest. Im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze gelten hier ebenfalls die Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung. Auch für diese Grundstücke sind lange Zufahrten von der Erschließungsstraße zu den Wohngebäuden mit nicht unbeachtlichen Höhenunterschieden festzustellen.

Die Zufahrt zu den im geänderten Baufenster dargestellten Garagen auf dem Grundstück 2300/1+2300/34+2292 liegt höher als die unterliegenden Grundstücke. Die festgesetzte ca. 40 m lange Zufahrt mit einem Flächenverbrauch von ca. 202 m² hat eine Steigung/ein Gefälle von ca. 8,6 %. Zu erwarten sind für ein Wohngebäude übliche Fahrzeugbewegungen, die zunächst – wie oben erwähnt – von den Nachbarn hingenommen werden müssen. Die Frage ist ausschließlich, ob die topographischen Gegebenheiten in Bezug auf die Zufahrt eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen können. Dabei ist nicht

von einer gleichmäßigen und ständigen Geräuschkulisse auszugehen, sondern von punktuell auftretenden, unregelmäßigen, Lärm- und Geruchsereignissen, die während der Benutzung der Zufahrt auftreten.

Die TA Lärm legt für reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) fest. Die DIN 18005 spricht von schalltechnischen Orientierungswerten von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei seltenen Ereignissen (zehn Tage oder Nächte eines Kalenderjahres an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) betragen die maximal zulässigen Werte 70 dB(A) bzw. 55 dB(A).

Nach einer Übersicht des Bundesumweltministeriums über Dezibel-Werte bekannter Geräusche (ungefähre Angaben) kann z.B. ein vorbeifahrender Pkw mit 70 dB beziffert werden. Zum Vergleich: eine normale Sprachlautstärke wird hier mit 60 dB(A), ein Rasenmäher mit 80 dB(A) und mittlerer Straßenverkehr mit 85 dB(A) angegeben.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist somit im Hinblick auf die Vorgaben der technischen Regelwerke nicht zu erwarten, zumal es sich bei einer privaten Zufahrt zu einem Wohngebäude erwartungsgemäß um kurzzeitige, eher seltene Lärm- und Geruchseinwirkungen handeln wird.

Zusätzlich zu diesen Argumenten wurde - da die Belastung der Nachbarn durch Zu- und Abfahrtsverkehr abwägungserheblich ist - eine fachliche Überprüfung eventueller durch die Zufahrt entstehender Lärmbelastungen durch das Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, vorgenommen. Deren schalltechnische Stellungnahme (Anlage 3 zu dieser Begründung) vom 06.10.14 hat zum Ergebnis, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die Immissionen aus dem Fahrverkehr auf der Garagenzufahrt zu relevanten Beeinträchtigungen führen.

Als Verkehrsmenge wurde eine Verkehrsbelastung von 20 Kfz tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bzw. 5 Kfz nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) angesetzt, was hochgegriffen und damit auf der sicheren Seite liegend erscheint. Ausgehend hiervon wurden jeweils im Abstand von 15 bzw. 20 m von der Straßenachse Immissionsorte in drei Höhen gesetzt, an denen die jeweiligen Beurteilungspegel berechnet wurden. Die Abstände entsprechen in etwa den Abständen der geplanten Zufahrt zu den nächstgelegenen Wohngebäuden.

Die geltenden Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden deutlich unterschritten. So ist nach dieser sachverständigen schalltechnischen Stellungnahme in einer Entfernung von 15 m von der Zufahrtsstraße mit einem maximalen Beurteilungspegel von 33 dB(A) tags bzw. 32 dB(A) nachts zu rechnen. Diese Werte liegen deutlich unter den strengen Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm in reinen Wohngebieten in Höhe von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Selbst der deutlich strengere Orientierungswert für Gewerbelärm nachts in reinen Wohngebieten -35 dB(A)- wird noch deutlich unterschritten.

Erst recht gilt dies bei der Belästigung durch Abgase. Schon aufgrund der relativ weiten Entfernungen zwischen vorgesehener Zufahrt und den Nachbargrundstücken sowie der größtenteils höheren Lage der Zufahrt ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Entlang der Grundstücksgrenze zu den unterliegenden Grundstücken Fl.Nrn. 2296 und 2295/6 sind im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten für Obstbäume vorgesehen. Diese Festsetzungen können zusätzlich einen Schutz vor eventuellen Lärm- und Geruchseinwirkungen darstellen. Weitere Einzelfallbesonderheiten, die eine abweichende Entscheidung nahe legen, sind nicht ersichtlich.

(sh. auch Ausführungen in der Anlage 5 zu dieser Begründung, S.19 ff, Punkt 2.2.e).

Im Übrigen wird ergänzend auf die Ausführungen unter Punkt D/9 (Erschließung, Zufahrt ...) verwiesen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Hierzu wird auf die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur speziellen artenrechtlichen Prüfung und zum Umweltbericht unter den Punkten F) und G) verwiesen. Die grünordnerischen Belange sind dort umfangreich behandelt.

Durch die Verschiebung des vorhandenen Baurechtes unter Einbeziehung des Altbestandes sind lediglich eine regelmäßig gepflegte Sichtschutzhecke sowie zwei Obstbäume betroffen. Ersatzpflanzungen sind gem. 7.4 (4) der textlichen Festsetzungen zu schaffen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen, Punkt 9.2) sollen zur Reduzierung der Negativwirkung der versiegelten Flächen im Naturhaushalt Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen in versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke o.ä.). Vollversiegelung mit Beton- und Asphaltflächen soll vermieden werden.

Die geplante Zufahrt mit einer Fläche von ca. 202 m² ist entsprechend dieser Empfehlungen auszuführen, was bei der hier vorliegenden Steigung auch problemlos möglich ist.

Mit dem erwähnten „einzigem Planzeichen für eine Ersatzpflanzung“ auf dem Grundstück 2292 ist der unterhalb des bestehenden Anwesens Panoramaweg 49 eingetragene Kreis gemeint. Dieses Zeichen ist in den Festsetzungen durch Planzeichen unter der Überschrift „Pflanzgebote“ beschrieben als „Obstbäume auf öffentlichen und privaten Flächen, ohne Standortbindung, Mindestpflanzgrößen und mögliche Arten sh. Festsetzungen durch Text 7.2.(3)“. In den Festsetzungen durch Text ist unter der Überschrift „Pflanzgebote“ unter dem Punkt 7.2 (3) beschrieben, welche Arten von Obstgehölzen gepflanzt werden müssen. Dieses Zeichen beschreibt also nicht, wie im Einwendungsschreiben dargestellt, einen zu erhaltenden vorhandenen Bestand, sondern legt ein Gebot zur Anpflanzung fest.

Den Erhalt der - außerhalb der Baugrenzen - vorhandenen Bäume setzt der Bebauungsplan an anderer Stelle fest, jedoch nicht durch ein Planzeichen als Kartierung im Planteil, sondern durch eine textliche Festsetzung. So ist in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 7.4 (4) vorgeschrieben, dass die auf den Grundstücken außerhalb der Baumaßnahme stehenden Bäume zu erhalten und zu pflegen sind und bei Beseitigung gleichwertiger Ersatz zu schaffen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf die Begrünung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt sind. Die geringen und größtenteils kompensierten Beeinträchtigungen tragen keine andere Planungsentscheidung.

7. Sonstiges

Nach Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen sind zusätzliche Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (also auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Gemeint sind damit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, also z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Mülltonnenschränke usw. Nicht zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zählen Stellplätze und Garagen.

Zur Klarstellung wird diese Festsetzung umformuliert: „Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig.“

Der auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 verbleibende rückwärtige Gartenbereich, also die Fläche zum Panoramaweg hin, ist ausreichend groß (etwa um die 1.200 m²), um

solche Nebenanlagen aufzunehmen. Weshalb dieser Bereich für solche Anlagen „nicht zu erschließen“ sein soll, kann nicht nachvollzogen werden.

Auch ist die Formulierung „rückwärtiger Gartenbereich“ ausreichend klar, da damit – ausgehend von der Erschließungsstraße „Am Katzenbuckel“ – nur der Teilbereich der Grundstücke hinter dem Wohngebäude gemeint sein kann, also bezüglich des Grundstücks Fl.Nrn. 2300/1, 2292 und 2300/34 der Bereich zum Panoramaweg hin.

Befreiungsanträge bezüglich Bauwünschen für Nebenanlagen an anderer Stelle eines Grundstückes sind nicht nur für das Baurecht auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 denkbar, sondern für alle Grundstücke im Planbereich. Die Genehmigungsfähigkeit solcher Anträge ist im Einzelfall zu prüfen und auch erst dann, wenn solche Anträge tatsächlich vorgelegt werden. Es ist im Hinblick auf die Anordnung der Baurechte im gesamten Planbereich jedenfalls nicht von vorneherein davon auszugehen, dass eine große Wahrscheinlichkeit für die Vorlage solcher Befreiungsanträge besteht.

Zur beanstandeten Störung des Wohnfriedens wird zunächst auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten, weshalb zunächst davon ausgegangen werden kann, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Hinblick auf eine Einsichtnahme erfolgen wird.

Zudem ist festzustellen, dass es keinen Anspruch auf freie Aussicht in die Landschaft und keinen Anspruch auf eine Verhinderung der Einsichtnahme von anderen Grundstücken aus gibt (VG Augsburg, Beschluss vom 31.08.09 – Au 4 S 09.1084). Der öffentlich-rechtliche Schutz einer bestehenden Aussicht ist auf besondere Ausnahmefälle beschränkt, die durch eine besondere „Situationsberechtigung“ des betreffenden Grundstücks gekennzeichnet sind (BayVGH BayVBl 1991 S. 369, 370.). Dies ist hier nicht der Fall.

Das von den Nachbarn angeführte Argument des Wertverlustes ist für sich genommen selbst nicht abwägungsrelevant. Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich klargestellt, dass die Auswirkungen, die die Errichtung einer baulichen Anlage in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert hat, alleine keinen für die Abwägung erheblichen Belang darstellen. Vielmehr kommt es auf die unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, Az.: 4 NB 17/49). Nur diese sind in die Abwägung einzustellen, nicht aber der Wertverlust, da sich im Verkehrswert auch andere, nicht abwägungserhebliche Belange, widerspiegeln.

Im Hinblick auf ein Vertrauen der Nachbarn in Bezug auf einen Planerhalt ist festzustellen:

Im Falle, dass durch eine Planänderung ein Grundstück in anderer Weise als bisher genutzt werden kann, sind die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich in die Abwägung mit einzustellen. Eine Ausnahme von diesem Erfordernis gilt nur, wenn es sich um lediglich geringfügige Änderungen handelt oder die Nachbarn aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. größerer Entfernungen) gar nicht oder nur unwesentlich in ihren Belangen betroffen sein können (vgl. BVerwG Beschluss vom 20.08.1992, Az 4 NB 3/92).

Tatsächlich sind die Einwendungsführer und etwaige übrige betroffene Nachbarn jedoch nicht in der Art durch die Neubebauung betroffen, dass die Nutzung ihrer Grundstücke oder die Bebauungsmöglichkeit beeinträchtigt wäre. Schon bisher befand sich ein Gebäude in ähnlicher Entfernung zum jeweiligen Anwesen der Einwendungsführer. Es kann auch nicht festgestellt werden, dass sich nun eine besondere Einsichtsmöglichkeit aus dem neu zu errichtenden Gebäude auf die vorhandene Bebauung der Einwendungsführer ergibt. Auch kommt es zu keiner erheblichen Verschattung, wie die entsprechenden durchgeführten Untersuchungen ergeben haben (sh. insbesondere die vorangegangenen Ausführungen unter Punkt H).

Vor diesem Hintergrund rechtfertigen die dargelegten Planungsziele auf jeden Fall eine Änderung des Bebauungsplans auch im Hinblick auf einen ggf. bestehenden Vertrauens Gesichtspunkt.

c) Planungsalternativen

Mittels der Bauleitplanung werden abstrakte Festsetzungen für die Bebaubarkeiten von Grundstücken getroffen. Dabei hat die planende Stadt „sich aufdrängende oder nahe liegende Alternativen in die Abwägung einzustellen“ (Stüer, Bau- und FachplanungsR, Rn. 1776-1777).

Es wurden im Rahmen der Planänderung unter Berücksichtigung der nach der Durchführung der ersten Vorinformation der Behörden und der Bürger eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Meinungen der Betroffenen alle in Betracht kommende Planungsalternativen geprüft. Auf die Ausführungen unter Punkt E/3 wird Bezug genommen. Die geplante Änderung stellt sich gegenüber allen anderen Varianten als vorzugswürdig dar:

Explizit wurden für die geplante Verschiebung des Baufensters zwei verschieden Alternativen geprüft, nämlich die Belassung des Baufensters auf dem Grundstück 2300/1 jeweils mit und ohne Einbeziehung des Flurstücks Fl.Nr. 2292 in den Wirkungsbereich des Plans.

Andere Alternativen, wie etwa geringere Verschiebungen oder Anpassungen des Baufensters oder andere Beschränkungen bzgl. maximal zulässiger Höhe und Gestaltung werden nicht explizit, sehr wohl aber durch die Berücksichtigung der einzelnen betroffenen Belange, seien sie öffentlich oder privater Natur, implizit behandelt und gegenüber der getroffenen Planung zurückgestellt. Aus der frühen Bürgerbeteiligung wie auch bislang wurden auch keine weiteren konkreten Alternativen aufgezeigt, die die erstrebten Ziele gleichermaßen verwirklichen würden und zu weniger starken Beeinträchtigungen bestimmter Belange führen würden (vgl. zu alledem BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1/86).

Zu den geprüften Alternativen:

Eine - nämlich die weitestgehende - Alternative wäre die Belassung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1, wie dies im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist, ohne Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292. Wie oben ausgeführt, könnte die Nichteinbeziehung der Fl.Nr. 2292 zur Begründung eines städtebaulichen Misstandes führen. Auch wäre die Streichung der Zufahrt über den Panoramaweg nicht möglich. Alle Gesichtspunkte, die die Planänderung erforderlich machen (s.o.) würden dann verfehlt. Die Einbeziehung des Grundstückes wird daher als städtebaulich erforderlich angesehen. Daher kommt diese Planungsalternative nicht in Betracht.

Eine zweite Möglichkeit wäre die Belassung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1, wie dies im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist, mit einer Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 in den Geltungsbereich, also ohne Verschiebung des Baufensters in Richtung dieses Grundstücks. Jedoch ist es durch die neuen Eigentumsverhältnisse möglich, das alte Baufeld sinnvoll zu verschieben. Eine sinnvolle Verschiebung, auch unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse, ist möglich und sollte daher zur Erreichung der übrigen Zwecke (s.o.) auch durchgeführt werden. Alle diese Ziele (Abkoppelung der Erschließung vom Panoramaweg, bessere Einbindung in die Landschaft, weitere Auflockerung der Bebauung, etc.) würden sonst verfehlt.

Die im zur ersten Bürger- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf vom 13.11.12 dargestellte Situierung des Baufensters auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 erfüllt die erstrebten städtebaulichen Ziele. Mit Blick auf die privaten Belange der Nachbarn, insbesondere die der Eigentümer der Anwesen Schechweg 25 und Am Katzenbuckel 21, ist die nunmehr gefundene Lösung vorzugswürdig, da so alle Belange dem ihnen

zukommenden Gewicht gemäß Beachtung finden und ein weitest möglicher Ausgleich hergestellt wird.

1) Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der zuständige Bauausschuss beschließt in seinen Sitzungen vom 14.03.05 sowie vom 03.09. und 08.10.2012 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“. Ziel des Verfahrens ist insbesondere die Änderung der Festsetzungen zu den Dachformen der Hauptgebäude und Garagen im gesamten Planbereich (künftig sollen Flachdächer zulässig sein); die Eintragung des historischen Bauwerks auf Fl.Nr. 2300/29; die Anpassung der Grundstücksgrenzen aufgrund des Vermessungsergebnisses; die Eintragung von Leitungen der EMB; die neue Anordnung des Baurechtes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1 mit Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 2292; die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um das Grundstück Fl.Nr. 2292, die Festsetzung der Gebäudehöhe auf U+II, die Erhöhung der maximalen Wandhöhen, die Konkretisierung der Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung bei Garagen und Nebengebäuden, die Eintragung einer Löschwasserezisterne auf Fl.Nr. 2300/5, die Streichung der Baurechte auf den Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 mit Eintragung des genehmigten Gebäudes sowie die nachrichtliche Eintragung der bereits bestehenden Gebäude ohne Änderung der Baugrenzen.

Angewendet wird das „normale“ Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Bauleitplanung am Landratsamt ist die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB nicht möglich, da insbesondere durch die Ausweitung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wird gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.12.2012 amtlich bekannt gemacht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 13.11.2012 vom 13.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 durchgeführt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 14.01.2013 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandinspektion, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Vermessungsamt Klingenberg, sowie die städtischen Sachgebiete Forst, Beitragsrecht und Entwässerung.

Nach mehreren Ortseinsichten mit dem Bauausschuss und Gesprächen mit den Einwendungsführern (siehe auch Anlage 5 zur Begründung) werden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in den Sitzungen des

Bauausschusses vom 03./24.02.14 wie in den Anlagen 5 und 6 zu dieser Begründung dargestellt behandelt und entschieden.

Dadurch ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf:

- Berichtigung der Maßstabsangabe auf dem Deckblatt: Meter 0-30 ist noch auf 1:500 statt auf 1:1000 abgestimmt (Fehlerberichtigung)
- Neue Fl.Nrn. 2300/35 und 2300/34 im Lageplan ergänzen
- Im Planteil bei HausNr. 13 Angaben zur zulässigen Grundfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan eintragen (Fehlerberichtigung) 160/150 + 160/100
- Im Planteil bei den drei „unteren“ Nutzungsschablonen noch anfügen: „PD 17-25“
- Einarbeitung der „Festsetzungen durch Text“ in die Planunterlagen (bisher separates Blatt)
- Im neuen Schnittblatt zur Klarstellung angeben: „bei Ausführung von Flachdächern“
- Neu bei „Festsetzungen durch Text“ unter Punkt 9.3. „Hinweise durch Text“:
(7) Bedingt durch die Höhenlage des Baugebietes befinden sich die Gebäude der oberen Baureihe (Fl.Nrn. 2300/4, 2300/3 und 2300/2, insbesondere 2300/1 und 2292) am Rande der Druckzone der Trinkwasserversorgung. Je nach Gebäudehöhe und Ausstattung der Trinkwasseranlagen ist ggf. der Druck in den jeweiligen Hausinstallationen durch eine private Druckerhöhungsanlage dem Bedarf anzupassen.
- Neu bei „Festsetzungen durch Text“ unter Punkt 9.3. „Hinweise durch Text“:
(8) Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges muss über bauliche Maßnahmen erfolgen, sofern die Rettungshöhe für eine vierteilige Steckleiter überschritten wird.
- Bei „Festsetzungen durch Planzeichen“ unter Punkt 4 „Baukörper Dächer“ den Absatz „First, Traufe Pultdach Dachneigung 17-25“ streichen (Fehlerberichtigung)
- Im Teil „Planzeichen“ und im Planteil: Darstellung „Private Grünflächen mit Erhaltungsgeboten“ hellgrün unterlegen, da ansonsten Verwechslung mit dem Zeichen „bestehende Bebauung“
- Im Planteil bei Fl.Nr. 2300/10: das Zeichen für den Obstbaum aus dem bestehenden Gebäude heraus verschieben
- Im Teil „Festsetzungen durch Planzeichen“ unter Punkt „9 Hinweise durch Planzeichen“ bei dem Zeichen „D“ Beschrieb ändern: „Historisches Bauwerk, Eintragung in die Denkmalliste beantragt am 22.01.2013“
- Ergänzung bei „Festsetzungen durch Text“, Punkt 4.1 (2): „Die Höheneinstellung der Garagen hat sich an der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsfläche im Einfahrtbereich zu orientieren, soweit dies aufgrund der Anordnung des Baufeldes möglich ist“.
- Zur Klarstellung einfügen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen gelten, daher neu bei „Festsetzungen durch Text“, Punkt 4.1 („Höheneinstellung der Gebäude, Abstandsflächen“) neuer Punkt (4) „Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung“.

- Umformulierung zur Klarstellung bei „Festsetzungen durch Text“, Punkt 5.2: „Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig.“
- Ergänzung bei „Festsetzungen durch Text“, Punkt 5.1 (1); „Garagen können auch im Hauptgebäude integriert werden“.
- Bei „Festsetzungen durch Text“, Punkt 4.1 (1) Ergänzung zur maximalen Höhe des Baurechtes auf Fl.Nrn.2292+2300/1: Die maximale Höhe des Gebäudes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 wird auf 230,50 m üNN festgesetzt.
- Neue Anordnung des Baurechtes auf Fl.Nrn. 2292 und 2300/1.
- Anpassung der Begründung vom 13.11.12.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der überarbeiteten Fassung vom 02.04.2014 mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 22.04.14 bis einschl. 22.05.14 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 09.04.14 amtlich bekannt gemacht, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass nach Einschätzung der Stadt wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Zeitpunkt der Auslegung nicht vorgelegen haben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.14 zur Stellungnahme bis zum 22.05.14 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandinspektion, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Vermessungsamt Klingenberg, sowie die städtischen Sachgebiete Forst, Beitragsrecht und Entwässerung.

Die im Zuge der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden mit Schreiben vom 02.04.14 beantwortet.

Die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden in der Sitzung des Stadtrates vom 28.01.15 wie in der Anlage 7 zu dieser Begründung dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Der Stadtrat hat sich entsprechend § 1 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.14 durch einen entsprechenden Beschluss aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit die Entscheidung über die Abwägung zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ausdrücklich vorbehalten. Dies hatte der für die Abwägung zuständige Bauausschuss in seiner Sitzung vom 10.06.14 bereits so vorgeschlagen.

Durch die Beschlussfassung in der Sitzung vom 28.01.15 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf vom 02.04.14:

- Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen für die Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 von 380 m² für das Wohngebäude (bisher 190 m²) und 260 m² für Garagen mit Zufahrten (bisher 150 m²) im Planteil.
- Einbeziehung der Nebenanlage „Pool“ im rückwärtigen Grundstücksteil Fl.Nr. 2292 sowie der geplanten Terrasse in die Baugrenzen.
- Die im Planteil derzeit noch vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen Fl.Nrn. 2292, 2300/1 und 2300/34 werden als aufzuhebende Grundstücksgrenzen gekennzeichnet.
- Neuer Punkt bei den Festsetzungen durch Planzeichen unter Nr. 8 „Sonstige Festsetzungen“: ---x---x---x--- aufzuhebende Grundstücksgrenze.
- Darstellung der geplanten Zufahrt auf Fl.Nr. 2300/1 im Planteil.
- Neuer Punkt bei den Festsetzungen durch Planzeichen, Abschnitt „6 Verkehrsflächen“: Kennzeichnung der privaten Garagenzufahrt auf Fl.Nr. 2300/1.
- Änderung bzw. begriffliche Klarstellung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Bei den Festsetzungen durch Planzeichen, Punkt 2, wird der Begriff „Nebenanlagen“ durch „Garagen mit Zufahrten“ ersetzt (entsprechend der Festsetzungen durch Text, Punkt 2.2).
- Der Punkt 4.1 (3) der Festsetzungen durch Text „Das Absetzen von Sockeln ist nicht zulässig; die Untergeschosse dürfen nicht als Sockelgeschosse abgesetzt werden“ wird ersatzlos gestrichen.
- Der Punkt 4.1 (4) der Festsetzungen durch Text zu den Abstandsflächen wird zur Klarstellung umformuliert: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“.
- Bei Punkt 9.1 (Einfriedungen) der Hinweise durch Text wird das Wort „Maschendrahtzaun“ jeweils um das Wort „Stabgitterzaun“ erweitert:
 „(1) Zu den öffentlichen Straßen, Fußwegen und Grünflächen
 freiwachsende Strauchhecken mit Maschendraht- oder Stabgitterzaun ohne Sockel; Höhe des Maschendraht/Stabgitterzaunes
 geschnittene Laubhecken mit Maschendraht- oder Stabgitterzaun ohne Sockel
 (2) Zwischen den Grundstücken
 Maschendraht- oder Stabgitterzäune, ohne Sockel“
- Bei den „Hinweisen durch Planzeichen“, Punkt 9, Abschnitte „freiwachsende Strauchhecken“ und „geschnittenen Laubhecken“ wird ebenfalls der Zusatz „Stabgitterzaun“ angebracht.
- Neuer Punkt 7.3 der Festsetzungen durch Text zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen: „Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG):
 Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:
 Baumfällung und Gehölzrodung nur außerhalb der für Vögel und Fledermäuse kritischen Fortpflanzungszeit (Frühjahr-Sommer), also nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Gebäudeabbruch möglichst im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar), da sich in dieser Zeit in jedem Fall keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter in den Gebäuden befinden. Bei einem Gebäudeabbruch später im Jahr sind die Gebäude vor der Durchführung von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse bzw. Gelege oder Nester mit Jungvögeln im oder am Gebäude zu kontrollieren. Die Abnahme der Dachplatten des Carports auf Fl.Nr. 2292 (Eternitplatten) ist dann ebenfalls unter Aufsicht dieser fachkundigen Person durchzuführen. Um zugleich eine potenzielle Ansiedlung von Gebäudebrütern im Frühjahr zu vermeiden sollten sie davon durch Vergrämung abgehalten werden. Dazu sind rechtzeitig (bis Mitte Februar) an geeigneten Stellen des Gebäudes rot-weiße Flatterbänder anzubringen."

- Der bisherige Punkt 7.3 der Festsetzungen durch Text zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen wird zu Punkt 7.4.
- Eintrag der schalltechnischen Orientierungswerte für ein WR unter den sonstigen Hinweisen, als neuer Punkt 9.3 (9) der Hinweise durch Text:
„Schalltechnische Orientierungswerte. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Reines Wohngebiet -WR- tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.“
- Entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Begründung, insbesondere Beifügung des Umweltberichtes und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Aufgrund neuerer Urteile des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sowie des Bundesverwaltungsgerichtes muss die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung im Hinblick auf die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Angaben zu den Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sehr detailliert formuliert werden. Da dies zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht in dieser Form erfolgt ist, muss diese Auslegung mit einer detaillierteren Bekanntmachung wiederholt werden, da es sich hier um einen relevanten Verfahrensfehler handelt, der auch nicht nachträglich geheilt werden kann. Die seitens der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zur „ersten“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen werden dabei berücksichtigt.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der überarbeiteten Fassung vom 26.06.15 mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung in der Zeit vom 10.08.15 bis einschl. 10.09.15 durchgeführt. Die zur „ersten“ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden mit Schreiben vom 28.07.2015 beantwortet.

Diese Auslegung wird am 31.07.15 in der erforderlichen detaillierten Form amtlich bekannt gemacht. Dabei wird auch ausdrücklich auf die mit ausliegenden und nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Stellungnahme für Fl.Nr. 2300/1, Sonnenstudie für den Bereich der Fl.Nrn. 2292, 2300/1, 2300/34, 2300/2 und 2295/6) hingewiesen. Die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen werden aufgelistet.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.15 zur Stellungnahme bis zum 10.09.15 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur „ersten“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandinspektion, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Vermessungsamt Klingenberg, sowie die städtischen Sachgebiete Forst, Beitragsrecht und Entwässerung.

Der Stadtrat hat sich entsprechend § 1 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.14 aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit die Entscheidung über die Abwägung zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Entscheidung zum Satzungsbeschluss ausdrücklich vorbehalten.

Die zur Wiederholung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden daher in der Sitzung des Stadtrates vom 28.10.15 wie in der Anlage 8 zu dieser Begründung dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Änderungsplan in der Fassung vom 26.06.15 mit einer redaktionellen Berichtigung zur Formulierung zum Artenschutz in der Legende als Satzung beschlossen (Plandatum: 17.12.15).

Bei dieser redaktionellen Berichtigung, die keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht, handelt es sich um eine Ergänzung des Punktes 7.3 der Festsetzungen durch Text zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen, zweiter Spiegelstrich: „... kontrollieren. Bei Vorhandensein von Fledermäusen, Gelegen oder Nestern mit Jungvögeln ist der Abbruch verboten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Abnahme ...“.

Begründung und Legende wurden entsprechend der Beschlusslage vom 28.10.15 überarbeitet.

Die im Zuge der Wiederholung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden mit Schreiben vom 21.12.15 beantwortet.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.15 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 13.11.2012,
ergänzt am 02.04.2014, am 28.07.2015
und am 17.12.2015**


D e m e l
1. Bürgermeister

ANLAGE 1

Umweltbericht Büro Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten, Aschaffenburg, vom 14.01.2015

ANLAGE 2

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Büro Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten, Aschaffenburg, vom 09.12.2014

ANLAGE 3

Schalltechnische Stellungnahme Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, vom 06.10.2014

ANLAGE 4

Auszüge (Screen-Shot) aus der Sonnenstudie bezogen auf 21.09.+21.06.+21.12 eines Jahres und Fotomontage (E: 21.08.13)

ANLAGE 5

Stellungnahmen der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Stichpunkten mit Entscheidung des Bauausschusses vom 24.02.14, entspricht Beschlussvorschlägen vom 28./29.01.14 und 17.02.14 = Anlagen zur Einladung zu den Sitzungen vom 03.02.14 und vom 24.02.14

ANLAGE 6

Stellungnahmen zur frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Entscheidung des Bauausschusses vom 24.02.14 = Beschlussvorschlag vom 29.01.14 = Anlage 1 zur Einladung zur Sitzung vom 03.02.14

ANLAGE 7

Entscheidung des Stadtrates vom 28.01.15 zu den zur „ersten“ Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zur „ersten“ Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates vom 28.01.15)

ANLAGE 8

Entscheidung des Stadtrates vom 28.10.15 zu den zur Wiederholung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zur Wiederholung der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates vom 28.10.15)