



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Miltenberg

über die Sitzung des Stadtrates am 28.01.2015

Tagesordnungspunkt: 1 - öffentlich -

Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Am Katzenbuckel"; Beratung und Beschlussfassung (Abwägung) zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Einleitend wird festgestellt, dass sich der Stadtrat aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit die Entscheidung über die Abwägung zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen vorbehält (§ 1 Abs. 2 Satz 2 Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.14).

Der für die Abwägung zuständige Bauausschuss hat bereits in seiner Sitzung vom 10.06.14 beschlossen, die Entscheidung über die Einwendungen im gesamten Stadtrat fällen zu lassen. Als Empfehlung an den Stadtrat wurde beschlossen, die bisherige Planung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ insbesondere im Hinblick auf die Verschiebung des Baurechtes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2300/1 und 2292 beizubehalten und den Änderungsplan in der zuletzt öffentlich ausgelegten Fassung vom 02.04.14 als Satzung zu beschließen.

Auf die bisherigen Beratungen, zuletzt in der Sitzung des Bauausschusses am 24.02.14 zur Beratung (Abwägung) über die zur ersten Bürger- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, wird verwiesen.

Insbesondere wird auf die Beschlussvorlagen und die Anlagen hierzu zu den Sitzungen des Bauausschusses vom 24.02.14 und vom 03.02.14 verwiesen.

Aufgrund dieser Beratungen wurde die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung vom 22.04.-22.05.14) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 02.04.14) durchgeführt. Eingegangen sind insbesondere wieder massive Einwendungen der Nachbarn (sh. Anlage) sowie einige Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (nachfolgend dargestellt).

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 Stellungnahme werden dabei berücksichtigt. Eine erneute Auslegung wäre im Hinblick auf den Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung aber ohnehin erforderlich geworden.

A) Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Bürger gingen die Schreiben des Rechtsanwaltsbüros Baumann, Würzburg, vom 22.05.14 und vom 21.05.14 in Vertretung für die Eigentümer der Grundstücke Am Katzenbuckel 21 und Schechweg 25 ein. Diese Schreiben wurden zur Sitzung des Bauausschusses am 10.06.14 zur Information für alle Stadträte ins Ratsinformationssystem eingestellt, liegen dieser Vorlage aber nochmals als Anlage bei.

Die naturschutzrechtlichen und die nachbarlichen Gesichtspunkte wurden durch Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, eines Umweltberichtes und einer schalltechnischen Stellungnahme bezüglich der langen Garagenzufahrt deutlicher herausgearbeitet.

Ergebnis ist, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die Immissionen aus dem Fahrverkehr auf der Garagenzufahrt zu relevanten Beeinträchtigungen führen. Die geltenden Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden deutlich unterschritten. Der bisher im Bebauungsplan nicht enthaltene Hinweis zu den schalltechnischen Orientierungswerten wird zur Klarstellung neu in den Legendenteil eingefügt.

Durch zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu Gebäudeabbrüchen, Rodungen und Fällungen können die Umweltschutzbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Die deutlichste Änderung zum bisherigen Planentwurf ist die Überarbeitung der Zahlen zur zulässigen Grundfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1. 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.

Diese Festsetzung ist gerechtfertigt, da das neue Baugrundstück mehr als doppelt so groß ist, als das größte Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dass beide Flurnummern ein Baugrundstück darstellen, wird durch die Festsetzung zur Aufhebung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken 2292 und 2300/1 verdeutlicht.

Die dem Beschlussvorschlag beigefügte Aufstellung zu den Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet 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.

In die Baugrenzen aufgenommen wurden neben dem Wohngebäude nun auch die geplante Nebenanlage „Außenpool“ und die Terrasse zwischen Wohngebäude und Pool.

Eigens festgesetzt wird die Lage der geplanten Garagenzufahrt.

Das seitens der Stadt beauftragte Anwaltsbüro Zirngibl und Langwieser, München, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Rixner, hat einen Abwägungsvorschlag zu den Schreiben der Rechtsanwälte Baumann vorgelegt, der nachfolgend dargestellt ist und seitens der Verwaltung befürwortet wird:

1. Zusammenfassung der Einwendungen der Bürger:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Einwendungsschreiben eingereicht. Die Einwendungen sind inhaltsgleich. Die vorgebrachten Einwendungen und Argumente sind nachfolgend zusammengefasst, vollständig wiedergegeben.

Die einzelnen Einwendungen der Eigentümer der Anwesen Am Katzenbuckel 21 und Schechweg 25 lassen sich thematisch folgendermaßen gliedern:

1.1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Die Einwendungsführer tragen vor, dass eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Bebauungsplanänderung nicht bestehe. Es gebe keine öffentlichen Belange, die eine Planänderung rechtfertigen würden. Vielmehr lägen nur private Interessen des Eigentümers der Grundstücke Fl. Nr. 2300/1 und 2292 zugrunde (vgl. Seite 4, Seite 6 und Seite 14 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme:

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde verfolgt bleibt 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).

Der Planänderung im von den Einwendungsführern beanstandeten Bereich, nämlich der Verlegung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. Nr. 2300/1, liegen mehrere öffentliche Interessen zugrunde, die eine Planänderung insoweit erforderlich machen:

- Schon aus der bisherigen Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass die Stadt die Baugrundstücke am Katzenbuckel einheitlich über die Erschließungsstraße *„Am Katzenbuckel“* erschließen will und so den Panoramaweg dauerhaft von Erschließungsverkehr freihalten will. Dieses Ziel wird durch die Stadt schon lange verfolgt. Deutlich wird dies aus dem Ratsbegehren vom 27.07.1997 sowie der textlichen Festsetzung der bisherigen Version des Bebauungsplanes (dort Festsetzung Nr. 6.1).
- Überdies wird durch die Änderung bezüglich der Situierung des Baufensters dem städtebaulichen Ziel und mithin dem öffentlichen Belangen einer möglichst großzügigen und aufgelockerten Bebauung deutlich besser genügt, als dies bei der Ursprungsplanung der Fall war. Diesem Umstand ist auch schon in der bisherigen Begründung und im Rahmen der Abwägung ein hoher Stellenwert einzuräumen (vgl. Seite 14 des Begründungsentwurfs vom 02.04.2014).
- 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.
- Zuletzt kann durch die Änderung der Situierung des Baufensters und die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 durch eine sinnvolle Neubebauung des Areals ein städtebaulicher Missstand beseitigt 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.
- 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 und der gesicherte Bestand angemessen integriert bzw. ersetzt. Dies ist nunmehr möglich, da sich die Grundstücke bereits heute in einer Hand befinden.

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

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer. 1.1:

Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend den voranstehenden Ausführungen ergänzt.

Der Bebauungsplan (Planteil) wird dergestalt geändert, dass die bestehenden Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 2300/34, 2300/1 und 2292 als aufzuhebend dargestellt werden. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

1.2. Entlastung des Panoramaweges von Erschließungsverkehr

Die Einwendungsführer tragen vor, dass die angestrebte Entlastung des Panoramaweges von Erschließungsverkehr keine Planänderung erforderlich mache. Zum einen sei das Mittel der Planänderung nicht zielführend, da der Panoramaweg als öffentlicher Weg weiterhin ohne Beschränkung befahrbar sei, die Weiternutzung des Fl. Nr. 2292 auch bei einem Absehen von einer Planänderung tatsächlich offen sei, die Entlastungswirkung der Planänderung nicht ausreichend untersucht worden sei und der Umfang der Entlastung kaum ins Gewicht falle. Dies gelte insbesondere, da vom Panoramaweg noch 11 weitere Wohn- und Wochenendhäuser erschlossen würden und das Verbot der Erschließung über den Panoramaweg nur für Neubauten gelte (vgl. Seite 8 und 9 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme:

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 dem 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 werden. Durch den Wegfall der Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 über den Panoramaweg wird auch eine maßgebliche Entlastung dieser Verkehrsfläche erreicht. Zwar ist in der Tat 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 ortsauwärts 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.

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 ausscheidet.

Der Umfang der Entlastung ist nicht als unerheblich anzusehen. Vielmehr 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.

Dieses Ziel 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.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.2:

Der Bebauungsplan (Planteil) wird dahingehend anzupasst, dass in diesem eine als Zufahrt festgesetzte Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2300/1 dargestellt wird. Die Begründung wird entsprechend der voranstehenden Stellungnahme ergänzt.

1.3. Bessere Einbindung in das Gelände

Die Einwendungsführer tragen vor, dass durch die Verlegung des Baufensters auf den Flurstücken 2300/1 und 2292 keine bessere Einbindung in das Gelände erreicht würde. Vielmehr würde durch die Planänderung das Orts- und Landschaftsbild deutlich stärker beeinträchtigt als bisher.

Stellungnahme:

Tatsächlich wird der auf den Grundstücken befindliche Geländerrücken 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 eingegangen.

Die Auswirkungen des neuen Baufensters und der festgesetzten Bebauung wurden im neuen Umweltbericht unter Ziffer 2.5 im Einzelnen untersucht. Es heißt hierzu:

„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, was sich auch in der Gebäudeplanung widerspiegelt. Letztere sieht auch gestaffelte Höhen des Baukörpers vor.

Die mit 230,5 müNN festgelegte Traufhöhe liegt 1,54 m höher als beim Nachbargebäude Panoramaweg 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 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.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.3:

Die Begründung wird um die Ausführungen im Umweltbericht ergänzt.

1.4. Weiterführung der bisherigen städtebaulichen Entwicklung und Planungsalternativen

Die Einwendungsführer sind der Meinung, dass durch die vorgesehene Planänderung nicht die städtebaulichen Entwicklungen und Zielsetzungen weiterverfolgt, sondern vielmehr ihr Gegenteil verkehrt würden. Außerdem seien die möglichen Alternativen für eine Planänderung nicht entsprechend berücksichtigt worden (vgl. Seite 11, 13 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme:

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. 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 bei der Erforderlichkeit der Planung dargelegt wurden (also insb. Entlastung des Panoramaweges von Erschließungsverkehr, Ermöglichung eines Neubaus nur bei gleichzeitigem Abriss des Bestandsgebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 2292, weiter Auflockerung der Bebauung durch größere Grenzabstände, etc.) erreicht werden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.4:

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.5. Vertrauen der Nachbarn in Planerhalt als Abwägungskriterium

Die Einwendungsführer tragen vor, dass das Vertrauen der Nachbarn in den Erhalt der bisherigen Planung bisher nicht ausreichend beachtet und abgewogen wurde (vgl. S. 15 und S. 17 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme:

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. Siehe hierzu nachfolgend noch näher Ziffer 1.6.

Vor diesem Hintergrund rechtfertigen die unter Ziffer 1.1 dargelegten Planungsziele auf jeden Fall eine Änderung der Planung auch im Hinblick auf einen ggf. bestehenden Vertrauens Gesichtspunkt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.5:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

1.6. Verschattung und Einsichtnahmefähigkeit

Von den Einwendungsführer wird vorgetragen, dass die Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 2300/1 im Falle der Errichtung eines Baukörpers mit den höchstzulässigen Maßen zu einer nicht hinzunehmenden Verschattung ihrer Grundstücke, nämlich der Flurstücke 2295/6 und 2300/2 führen würde. Die durchgeführte Besonnungsstudie sei fehlerhaft und neuralgische Zeitpunkte seien nicht erhoben wurden. (vgl. S. 16 des Einwendungsschreibens). Überdies sei eine erhöhte Einsichtnahmefähigkeit auf die Grundstücke der Einwendungsführer von einem im verschobenen Baufenster errichteten Gebäude zu befürchten (vgl. S. 22 des Einwendungsschreibens). Auch seien diese Belange nicht ordnungsgemäß abgewogen.

Stellungnahme:

Bezüglich der Sonneneinstrahlung auf den fraglichen Grundstücken ist mit der durchgeführten Studie auf Grundlage eines 3D-Modells für die Zeitpunkte Juni, September und Dezember eine adäquate Tatsachenfeststellung und ausreichende Ermittlung der Betroffenheit der Nachbarn erfolgt. 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 Beeinträchtigung ist als gering einzuschätzen.

Eine gewisse Einsichtnahmefähigkeit in ein Grundstück durch die Nachbarn ist auch bei einer aufgelockerten Bebauung im außerstädtischen Bereich als sozialadäquat hinzunehmen. Zwar liegt das neue Baufenster um einiges höher als das alte, gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Abstände zur Grundstücksgrenze. 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.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.6:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen. Die Sonnenstudie wird den Planunterlagen im Rahmen der nochmaligen Auslegung beigelegt.

1.7. Lärm- und Abgasimmissionen

Die Einwendungsführer machen zudem geltend, dass es durch die Verlegung des Baufensters auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2300/1 und der damit einhergehenden längeren Zufahrt auf demselben zu einer erheblichen Lärm- und Abgasbelastung ihrer Grundstücke komme. Dies sei durch die Stadt nicht ausreichend erforscht und in ihre Abwägung nicht eingestellt worden. (vgl. S. 19 des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme:

Die Belastung der Nachbarn durch Zu- und Abgangsverkehr ist abwägungserheblich. Vorsorglich wurde deshalb eine zusätzliche schalltechnische Stellungnahme des Büro Obermeyer vom 06.10.2014 eingeholt. Nach dieser sachverständigen schalltechnischen Stellungnahme ist in einer Entfernung von 15m von der Zufahrtstraße mit einem maximalen Beurteilungspegel von 33 dB(A) tags bzw. 32 dB(A) nachts zu rechnen. Diese Werte liegen deutlich unter den strengsten Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm in reinen Wohngebieten i.H.v. 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. Es sind daher keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten.

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.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.7:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen. Die schalltechnische Stellungnahme wird den Planunterlagen im Rahmen der nochmaligen Auslegung beigelegt.

1.8. Wertverlust

Die Einwendungsführer tragen vor, dass der aufgrund der Planänderung drohende Wertverlust für die nachbarlichen Grundstücke als privater Belang in die Abwägung eingestellt werden müsste. (vgl. S. 18 des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme:

Der drohende Wertverlust der Nachbargrundstücke 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, allein 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.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.8:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

1.9. Flächenverbrauch

In den Einwendungsschreiben wird ausgeführt, dass es im Rahmen der Planänderung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2300/1 und 2292 durch das verlegte, nunmehr grundstücksübergreifende Baufenster sowie die dadurch notwendige Zuwegung zu einem deutlich erhöhten und gegenüber den übrigen Grundstücken des Gebietes unangemessenen Flächenverbrauch führt. Diese Problematik sei zudem in der Abwägung nicht entsprechend berücksichtigt worden. (vgl. S. 17, 18f. und 22f. des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme:

Der zusätzliche Flächenverbrauch, der durch die Verschiebung des Baufensters auf den fraglichen Grundstücken entsteht, ist zwar gegenüber dem gegenwärtigen Planungsstand leicht erhöht, dies führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Unzulässigkeit einer Planänderung. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt hier 380 m² für Gebäude sowie 260 m² für die Zufahrt.

Dies stellt zwar eine größere Fläche im Vergleich zur Umgebungsbebauung dar, jedoch handelt es sich bei dem gegenständlichen Areal mit den beiden Grundstücken Fl.-Nr. 2300/1 und 2292 auch um ein deutlich größeres Grundstück. Dass die überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur abstrakt, sondern auch verhältnismäßig zur Grundstücksgröße festgelegt werden können, zeigt sich schon am Vorhandensein der Größe der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in den §§ 19 und 20 BauNVO, die ebenfalls ein Verhältnis zur Grundstücksfläche darstellen. Es handelt sich hierbei aber nicht um ein die Charakteristik des Baugebiets veränderndes Ausmaß. Vielmehr findet sich bereits auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2300/15 und 2300/17 eine überbaubare Grundstücksfläche i.H.v. 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 nicht in einer denklogischen Korrelation steht.

Da die Zufahrt gem. der Festsetzungen im Bebauungsplan auch in versickerungsfähigem Material auszuführen ist – was auch bei der hier vorliegenden Steigung problemlos möglich ist – wirkt sich nicht die gesamte überbaubare Fläche derart gravierend auf Boden und Wasser aus.

Insgesamt sind diese Punkte im Rahmen der Abwägung als erheblicher Belang zu beachten, sie bewirken aber für sich noch keine Bindungswirkung in eine bestimmte Richtung.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.9:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

1.10. Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Einwendungsführer tragen vor, dass insbesondere der Natur- und Landschaftsschutz sowie die weiteren Umweltbelange nicht ausreichend erforscht und abgewogen wurden (vgl. S. 24f. des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme:

Bereits die bisherige Begründung des Bebauungsplanes enthielt einen im Hinblick auf die geringen Änderungen der Planungen umfangreichen Umweltbericht. Trotzdem wurde vorsorglich das Büro Trölenberg + Vogt mit weitergehenden Untersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in einer Ergänzung des Umweltberichts sowie der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verarbeitet. Diese werden in die Planunterlagen integriert bzw. diesen beigefügt.

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.

Die Belange des Artenschutzes sind somit 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 verwiesen. Diese geringen Betroffenheiten sind im Rahmen der Abwägung mit einzubeziehen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.10:

Der vom Büro Trölenberg + Vogt gefertigte Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden der Planbegründung beigelegt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

1.11. Regionalplanung

In den Einwendungsschreiben wird auch vorgetragen, dass mit der Planänderung gegen die Ziele des Regionalplans verstoßen würden (vgl. S.25 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme:

Das Gebot des Regionalplanes, nach dem für die Erholung besonders geeigneten 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 Nr. 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 Bereichs, 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 ist auf die bisherigen Ausführungen zum Belang des Landschaftsschutzes sowie diejenigen im Umweltbericht zum Schutzgut Landschaft zu verweisen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung zu Ziffer 1.11:

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

B) Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Seitens der Behörden wurden lediglich zwei Schreiben mit Anregungen vorgelegt. Ansonsten wurde der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt bzw. es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Das Landratsamt Miltenberg regt mit Schreiben vom 20.05.14 folgendes an:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Mit der Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern noch folgendes beachtet wird:

Unter Ziffer 4.1 (4) der textlichen Festsetzungen wird auf die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verwiesen. Art. 6 Abs. 5 BayBO enthält unter Satz 1 und 2 die gesetzliche Abstandsflächenregelung. Satz 3 dagegen verweist darauf, dass für Außenwände, für die größere oder geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden, Satz 1 und 2 gerade nicht gilt. Es wird daher eine Änderung der Festsetzungen der Abstandsflächen für erforderlich gehalten: Da keine

Vermassung vorgenommen wird, gilt Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Wir bitten daher, die Festsetzungen und die Begründung entsprechend zu ändern.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wie der Auflistung der Änderungen am Planentwurf unter Punkt H) auf Seite 21 der Begründung vom 02.04.14 entnommen werden kann, sollen die gesetzlichen Abstandsflächen gelten. Dies sollte durch die Formulierung „Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung“ klargestellt werden.

Es wird folgende neue Formulierung eingetragen: „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 am Planentwurf ergibt sich dadurch nicht.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird angeregt, folgende Festsetzungen zum besseren Verständnis zu überarbeiten:

- 4.1 (3) „Das Absetzen von Sockeln ist nicht zulässig; die Untergeschosse dürfen nicht als Sockelgeschosse abgesetzt werden“. Diese Festsetzung sollte genauer definiert werden.
- 7.1 Geländeformung (1) „Notwendige Geländesprünge zu den der Straße zugeordneten Bereichen (Garagenzufahrten, Vorgärten), sind naturnah auszuführen“. Was legt der Begriff „naturnah“ hier fest? Was ist naturnah?
- 9.1 Der Punkt legt als Einfriedung zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun fest. Hier sollte eventuell auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Einfriedung mit einem Stabgitterzaun gegeben werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

4.1(3): Die Formulierung zu den Sockelgeschossen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann ersatzlos entfallen. Die 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 nicht mehr erforderlich.

7.1(1): Eine Änderung der Festsetzung zur Geländeformung (an der im Übrigen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert wird) wird nicht für notwendig gehalten. 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.

9.1: Es handelt sich hier zwar lediglich um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung, weshalb eine Änderung zur Zulassung von Stabgitterzäunen nicht unbedingt erforderlich wäre. Da der Planentwurf jedoch ohnehin nochmals ausgelegt werden muss, wird der gesamte Punkt 9.1 zur Klarstellung um den Zusatz „Stabgitterzäune“ erweitert. Dadurch muss in den „Hinweisen durch Planzeichen“, Punkt 9, ebenfalls der Zusatz „Stabgitterzaun“ angebracht werden.

B) Natur- und Landschaftsschutz:

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde zuletzt am 07.01.13 naturschutzfachlich Stellung genommen (Anmerkung der Verwaltung: Inhalt der Stellungnahme „Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis“). Es kommt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 nochmals zu einer Änderung der Baugrenze. Die zu erwartenden Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind mit 48 m² als gering einzustufen. Die Anwendung der Eingriffsregelung wird daher nicht für erforderlich gehalten. Die zur Verwirklichung des Bauvorhabens erforderlichen Gehölzrodungen, mit Ausnahme von geringfügigem Gehölzaufwuchs gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG, sind nur in der Zeit vom 01.01.-28.02. zulässig, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dieser Passus sollte noch als Hinweis aufgenommen werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Umweltberichtes werden ohnehin Festsetzungen, auch zum Zeitrahmen für Rodungen, Fällungen und Gebäudeabbrüche (Oktober bis Februar), erforderlich. Die Eintragungen erfolgen als Punkt 7.3 bei den Festsetzungen zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen. Der bisherige Punkt 7.3 wird Punkt 7.4.

Eine Ausgleichsberechnung ist weiterhin nicht erforderlich, da sich die Versiegelung gegenüber dem bisherigen Bestand nicht in einem erheblichen und damit zu beachtenden Umfang erhöht (Erhöhung der Versiegelung auf Fl.Nrn. 2292+2300/1 um ca. 25,70 m² - sh. Umweltbericht Punkt 2.1, Seite 9 unten + S. 10 oben).

C) Immissionsschutz:

Gegen die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

D) Gesundheitsamtliche Belange:

Mit dem geplanten Vorhaben besteht entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen Einverständnis.

Die Kreisbrandinspektion merkt mit Schreiben vom 16.04.14 folgendes an:

Die Löschwasserversorgung wird auf 600 Liter / Minute für einen Zeitraum von 2 Stunden = 72 m³ festgelegt. Diese ist sicherzustellen. Dies kann teilweise durch die öffentliche Wasserversorgung erfolgen oder durch eine getrennt vorzuhaltende Zisterne.

Bei Beachtung der sonstigen Hinweise unter Punkt 7 und 8 werden keine weiteren Erinnerungen erhoben.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Geplant ist bisher die Errichtung einer Löschwasserezisterne mit 50 m³ im Bereich des Spielplatzes. Im Planteil und in den Festsetzungen ist durch Planzeichen unter Punkt 8 „sonstige Festsetzungen“ die erforderliche Fläche gekennzeichnet. Nähere m³-Angaben sind in der Begründung (Punkt D/9 auf Seite 9) enthalten.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr (Karlheinz Brunner) am 12.10.12 hatte 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“.

Auf Nachfrage bezüglich der geänderten Stellungnahme erklärte die Kreisbrandinspektion, H. Lebold, mit eMail vom 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. Ich bin mit meiner Forderung an den untersten Wert gegangen bei dem Zisterneninhalt und habe vorausgesetzt, dass aus der öffentlichen Wasserversorgung 200 l/min über 2 h geliefert werden können. Eine weitere Reduzierung werde ich nicht mittragen.“

Lt. H. Brunner ist die vorgesehene 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 Löschwasserzisterne mit einem Inhalt von 72 m³ vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden somit folgende Änderungen am Planentwurf vom 02.04.14 erforderlich:

- 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.

Beschluss

Ja 19 Nein 1

1.

Der Stadtrat behält sich aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit die Entscheidung über die Abwägung zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen vor (§ 1 Abs. 2 Satz 2 Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.14).

2.

Die zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie im Beschlussvorschlag vom 19.01.15 dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

3.

Das Verfahren zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Katzenbuckel“ ist nach der entsprechenden Überarbeitung der Planung und der Begründung mit der Wiederholung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

Anmerkung:

Stadtrat Wolf war als planender Architekt persönlich beteiligt und von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

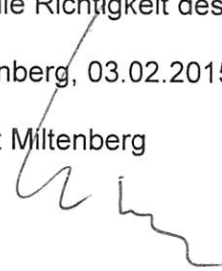
Der Vorsitzende:
gez. Demel

Der Schriftführer:
gez. Reichert

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Miltenberg, 03.02.2015

Stadt Miltenberg



Verteiler:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Abteilung ✓
<input type="checkbox"/>	Abteilung
<input type="checkbox"/>	Abteilung
<input type="checkbox"/>	

*Hinweis / Anmerkung:
Sachverhalt + Beschluss =
Beschlussvorlage vom 19.01.15*

**Stadtbauamt
Miltenberg
28. JULI 2015**