
Stadt Miltenberg

Umweltbericht

zur Änderung bzw. Ergänzung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
„Am Katzenbuckel“

Verfasser:



TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Grünwaldstr. 3 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
E-Mail: info@tv-landschaft.eu
Homepage: www.tv-landschaft.eu

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass des Umweltberichtes	2
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	2
1.3	Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Morphologie, Geologie, Boden, Lagerstätten, Altlasten	8
2.2	Wasser	10
2.3	Klima/Luft	10
2.4	Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt	11
2.5	Landschaftsbild / Erholung	12
2.6	Menschliche Gesundheit, Bevölkerung	14
2.7	Kultur- und Sachgüter	15
2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	15
3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (PROGNOSE)	16
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND GGF. ZUR KOMPENSATION	16
4.1	Vermeidung	16
4.2	Kompensation	17
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
6.1	Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten	19
6.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
7	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
7.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens	20
7.2	Beschreibung der Umwelt	20

1 Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

Weil für das überwiegende Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt beschränken sich die Ausführungen auf jene Aspekte der Schutzgüter, bei denen eine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung denkbar ist.

Im bisherigen Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt) war der Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplans integriert (dortiges Kap. „G“).

Für die nunmehr anstehende erneute öffentliche Auslegung wurde der Umweltbericht als eigenständige Unterlage separiert, seine formale Struktur erkennbar an den Vorgaben der § 2 Abs. 4 und § 2a bzw. der Anlage 1 BauGB sowie den Empfehlungen der Bayerischen Obersten Baubehörde ausgerichtet und inhaltlich punktuell vertieft.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Für das Baugebiet „Am Katzenbuckel“ im Südosten des Stadtgebietes liegt ein seit dem 15.03.1999 rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Seit dieser Zeit wurden mehrere Baugenehmigungen, überwiegend mit Befreiungen von den Festsetzungen, erteilt. Letztere zielten überwiegend auf die Zulässigkeit von Flachdächern und die dadurch bedingte geänderte Geschossigkeit und Überschreitung der Wandhöhen oder um die Überschreitung der Baugrenzen und der zulässigen Grundflächen. Für ein während der Erschließungsarbeiten gefundenes historisches Bauwerk wurde beim Umlegungsverfahren ein eigenes Grundstück geschaffen.

An diese Gegebenheiten soll der Bebauungsplan angepasst werden, ebenso die Grundstücksgrenzen an das Vermessungsergebnis, ergänzt um die Eintragung von Leitungen der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb). Zugleich soll das Baugebiet um ein Grundstück (Fl.Nr. 2292), allerdings in Einheit mit einem bestehenden Baugrundstück, geringfügig erweitert werden.

Die Bebauungsplanänderung zielt also im Wesentlichen auf das bestehende Baugebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner geplanten Fassung hat eine Gesamtfläche von ca. 3 ha, wovon jedoch nur ca. 0,126 ha im planungsrechtlichen Außenbereich liegen.



Übersichtsfoto gesamtes Baugebiet



Übersichtsfoto Änderungsbereich Fl.Nr. 2300/1 mit 2292

Der seit 05.12.1986 rechtskräftige Flächennutzungsplan ist nicht zu ändern, weil die Erweiterungsfläche dort als Wohnbaufläche gewidmet ist.

Städtebauliches Konzept

Das vorhandene Plangebiet „Am Katzenbuckel“ ist vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Weil die Erweiterung nur eine Vergrößerung des bisherigen Baugrundstücks Fl.Nr. 2300/1 bewirkt ist auch hierfür die Erschließung vorhanden. Das Baufenster wird auf dieser Fl.Nr. in Einheit mit der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 2292 dem Relief folgend etwas gedreht und hangaufwärts verschoben.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (hier: nur Plandarstellung), Stand 14.01.2015

Mit den sonstigen Änderungen werden die Festsetzungen und Plandarstellungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere für die Neuerrichtungen zu gewährleisten.

Die Eingrünung der Erweiterungsfläche erfolgt im Süden vollständig auf privater Grünfläche, nach Westen ist sie durch den Bestand außerhalb des Geltungsbereiches gegeben.

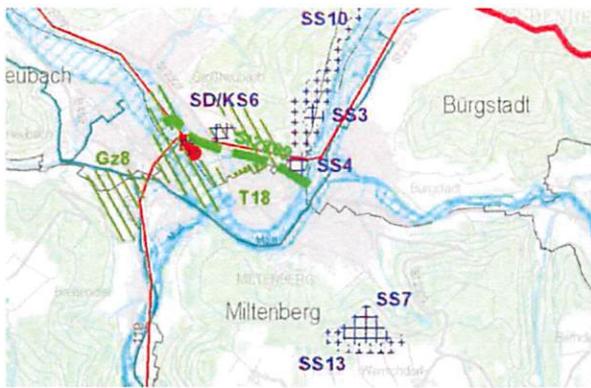
Folgende wesentlichen Festsetzungen (stichwortartig) dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Festlegung der Gebäudehöhe auf U+II (Untergeschoss und zwei Vollgeschosse) bei gleichzeitig max. Firsthöhe von 10,0 m über Fußboden UG
- Wandhöhen bergseitig max. 7,0 und talseitig max. 10,5 m sowie für die Fl.Nr. 2300/1 und 2292 ergänzend max. Gebäudehöhe von 230,5 müNN
- Veränderte Festsetzungen zu den Dachformen der Hauptgebäude und Garagen (zulässige Flachdächer)
- Verpflichtung zur Abstimmung von Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auf das Hauptgebäude
- Darstellung eines historischen Bauwerks mit eigenem Grundstück (Fl.Nr. 2300/29)
- An das Vermessungsergebnis angepasste Darstellung der Grundstücksgrenzen
- Darstellung von Leitungsrechten (der EMB)
- Darstellung einer Fläche für eine Löschwasserkisterne (auf Fl.Nr. 2300/5)
- Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes um Fl.Nr. 2292 (0,126 ha)
- Neue Anordnung des Baurechts auf Fl.Nr. 2300/1 mit Einbeziehung Fl.Nr. 2292
- Proportionale Anpassung der überbaubaren Grundfläche auf Fl.Nr. 2300/1 in Einheit mit Fl.Nr. 2292
- Festsetzung einer privaten Randeingrünung auf Fl.Nr. 2292 analog dem Anschlussgrundstück Fl.Nr. 2300/2
- Artenschutzrechtlich motivierte Regelungen zur Rodung und zum Gebäudeabbruch

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplannungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der rechtskräftige **Regionalplan** zeigt in der Karte „Siedlung und Versorgung“ (2011) keine besonderen Darstellungen, in der Karte „Landschaft und Erholung“ (2010) ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, welches nahezu deckungsgleich mit dem weiter unten benannten Landschaftsschutzgebiet ist.

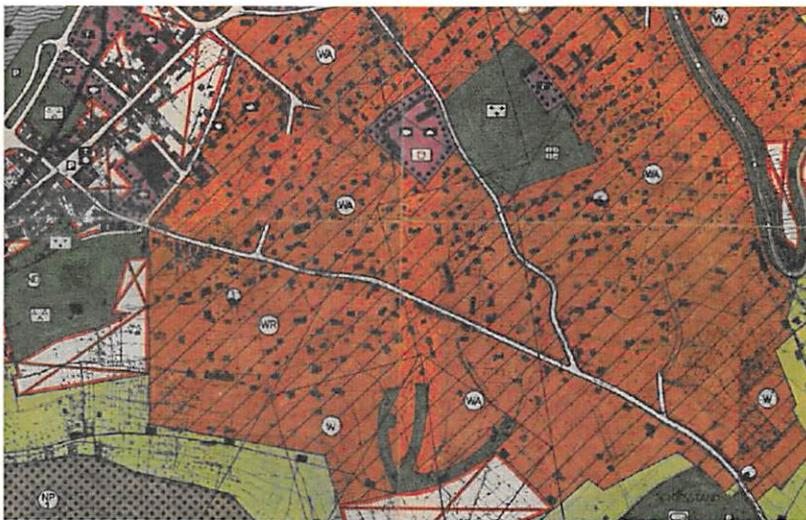


Ausschnitt Karte Siedlung und Versorgung



Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (FNP, wirksam seit 05.12.1986) ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Einen **Landschaftsplan** gibt es nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gibt es im Plangebiet nicht.

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** ABSP (Art. 19 f BayNatSchG) sind für die Erweiterungsfläche keine besonderen Wertigkeiten benannt. Seine Zielformulierungen für den Raum sind auf „... die Optimierung von ... Streuobsthängen und Heckenkomplexen mit mageren Wiesen und Weiden, Verbesserung der Vernetzungssituation“ innerhalb des Schwerpunktgebietes „Hänge des Odenwaldes zum Maintal“ gerichtet. Das Schwerpunktgebiet erstreckt sich dabei bis weit in die bebaute Ortslage von Miltenberg hinein.



Erthalänge und Maintalänge um Miltenberg: Erhalt und Optimierung von strukturreichen, alten Weinbergslagen, Sandsteinbrüchen mit besonderen Artvorkommen, Streuobsthängen und Heckenkomplexen mit mageren Wiesen und Weiden, Verbesserung der Vernetzungssituation (vgl. Abschn. 4.7)

Das Plangebiet liegt vollständig im **Naturpark** „Bayerischer Odenwald“, von einem schmalen Streifen am Südostrand abgesehen aber nicht innerhalb dessen **Landschaftsschutzgebiet**:



Landschaftsschutzgebiet innerhalb des NP Bayerischer Odenwald (hellgrüne Fläche)

Sonstige Flächen nach § 23 ff BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie, § 32 BNatSchG bzw. Art. 20 BayNatSchG) liegen nicht vor.

Auch amtlich kartierte Biotope der Biotopkartierung sind zwar in der näheren Umgebung, nicht aber im Plangebiet vorhanden.



Amtlich kartierte Biotope (schraffierte Fläche) in der Umgebung

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden nach „Leitfaden“ (BAYSTMLU, 2003) drei Stufen unterscheiden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Morphologie, Geologie, Boden, Lagerstätten, Altlasten

Im überwiegenden Plangebiet ist eine Bebauung seit vielen Jahren auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig, teilweise ist es dort schon bebaut. Nur Fl.Nr. 2292 liegt formal im Außenbereich; gleichwohl befindet sich auch hier ein legal errichtetes Wohnhaus mit Nebenanlagen. Das gesamte Plangebiet ist sehrhängig und weist östliche bis nord-nordöstliche, Fl.Nr. 2292 nur nördliche, Expositionen auf. Letzteres liegt in einem Höhenbereich von ca. 230-220 müNN. In seinem süd-östlichen Anschluss werden geringfügig höhere Lagen erreicht.



Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist Buntsandsandstein mit Toneinlagen.

Die Bodenschätzungskarte zeigt für die Erweiterungsfläche eine Eignung für Grünlandnutzung auf lehmigem Sandboden, mittleren Zustands und mittlerer Wasserverhältnisse. Tatsächlich findet eine Grünlandnutzung kaum noch landwirtschaftliches Interesse.



Auszug aus der Bodenschätzungskarte

Die Nutzungsfunktionen, insbesondere als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, werden über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden beurteilt. Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Wegen der bestehenden Bebauung und – wenn auch in den letzten Jahren vernachlässigten – gärtnerischen Nutzung der Freiflächen ist eine fehlende Funktionserfüllung festzustellen.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen ist auf den lehmigen Böden mäßig, ebenso die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung bzw. Schadstoffeintrag. Ein tatsächlicher Eintrag durch die aktuelle Nutzung ist auszuschließen.

Die bodengebundene Arten- und Biotopschutzfunktion ist gering.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor.

Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt wird die Erweiterungsfläche teilweise verändert und Oberboden zwischengelagert.

Anlagebedingt sind im bisherigen Geltungsbereich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erkennen, weil Änderungen am Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Grundflächen im Wesentlichen nicht vorgenommen werden. Auf Fl.Nr. 2300/1 wird das vorhandene Baurecht verlagert und in Einheit mit Fl.Nr. 2292 die zulässige Überbauung proportional zur neuen Grundstücksgröße erweitert. Auf Fl.Nr. 2300/1 ergibt sich bei bisher zulässiger Überbauung von 340 m² und nunmehr geplanten 521,4 m² eine Vergrößerung um 181,4 m².

Zugleich stehen auf Fl.Nr. 2292 einer Versiegelung von 123,9 m² durch neues Gebäude und Pool die Entsiegelung auf 279,6 m² (Gebäude mit Balkon, Treppe, Terrasse, Bienenhaus, Carport etc.) gegenüber, woraus sich hier eine Entsiegelung von 155,7 m² ergibt. In der Summe (von +181,4 und -

155,7 m²) vergrößert sich also die Versiegelung um 25,7 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.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere.

2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Erweiterungsteil wie im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Auch *Wasserschutzgebiete* gibt es keine.

Grundwasserleiter ist der kluftige Sandstein, aber ohne Einfluss auf die oberflächennahen Verhältnisse.

Bei mäßiger Durchlässigkeit zur Grundwasserneubildung und zugleich mäßiger Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung/Schadstoffeintrag sind Vorbelastungen auszuschließen.

Auswirkungen:

Spezifische baubedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Weil sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans am Umfang der versiegelten Flächen im Wesentlichen nichts ändert ergeben sich auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Dies trifft erst Recht auf die Erweiterungsfläche zu. Die zusätzliche Gesamtversiegelung um 25,7 m² ist in Bezug auf die Grundwasserneubildung vernachlässigbar klein (s.a. 2.1).

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

2.3 Klima/Luft

Für die kleinflächige Erweiterung sind die großklimatischen Verhältnisse ohne Bedeutung.

Von den oberhalb des Baugebietes gelegenen Frischluftproduktionsflächen des Waldes fließt Luft dem Gefälle folgend hangabwärts und führt in den Wohngebieten zur Lufterneuerung. Innerhalb der Wohngebiete beschränkt sich der Luftabfluss auf die Lücken zwischen den Gebäuden.

Daten zur *Lufthygiene* liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Die außerhalb gelegenen Frischluftproduktionsflächen des Waldes verbleiben unverändert. Der Luftabfluss ist auch im Bereich von FI.Nr. 2300/1 und 2292 weiterhin möglich, wenn auch auf geringfügig verlagerten Korridoren. Eine qualitative Verschlechterung ist damit nicht verbunden, zumal der quantitative Umfang der Freiflächen im Baugebiet sich nicht signifikant ändert.

Auch ohne genaue lufthygienische Datengrundlage ist zweifelsfrei, dass die Änderungen des Bebauungsplanes keine diesbezüglichen Auswirkungen auf die bestehenden Verhältnisse haben.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

2.4 Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Auf der Erweiterungsfläche (Fl.Nr. 2292) ist die natürliche Vegetation mit ihrer Ersatzgesellschaft durch menschlichen Einfluss seit langem verschwunden.

Der aktuelle Bestand weist im Wesentlichen artenarmes Grünland auf, mit ruderalen Anklängen um ein Wohngebäude, ein Bienenhaus und einen Carport. Zu letzterem führt eine kurze versiegelte Zufahrt. Gehölzbestände gibt es nur in geringem Umfang als Schnitthecke am Südrand, am Westrand mit drei Einzelbäumen (2 Obst, 1 Fichte), jeweils geringen Alters und ohne werthaltige Ausprägung.

Im Artenschutzkataster liegen im nordöstlichen Grenzbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nachweise des Gartenrotschwanzes (RLB 3), des Grünspechts (RLB V), des Neuntötters und der Schlingnatter (RLD 3, RLB 3) vor. Allerdings stammen die Fundorte der jeweiligen Arten aus dem Jahre 1999 und einem heute nicht mehr existierenden Streuobstbestand am damaligen Ortsrand. Im aktuellen Bestand sind Vorkommen von Arten, deren Lebensräume in städtischen und ortsnahen Bereichen liegen, potenziell möglich.

Die eigenständigen Untersuchungen im Rahmen der „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ haben Vorkommen von Fledermäusen, einiger Vogelarten und der Zauneidechse für potenziell möglich erachtet. Während der Gebietsbegehungen befanden sich keine Quartiere von Fledermäusen im Gebiet. Die Gebäude und eventuell auch die Bäume könnten jedoch zukünftig als Sommerquartier oder Tagesversteck genutzt werden. Zudem könnten in den Bäumen, der Heckenstruktur und an den Gebäuden verschiedene Vogelarten nisten oder das Gebiet zum Nahrungserwerb aufsuchen. Die Zauneidechse ist als Durchzügler nicht auszuschließen. Insgesamt weist das Gebiet jedoch nur geringe potenzielle Lebensraumfunktionen für europäisch geschützte Arten auf.

Auswirkungen:

Wie schon mehrfach ausgeführt, erhöht sich auf der Erweiterungsfläche der Gesamtumfang der zusätzlichen Versiegelung nicht. Auch ohne Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jederzeit eine stärker gärtnerisch ausgeprägte Unterhaltung der Freiflächen – vergleichbar jener innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches – zulässig. Aus beiden Fällen resultieren noch etwas geringere Lebensraumqualitäten. Ebenso ist der Abbruch der bestehenden Gebäude nicht zu verwehren, allerdings auch dann nur unter Beachtung artenschutzrechtlicher Notwendigkeiten.

Diese sehen eine zwingende Vermeidung der Tötung oder Verletzung von (aktuell nicht vorhandenen, aber zukünftig möglichen) Tieren vor, weshalb der Gebäudeabbruch am besten außerhalb der kritischen Jahreszeit durchgeführt wird. Soweit der Abbruch nicht im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) möglich ist sind die Gebäude vorher nochmals von einer fachkundigen Person zu begutachten und ggf. entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Zugleich soll dann eine Brutplatznutzung durch Vergrämung unterbunden werden. Auch eine Rodung von Gehölzen (im Baufenster befinden sich aber keine) darf nur im Winterhalbjahr (s. o.) erfolgen. Die potenziell das Gebiet allenfalls durchstreifende Zauneidechse wird ggf. vom Baubetrieb vergrämt. Mit den Vermeidungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Mit dem Ausschluss von (Sockel)Mauern für die Einfriedungen bleibt der Siedlungsrand zur freien Landschaft wie schon im bestehenden Baugebiet durchlässig, Wechselbeziehungen werden durch die randlichen Grünflächen erleichtert. Eine Zerschneidung bzw. Barrierewirkung für Vorkommen in angrenzenden Lebensräumen ist nicht zu befürchten. Das Kollisionsrisiko erhöht sich nicht.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

2.5 Landschaftsbild / Erholung

Der derzeitige Ortsrand liegt auf Höhe des Panoramaweges, der für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung von großer Bedeutung ist. Dabei werden die Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die bebaute Fl.Nr. 2292 (Panoramaweg 49) in weitgehend gleicher Weise wahrgenommen. Entlang ihrer Grenze wachsen Sträucher, die als Schnitthecke gärtnerischen Charakter aufweisen. Der Blick auf die Gebäude – damit auch der Ausblick in/über das Maintal – ist nur an kleinen Lücken durch wegseitige Gartenzugänge möglich. Für den Katzenbuckel 23 gibt der rechtskräftige B-Plan aber jetzt schon die Pflanzung einer geschnittenen Sichtschutzhecke und damit den Lückenschluss vor. Zum anderen ist eine Pflanzung auch an der Westgrenze von Fl.Nr. 2300/1 zulässig und aus Gründen des Sichtschutzes auch zu erwarten. Der Durchblick an der Carportzufahrt von Fl.Nr. 2292 wäre dann – zusammen mit der zulässigen Bebauung in einer Höhe wie am Panoramaweg 21 – zusätzlich beschränkt.



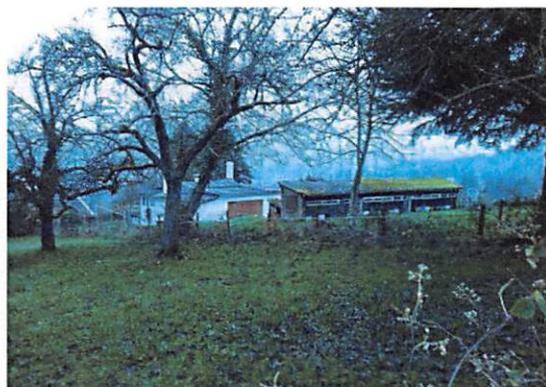
Behinderter Ausblick auf Höhe Katzenbuckel 21, im Hintergrund Panoramaweg 49



Zwar möglicher Durchblick am Katzenbuckel 23, aber Sichtschutzhecke gefordert



Ausblick an der Zufahrt Panoramaweg 49



Behinderter Ausblick westlich Panoramaweg 49

Die Erweiterungsfläche selbst steht der „öffentlichen Erholung“ nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich ihrer Ausrichtung orientieren sich Wohn- und Bienenhaus vom Panoramaweg 49 offensichtlich am vorhandenen Geländere relief. Dieses ist dort durch einen Geländerrücken gekennzeichnet, dessen Exposition sich von östlicher (im Südosten) über nordöstliche in nördliche Ausrichtung ändert. Diese am Relief orientierte Gebäudeausrichtung ist auch für das sonstige Baugebiet sowie die angrenzenden Bauflächen festzustellen.

Die Baukörperausformung der vorhandenen Gebäude, auch jene mit solchen durch Befreiungen genehmigten Dachformen und Gebäudehöhen, wie sie die geplanten Änderungen grundsätzlich zulassen wollen, vermittelt einen stimmigen Gesamteindruck ohne Brüche und Zäsuren.



Siedlungseindruck im Landschaftsraum



...

Auswirkungen:

Dass die aus der Zulassung von Flachdächern mit dann größeren Wandhöhen resultierenden Baukörper sich grundsätzlich stimmig in den Umgebungsraum einfügen lässt sich am Bestand ablesen.

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 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.



Fotomontage mit geplanter Bebauung auf Fl.Nr. 2300/1 mit 2292

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.



Entfallender Ausblick am Panoramaweg 49

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.

Nutzbare Erholungsflächen und Spazierwege gehen nicht verloren.
Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

2.6 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Die zulässige Lärmbelastung bestimmt sich im gesamten rechtskräftigen Baugebiet nach den Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Zusammenspiel mit der TA-Lärm. Sie sehen für Verkehrslärm in Reinen Wohngebieten Orientierungswerte von 50 db(A) tagsüber und 40 db(A) nachts vor. Die strengeren Orientierungswerte für –nicht vorhandenen und nicht geplanten– Gewerbelärm liegen bei 35 db(A) nachts.

Lärmemittenten im Baugebiet oder auf dieses von außen einwirkende gibt es nicht.

Der derzeitige Außenbereich unterliegt nicht den Regelungen nach DIN 18005 mit ihren einschlägigen Orientierungswerten, sondern jenen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Auswirkungen:

Baubedingter, also zeitlich befristeter und vorübergehender, Lärm wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen.

Zukünftig bestimmt sich die zulässige Lärmbelastung (anlage- und betriebsbedingt) nicht nur im bisher rechtskräftigen, sondern im gesamten, geringfügig erweiterten Plangebiet nach den oben benannten Regelungen für ein Reines Wohngebiet. Laut Schalltechnischer Stellungnahme (Obermeyer, 06.10.2014) werden selbst die strengeren Werte für Gewerbelärm auch vom privaten Verkehrslärm auf Fl.Nr. 2300/1 mit 2292 –dort in einer Entfernung von ca. 15 m zum nächstgelegenen Wohnhaus– deutlich unterschritten.

Ergänzend waren für die benannten Fl.Nr. die Auswirkungen des Schattenwurfes auf die Nachbargrundstücke, insbesondere Katzenbuckel 21 im Osten, untersucht worden. Die 3D-Sonnenstudie zeigt einen erstmaligen Schattenwurf auf das Gebäude Katzenbuckel 21 für den 21. Juni gegen 20 Uhr und für den 21. September gegen 19 Uhr. Im Dezember ergibt sich eine Verschattung bereits durch den südlichen Grauberg. Unzulässige Beeinträchtigungen ergeben sich aus der geänderten Planung also nicht.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet war bei den Erschließungsarbeiten ein historisches Bauwerk, laut Landesamt für Denkmalpflege ein Unterstand von Winzern oder Landarbeitern aus dem 14./15. Jahrhundert, gefunden worden. Sonstige Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Das historische Bauwerk wird mit einem eigenen Grundstück und seiner Darstellung als eine dem Denkmalschutz unterliegende Fläche erhalten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen. Ohnedies bleiben die quantitativen Verhältnisse von vorhandener bzw. zulässiger Bebauung zu Freiflächen nahezu unverändert.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Mit der Durchführung der vorgesehenen Bebauung geht formal eine kleine Fläche Außenbereich verloren. Strukturell und im Erscheinungsbild wird sie mit dem legal vorhandenen Gebäude auf Fl.Nr. 2292 aber jetzt schon als der Siedlungsfläche zugehörig wahrgenommen. Es kommt im Wesentlichen zu einer Festschreibung dieser Nutzung mit voraussichtlich stärkerer gärtnerischer Überformung der Freiflächen auf aktuell intensivem Grünland geringer Lebensraumqualität.

Die Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen entsteht nicht.

Als zukünftige Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das legal vorhandene Gebäude auf Fl.Nr. 2292 mittelfristig instandgesetzt, bezogen und die gärtnerische Unterhaltung der dazugehörigen Freiflächen intensiviert wird. Zumindest ist eine endgültige Nutzungsaufgabe hier noch nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wären mit denen des aktuellen Projektes weitgehend deckungsgleich.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und ggf. zur Kompensation

4.1 Vermeidung

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erübrigt sich dieser Themenkomplex weitgehend. Die nachfolgende Auflistung zielt nur auf die Erweiterungsfläche, abgesehen vom Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut Boden:

- Empfohlene Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Garagenzufahrten zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Zufahrt liegt aber ohnedies im bisherigen Geltungsbereich);

Schutzgut Wasser:

- Empfohlene Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Garagenzufahrten (s. o.);

Schutzgut Klima/Luft:

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer mit Baurecht vorbelasteten Fläche;
- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft und zur Förderung von Wechselbeziehungen durch randliche Grünfläche sowie Verbot von (Sockel)Mauern als Einfriedung zur Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger

Artenschutzrechtlich begründete Zeiträume für Gehölzrodung und Gebäudeabbruch, alternativ vorzeitige Kontrolle der Gebäude auf Besiedelung sowie vorherige Vergrümmungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch:

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsbildprägenden Strukturen und Wahl einer mit Baurecht vorbelasteten Fläche;
- Eingrünung der Baugebietserweiterung im Süden auf privater Grünfläche (Freiflächengestaltungsplan, Pflanzgebote)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Mit einem eigenen Grundstück und seiner Darstellung als eine dem Denkmalschutz unterliegende Fläche wird ein historisches Bauwerk (im rechtskräftigen B-Plan) erhalten

4.2 Kompensation

Die Änderungen des Bebauungsplans innerhalb seines bisherigen Geltungsbereiches stellen offensichtlich keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dar, welche über das zulässige Maß hinausgeht. Damit liegt insoweit zweifelsfrei kein Kompensationserfordernis vor.

Gleiches gilt für die Erweiterungsfläche, weil kein zusätzlicher Flächenverlust entsteht und die sonstigen Auswirkungen marginal sind und unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterungsfläche ist trotz ihrer Lage im planungsrechtlichen Außenbereich mit einem Baurecht vorbelastet. Zudem weist sie nur geringe naturräumliche Qualitäten auf.

Alle wesentlichen Festsetzungen einschließlich der geplanten Änderungen für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für den Erweiterungsteil. Umgekehrt ist keine der geplanten Änderungen ausschließlich in der Schaffung spezifischer Regelungen für die Erweiterungsfläche begründet, von der Höhenbeschränkung in müNN und der proportionalen Anpassung der zulässigen Grundflächen an die Größe des Baugrundstückes abgesehen.

Gleichwohl ist eine Bebauung von Fl.Nr. 2300/1 auch ohne Erweiterungsfläche und verschobenes Baufenster möglich. Dann allerdings verbleibt voraussichtlich auch das Bestandsgebäude auf der weiterhin im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Erweiterungsfläche mit seiner ausdrücklich nicht gewollten Erschließung vom Panoramaweg. Ein ersatzloser Abbruch erscheint wegen der damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile für den Eigentümer unwahrscheinlich. Eher noch wäre ein Verfall zur Bauruine denkbar.

Zuletzt ist auch eine Erweiterung des Baugebietes ohne Verlagerung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 denkbar. Dies erfordert dann in letzter Konsequenz ggf. die Verweigerung einer Befreiung zur Baufeldüberschreitung, wie sie wiederum im rechtskräftigen Gebiet mehrfach erteilt worden ist.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Faktor. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird ggf. grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Boden, Wasser, das Kleinklima, das Landschaftsbild, die Erholung, Pflanzen und Tiere wurden Online-Datenbanken des Fachinformationssystems Natur (FIS-Natur) und Bodeninformationssystems Bayern (BIS), das ABSP, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sowie eigene Erhebungen des Verfassers herangezogen. Altlasten waren nicht gezielt zu untersuchen, weil keine diesbezüglichen Anhaltspunkte vorliegen. Die Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärm) erfolgte an Hand der Schalltechnischen Stellungnahme zur privaten Zufahrt FI.Nr. 2300/1 mit 2292. Deren Bezugsbasis sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, im Zusammenspiel mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Ergänzend war die Verschattungswirkung auf die Nachbargrundstücke mit einer 3D-Sonnenstudie beurteilt worden.

Die Datenlage ist trotz fehlender Angaben zur Lufthygiene ausreichend, weil von der Wohnbebauung zweifelsfrei keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen ausgehen. Bei der Bearbeitung aller Schutzgüter sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Soweit sie nicht im Winterhalbjahr erfolgen wird für die Abbrucharbeiten eine artenschutzrechtlich begründete ökologische Baubegleitung mit dem vorherigen Anbringen von Vergrämungsstrukturen erforderlich.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

7.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Für das ca. 3 ha große Planungsgebiet im Südosten der Stadt Miltenberg liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 vor. Im Wesentlichen weil seither mehrere Baugenehmigungen mit Befreiungen erteilt wurden soll der Bebauungsplan geändert und zugleich im Westen geringfügig (ca. 0,126 ha) erweitert werden. Die sonstigen Änderungen betreffen ausschließlich nachrichtliche Eintragungen oder Anpassungen an den Bestand. Die Erweiterung ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

7.2 Beschreibung der Umwelt

Für die Änderung/Erweiterung des Plangebietes sind geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich, die betriebsbedingten Auswirkungen sind sehr gering.

Anlagebedingt, also dauerhaft, ergeben sich auch für die Erweiterung insbesondere durch die Wahl einer mit Baurecht vorbelasteten Fläche keine Auswirkungen auf nahezu alle Schutzgüter. Nur zum Schutzgut Mensch sind jeweils marginal ein größeres Maß der Verschattung in der Nachbarschaft sowie eine Beschränkung möglicher Ausblicke vom Panoramaweg festzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die sich ergebenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Boden:

Im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Zusammen mit dem Erweiterungsbereich, jetzt schon mit einem Wohngebäude bebaut, werden lediglich ein Baufenster und damit die Auswirkungen auf den Boden verlagert. Die zusätzliche Versiegelung ist marginal. Wie im bestehenden Baugebiet wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge empfohlen.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird nicht verändert, da lediglich bestehendes Baurecht ohne wirksame zusätzliche Flächenversiegelung verlagert wird. Wiederum können nachteilige Auswirkungen durch empfohlene Belagsverwendung (siehe Schutzgut Boden) gemindert werden.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima/Luft:

Der Abfluss von Frischluft aus dem oberliegenden Wald ist wie bisher auf lediglich etwas verlagerten Korridoren möglich.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die Erweiterungsfläche ist anthropogen überformt und hat derzeit eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auch sie ist mit Gebäuden vorbelastet. Wie im bestehenden Baugebiet werden Beeinträchtigungen von Wechselbeziehungen durch das Verbot von (Sockel)mauern und randliche Grünflächen reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten werden durch Regelungen zum Gebäudeabbruch und ggf. zur Rodung vermieden.

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Schutzgut Mensch:

Die für ein Reines Wohngebiet zulässige Lärmbelastung wird auch im Erweiterungsbereich nicht überschritten. Eine ergänzende Untersuchung zum Schattenwurf des dort geplanten Gebäudes auf die Nachbargrundstücke hat auch hierzu nur geringe Auswirkungen festgestellt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Im Süden des Baugebietes verläuft ein für die Feierabend- und Wochenenderholung genutzter Wanderweg entlang den mit Baurechten belasteten Flächen. Bezogen auf die schon bisher festgesetzten bzw. zulässigen Möglichkeiten der Bebauung und Begrünung verbleiben die insofern beschränkten Ausblickgelegenheiten im Wesentlichen unverändert. Ihre geringfügige Beeinträchtigung ist, an keiner hervorgehobenen/exponierten Stelle im Wegenetz gelegen, nicht erheblich oder nicht ausgleichbar. Die Eingrünung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan schreibt im Wesentlichen den aktuellen Zustand fest.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist in Folge der Änderungen nicht betroffen.

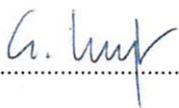
Soweit Abbrucharbeiten nicht im Winterhalbjahr erfolgen, wird sie eine ökologische Baubegleitung mit dem vorherigen Anbringen von Vergrämungsstrukturen erforderlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ gering
Mensch (Lärm- Immissionen)	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen/ geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	gering
Kultur- und Sach- güter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ausgearbeitet:

Aschaffenburg, den 14.01.2015


.....

TRÖLENBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Miltenberg, den 14.01.2015 | 28. JULI 2015


.....

1. Bürgermeister
der Stadt Miltenberg