

ANLAGE 5 zur Begründung

(Inhalt des Beschlusses 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)

Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Katzenbuckel“; vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung vom 13.12.2012 bis 14.01.2013

Einwendungen der Bürger und Stellungnahme der Verwaltung als Beschlussvorschlag zur Abwägung

1. Einwendungen in Stichpunkten:

a) Fl.Nr. 2295/6 (Schechweg 25):

- Ergänzung Geltungsbereich auf Fl.Nr. 2292 und Verschiebung Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1
- Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB für städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gegeben, öffentliche Belange (z.B. i.S. § 1 Abs. 6 BauGB) nicht vorhanden („Gefälligkeitsplanung“, „Briefmarkenbebauungsplan“, Überschreitung des Planungsermessens, Begründung nennt keine konkreten städtebaulichen Belange und Zielsetzungen, lediglich privates Interesse befriedigt mit Rundblick etc.), Planungsalternativen nicht in Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einbezogen,
- Dimension Gebäude nicht üblich in BPlan und Altbebauung (kein „Einfügen“)
- Höhenentwicklung des Gebäudes (kein „Einfügen“)
- Keine Einbindung in vorhandenes Gelände
- Beeinträchtigung des Übergangs zur freien Landschaft
- Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild durch Gebäude durch exponierte Lage
- Unvereinbarkeit mit bisheriger Planung (keine aufgelockerte, offene, großzügige Villenbebauung mehr)
- Generelle Zulassung von U+II und 10,50 m Wandhöhe talseits, dadurch Verschlechterung des optischen Erscheinungsbildes
- Bürgerentscheid 27.07.1997
- Unzulässige Verdichtung der Bebauung
- Beeinträchtigung Nachbarinteressen, Rücksichtnahmegebot nicht beachtet (Abstände gering, erdrückende Wirkung, Einsichtnahme in Wohnzimmer und auf Terrasse, Beeinträchtigung Lichteinfall und Besonnung, Gefährdung der Stützmauer)
- Zweifel am „Baurecht“ auf Fl.Nr. 2292 (ehem. Katzenberger), § 35 BauGB
- 40 m lange Erschließungsstraße zu den Garagen – umweltbezogene Auswirkungen wie Lärmbelastigungen und Abgasemissionen (Garage oberhalb des Schlafzimmers), Bodenversiegelung, keine Verwendung von versickerungsfähigen Materialien möglich wg. stark abfallendem Hang

b) Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21):

- Ergänzung Geltungsbereich auf Fl.Nr. 2292 und Verschiebung Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1
- Keine geordnete städtebauliche Entwicklung (örtliche Gegebenheiten nicht berücksichtigt, Fremdkörper im beplanten Gebiet und im angrenzenden unbeplanten Gebiet)
- Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild durch Gebäude durch exponierte Lage, Wandhöhe von 10,50 m und große Grundfläche (optische und städtebauliche Störung)
- Beeinträchtigung des Übergangs zur freien Landschaft (keine Nutzung der exponierten Flächen unterhalb des Panoramaweges !)
- Ausrichtung nicht auf vorhandene Erschließungsstraße, nicht auf einer Linie im vorderen Grundstücksbereich
- Verletzung nachbarlicher Interessen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Einblick auf 2300/2, Störung des Wohnfriedens, zusätzliche Verschattung der Fl.Nr. 2300/2, erdrückende Wirkung)
- Anordnung der Garage im hinteren Grundstücksteil in erhöhter Position - 40 m lange Zufahrt, Lärmbelästigungen und Abgasemissionen, Bodenversiegelung, Bedenken wg. Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr usw.,
- Bäume auf 2292 sind zu kartieren und zu schützen, keine willkürliche Abholzung, nur eine Ersatzpflanzung vorgesehen
- Textliche Festsetzungen 4.1 (2) nicht eingehalten (Orientierung Höheneinstellung Garage an Erschließungsfläche) nicht eingehalten
- Textliche Festsetzungen 5.2 (Nebenanlagen) nicht durchführbar, da rückwärtiger Gartenbereich nicht erschließbar
- Wegen Annäherung der Garagen an den Panoramaweg wird künftige Andienung über diesen unterstellt
- Überschreitung der empfohlenen 8% Steigung für Garagenzufahrten zu erwarten
- Planungsalternative (Orientierung in Richtung Erschließungsstraße) nicht berücksichtigt
- Höhenlage verkannt (Baufenster 2300/2 ca. 7 Höhenmeter tiefer als Baufenster 2300/1)
- Einhaltung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird bezweifelt
- Behauptung, Arch. Wolf als Planer habe in seiner Eigenschaft als Stadtrat an der Beschlussfassung teilgenommen

Hinweis: Der vollständige Wortlaut der Stellungnahmen sowie der Gegenargumente des Anwalts der Antragsteller kann den Verfahrensakten entnommen werden.

2. Stellungnahme der Verwaltung (Beschlussvorschlag zur Abwägung)

2.1 Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Begründung zum Änderungsplan wird unter Punkt E) ausgeführt, weshalb die Planänderung städtebaulich erforderlich ist. Diese Ausführungen bedürfen einer weiteren Konkretisierung.

a) Allgemeine Ausführungen:

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.

BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 14/01: § 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 (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.

BWVGH, Urteil vom 05.06.1996, 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, Ur. 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).

b) Erforderlichkeit der Änderungen bezüglich der Dachformen, Wandhöhen etc.

Hierzu wurden bereits in der Begründung unter den Punkten A) und D) Ausführungen gemacht, die nachfolgend wiederholt bzw. ergänzt werden:

1)

Dachformen der Hauptgebäude, der Nebengebäude und der Garagen: Wie in der Begründung ausgeführt, haben die Bauwünsche seit Erstellung des Bebauungsplanes gezeigt, dass die Zulassung von ausschließlich Sattel- und Pultdächern nicht mehr haltbar ist. Nahezu alle bisher entstandenen Gebäude wurden mit Flach- oder Pultdächern erstellt, wofür jeweils Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurden.

Dass diese Bauformen städtebaulich verträglich sind und sich in die Landschaft einfügen, zeigt alleine der Blick auf das Baugebiet. 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.

2)

Festlegung der Gebäudehöhen auf U+II: Diese Änderung ist städtebaulich erforderlich, bedingt durch die Zulassung von Flachdächern. Durch die Zulassung von Flachdächern ergibt sich anstelle des Dachgeschosses mit geneigtem Dach ein Vollgeschoss ohne Dachneigung, welches nicht als „Dachgeschoss“ im Sinne der bisherigen Festsetzung „U+I“ (Untergeschoss + Vollgeschoss + Dachgeschoss mit geneigtem Dach) angesehen werden kann.

Städtebauliche Nachteile ergeben sich hierdurch nicht (sh. Ausführungen zu Punkt 1). Die bereits verwirklichten Gebäude wurden größtenteils mit Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Wandhöhen genehmigt und bewegen sich innerhalb der künftig zulässigen Höhenfestsetzungen.

3)

Erhöhung der maximalen Wandhöhen: Diese Änderung ist städtebaulich erforderlich, bedingt durch die Zulassung von Flachdachgeschossen. Durch die Zulassung eines zusätzlichen Flachdachgeschosses ergibt sich eine höhere Wandhöhe. Daher wird die entsprechende Festsetzung (talseits max. 6,0 m, bergseits max. 3,50 m) geändert und eine maximale talseitige Wandhöhe von 10,50 m sowie eine maximale bergseitige Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die festgelegte maximale Firsthöhe von 10 m über Fußboden UG bleibt unverändert. Sh. auch die Ausführungen unter Punkt 2.2 a).

Städtebauliche Nachteile ergeben sich hierdurch nicht (sh. Ausführungen zu Punkten 1 und 2).

4)

Streichung zweier Baurechte auf Fl.Nrn. 2300/15 und 2300/17 sowie Eintragung des genehmigten Einzelgebäudes auf diesen Grundstücken: Hier ist die städtebauliche Anforderlichkeit 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.

5)

Eintragung des historischen Bauwerks auf Fl.Nr. 2300/29: Hier steht die städtebauliche Anforderlichkeit außer Frage, da der Erhalt eines historisches Bauwerks gesichert werden soll.

6)

Anpassung der Grundstücksgrenzen an das Vermessungsergebnis: Auch hier steht die städtebauliche Anforderlichkeit außer Frage, da die tatsächlichen Grenzen nach dem amtlichen Lageplan übernommen werden.

7)

Eintragung von Leitungen der EMB: Auch hier steht die städtebauliche Anforderlichkeit außer Frage, da Leitungen in Privatgrundstücken gekennzeichnet werden, die einer rechtlichen Sicherung bedürfen.

8)

Eintragung einer Löschwasserzisterne auf Fl.Nr. 2300/5: Hier steht die städtebauliche Anforderlichkeit außer Frage, da Flächen für eine für die Löschwasserversorgung erforderliche Einrichtung festgesetzt werden.

9)

Eintrag der bereits vorhandenen Gebäude unter Belassung der ursprünglichen Baugrenzen: Hier ist die städtebauliche Anforderlichkeit gegeben, da mit der nachrichtlichen Eintragung die tatsächlichen Verhältnisse verdeutlicht werden sollen.

Zu diesen Punkten der Planänderung kann somit ohne Zweifel von einer Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden.

c) Ergänzung des Geltungsbereiches um die Fl.Nr. 2292 und Verlegung des Baurechts auf Fl.Nr. 2300/1

Im Hinblick auf die Erläuterungen unter Punkt 2.1.a (allgemeine Ausführungen) ist hierzu als Ergänzung zu Punkt E) der Begründung anzumerken:

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, erfolgt die Verlegung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 aufgrund des Antrages der neuen Grundstückseigentümer auf eine für diese optimale Bebauung ihrer beiden Grundstücke. Durch die Zusammenlegung der beiden 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 und führt für sich gesehen noch nicht zu einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung. 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:

§ 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. Es würde also eine Verschlechterung für den Eigentümer eintreten, der das Bestandsgebäude zumindest als solches sanieren und z.B. als Mietobjekt nutzen könnte.

Zudem wird mit der Einbeziehung des Grundstückes in den Bebauungsplan 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).

Damit sind im Hinblick auf die Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 2292 in den Geltungsbereich durchaus städtebauliche Gesichtspunkte gegeben, die die Notwendigkeit der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllen. Die Planung trägt zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei, indem sie einen möglichen städtebaulichen Missstand, nämlich die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die Entstehung einer Bauruine, verhindert und zusätzlich eine städtebaulich nicht erwünschte Zufahrt über den Panoramaweg beseitigt.

Auch die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 ermangelt keinesfalls der städtebaulichen Erforderlichkeit. Die städtebauliche Konzeption und Zielsetzung der Stadt Miltenberg wird durch die Berücksichtigung der Bauwünsche der Eigentümer keineswegs unterlaufen.

Gegenstand des Ratsbegehrens zum Bürgerentscheid am 27.07.1997 war 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 durch die Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 näher als im rechtskräftigen Bebauungsplan möglich an den Panoramaweg heranrückt. Die Vorgabe aus dem Bürgerentscheid, nämlich ein deutlicher Abstand zum Panoramaweg, ist jedoch nach wie vor erfüllt. Wie bereits auf S. 7 der Begründung zum Änderungsplan ausgeführt, beträgt der Mindestabstand des geplanten Baurechtes zum Panoramaweg ca. 33 m, durch die Verschiebung nun noch 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.

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 (sh. Luftbild im Anhang). 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.Nr. 2300/1 sieht ein großzügig geplantes Einfamilienhaus auf einem großflächigen Grundstück vor.

Weiter ist in der Begründung 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.

Auch von diesem Planungsgrundsatz wurde im Änderungsplan nicht abgewichen. Die Anordnung des verschobenen Baurechtes orientiert sich ebenfalls 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. Wie bereits in der Begründung zum Änderungsplan auf S. 9 ausgeführt, werden die beiden Grundstücke 2292 und 2300/1 in etwa mittig von einem Geländerücken durchschnitten. Das führt dazu, dass eine optimale Ausrichtung des 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 Gebäudes 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 - sh. Luftbild im Anhang).

Abschließend wird, wie bereits in der Begründung ausgeführt, noch darauf hingewiesen, dass sich durch den Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 2292 durch die Eigentümer des angrenzenden und im Bebauungsplan befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 2300/1 eine neue Situation mit neuen städtebaulichen Möglichkeiten ergeben hat.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1997 bis 1999 stand die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 nicht zur Debatte, da dieses 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.

Nunmehr kann durch die Eigentümergleichheit eine Anbindung an die Straße „Am Katzenbuckel“ und gleichzeitig eine Auflösung der Zufahrt über den Panoramaweg erfolgen. Letzteres war und ist - wie bereits oben ausgeführt - ein erklärtes städtebauliches Ziel.

Somit kann auch im Hinblick auf die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 unter Einbeziehung der Fl.Nr. 2292 festgestellt werden, dass auch hier städtebauliche Gesichtspunkte gegeben sind, die die Notwendigkeit der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllen.

Die Planung trägt zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei, indem sie die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ aufgreift und weiterführt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind somit gegeben und die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich und somit zulässig.

Die Prüfung, ob ihr 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 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.

Die Abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist ein weiterer Schritt, der nunmehr durch die zur Vorinformation der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Bürger nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ausführlich erfolgen kann. Die vorgetragenen Argumente, speziell auch die privaten Belange, können konkret bewertet und in die weitere Planung eingebracht werden.

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

Nachdem die Planung, wie oben ausgeführt, erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist, muss nun 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. 6 BauGB zu prüfen (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 den einzelnen Änderungspunkten:

Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der einzelnen in der Begründung und hier unter Nr. 2.1 b, Punkte 1 bis 9, aufgelisteten Änderungspunkte können auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander herangezogen werden. Den Ausführungen zu den Punkten 1 und 4 bis 9 muss nichts weiter hinzugefügt werden.

Zu Punkt 2 (Gebäudehöhe U+II) und Punkt 3 (Wandhöhen) ergibt auch die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, dass hierzu keine gravierenden Verstöße gegen private oder öffentliche Belange festzustellen sind.

Wie bereits oben unter dem Punkt 2.1 b sowie in der Begründung 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 besonderes 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.

Die neue Festlegung der Gebäudehöhen auf U+II ergibt sich durch die Zulassung von Flachdächern. 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 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.). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht.

b) Belange im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2295/6 (Schechweg 25):

Nach der Durchführung der ersten Vorinformation der Behörden und der Bürger und der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden während verschiedener Ortseinsichten und aufgrund der Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern Planungsalternativen geprüft.

Eine - nämlich die weitestgehende - Möglichkeit 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. 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, jedoch ohne bauliche Nutzung dieses Grundstückes. Jedoch ist es durch die neuen Eigentumsverhältnisse möglich, das alte Baufeld sinnvoll zu verschieben. Da auch andere Gebäude im Geltungsbereich mit Baufeldüberschreitungen genehmigt wurden, erscheint es nicht durchsetzbar, nur für das Grundstück 2300/1 eine völlige Einhaltung des im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baufeldes zu fordern. Eine sinnvolle Verschiebung, auch unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse, ist möglich.

Ein Verbot jeglicher baulicher Nutzung auf Fl.Nr. 2292 erscheint im Hinblick auf die dadurch erfolgenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer nicht vertretbar, denn das Bestandsgebäude könnte zumindest als solches saniert und z.B. als Mietobjekt genutzt werden. (Siehe auch die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planänderung unter Punkt 2.1 c).

Die im zur ersten Bürger- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf vom 13.11.12 dargestellte Stellung des geplanten Gebäudes auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 stellt die für die Grundstückseigentümer sinnvollste Lösung dar.

Zwischen den genannten drei Möglichkeiten muss unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB nun eine - möglichst für alle beteiligten Eigentümer akzeptable - Lösung gefunden werden.

Eine Kompromisslösung zwischen der Belassung des bisherigen Baurechtes und der im ersten Änderungsplan vom 13.11.12 dargestellten neuen Anordnung des Baurechtes wäre ein Abrücken des im Änderungsplan vom 13.11.12 eingetragenen Baufensters aus dem Grundstück 2292 heraus und weiter in das Grundstück 2300/1 hinein.

Um eine sachgerechte Beurteilung der vorgetragenen Einwendungen vornehmen zu können, wurden die Antragsteller mit Schreiben vom 14.02.13 aufgefordert, Aussagen zu treffen zur Darstellung der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes, z.B. in Form von Schnitten, unter Einbeziehung der unterhalb angrenzenden bebauten Grundstücke Schechweg 25 und Schechweg 23, zur Gefährdung der Stützmauer im Bereich des unterliegenden Grundstückes Schechweg 25, zur Beeinträchtigung sowohl der unterliegenden Grundstücke als auch des seitlich angrenzenden Grundstückes im Hinblick auf Lichteinfall und Besonnung, zur durch die erforderliche Garagenzufahrt notwendigen Bodenverdichtung und Bodenversiegelung und schließlich zur Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes unter Einbeziehung des Bestandsgebäudes auf dem seitlich angrenzenden Grundstück Am Katzenbuckel 21.

Diese Angaben wurden durch den Rechtsanwalt der Antragsteller mit Schreiben vom 15.04.13 vorgelegt.

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).

Hinsichtlich der Höhenentwicklung würde sich - bei Beibehaltung des im Änderungsplan vom 13.11.12 eingetragenen Baufensters - von der Terrasse bzw. dem Garten des Anwesens Schechweg 25 aus gemessen - eine Wandhöhe von ca. 14,50 m ergeben, jedoch in einem Abstand von ca. 9,20 m zur Grundstücksgrenze und ca. 20,40 m zum Gebäude Schechweg 25. Gerechnet vom First des Altbestandes Panoramaweg 49 aus ergibt sich eine Gebäudeerhöhung um ca. 4 m. Nimmt man die maximal mögliche talseitige Wandhöhe von 10,50 m an, ergibt sich ab Grund Schechweg 25 eine Höhe von ca. 16,80 m, wie von den Eigentümern des Anwesens Schechweg 25 bemängelt (gesprochen wird von 17,00 m).

Auch wenn die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung eingehalten sind, kann die Einwendung der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 bezüglich einer „erdrückenden Wirkung“ des geplanten Gebäudes zumindest nachvollzogen werden, auch wenn sich eine solche Wirkung auch schon durch die vorhandene 3,80 m hohe Stützmauer auf dem Grundstück Schechweg 25 ergeben kann.

Um zu einer Kompromisslösung zu kommen, wurde am 03.06.13 ein Ortstermin im Anwesen Schechweg 25 unter Beteiligung des Bürgermeisters, der Verwaltung, des Architekten der Antragsteller und der Eigentümer der Anwesen Schechweg 25 und Am Katzenbuckel 21 vorgenommen.

Bei einem anschließenden Gespräch mit den Antragstellern, deren Architekt und deren Anwalt und dem Bürgermeister am 04.06.13 wurde seitens der Antragsteller insbesondere auf die mit dem Schreiben vom 15.04.13 vorgelegte Sonnenstudie verwiesen. 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. Diese zeigt, dass der erste Schatten Ende September auf das Grundstück Schechweg 25 fällt. Weitere Ausführungen zur Sonnenstudie werden nochmals vor Punkt 2.2 c gemacht. Hierauf wird verwiesen.

Dennoch wurden - um eine einvernehmliche Lösung zu finden - seitens der Antragsteller die Möglichkeiten für eine Verschiebung des geplanten Gebäudes aus dem Sichtfeld der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 heraus, geprüft. Am 03.07.13 wurde daraufhin eine neue Planung seitens der Antragsteller vorgelegt.

Ausgehend von dem im Änderungsplan vom 13.11.12 eingetragenen Standort des Baurechtes auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 wurde durch eine Verschiebung und Einkürzung eine Verlegung der Westwand des Gebäudekörpers nach Osten in Richtung der Fl.Nr. 2300/1 um ca. 3,65 m vorgenommen. Somit verschiebt sich das geplante Gebäude weiter aus dem Sichtfeld des Anwesens Schechweg 25 heraus.

Dieser neue Entwurf vom 03.07.13 lag bei den Ortseinsichten des Bauausschusses als Entscheidungsgrundlage vor.

Die erste Ortseinsicht des Bauausschusses fand am 08.07.13 in öffentlicher Sitzung statt. Die Antragsteller sowie die Eigentümer der Anwesen Schechweg 25 und Am Katzenbuckel 21 waren dabei ebenfalls anwesend. Zunächst wurde vom Anwesen Panoramaweg 49 aus die Anordnung des geplanten Gebäudes aufgezeigt. Das geplante Haus würde demnach in etwa am Gebäudevorsprung des Bestandsgebäudes beginnen, allerdings um 3 m nach oben verschoben mit einer Höhe von ca. 7,50 m vom bestehenden Grund aus gemessen. Als Endpunkt des Gebäudes kann der vorhandene Baum in Richtung des Grundstücks Am Katzenbuckel 21 angenommen werden, wobei das Gebäude von dort noch mehr als 2 m entfernt bleiben würde. Anschließend wurde vom Eingangstor am Panoramaweg aus mit Blick auf das Bestandsgebäude Panoramaweg 49 die Höhe des geplanten Gebäudes definiert. Das neue Gebäude würde ca. 0,5 m -1,0 m über der Spitze des Kamins des Bestandsgebäudes hinausragen. Letzter Standort war das Anwesen Schechweg 25. Von der dortigen Terrasse aus wurde der Blick auf das geplante Gebäude und dessen Höhe erläutert. Das geplante Gebäude würde ca. 1 m über den zweiten Kamin des Bestandsgebäudes Panoramaweg 49 hinausragen.

Ein endgültiger Beschluss wurde in dieser Sitzung nicht gefasst. Vielmehr wurden die Antragsteller aufgefordert, ein Phantomgerüst zu erstellen, um die Höhenentwicklung und die Ausmaße des geplanten Gebäudes besser zu verdeutlichen.

Am 30.07.13 fand wiederum eine Ortseinsicht in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses statt. Die Kanten des geplanten Gebäudes waren dabei mittels Pfählen dargestellt. Besichtigt wurde das Gerüst vom Grundstück der Antragsteller, vom Panoramaweg und vom Grundstück Schechweg 25 aus. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Gebäude ca. 1,40 m höher werde, als das bestehende Wohnhaus Am Katzenbuckel 21. Festzustellen war, dass der Blick ins Tal nicht erst durch das geplante Gebäude, sondern bereits durch die vorhandene Eingrünung am Grundstück Am Katzenbuckel 21 und am Grundstück der Antragsteller beeinträchtigt wird.

Auch in dieser Sitzung wurde kein endgültiger Beschluss gefasst. Die Antragsteller wurden aufgefordert, anhand des Phantomgerüsts eine Fotomontage zu erstellen. Dann sollten Einzelgespräche zwischen der Stadt, den Antragstellern und den betroffenen Nachbarn zur Findung einer Kompromisslösung stattfinden.

In der Sitzung am 09.09.13 wurde die vorgelegte Fotomontage (sh. Anlage) gezeigt und auf das geplante Vermittlungsgespräch mit den Antragstellern und den Eigentümern des Anwesens Schechweg 25 am 23.09.13 hingewiesen. Während dieses Gespräches wurden die Vorstellungen der Antragsteller und der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 ausgetauscht. Ergebnis des Gesprächs war, dass eine Planung vorgelegt wird, die lediglich den geplanten Außenpool auf dem Grundstück 2292 vorsieht, das Hauptgebäude jedoch auf Fl.Nr. 2300/1 anordnet. Ob dieser Planung zugestimmt werden könnte, wollten die Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 erst nach Vorlage der Unterlagen bedenken. Zur Vorlage einer solchen Planung kam es dann jedoch nicht, da die Antragsteller nach nochmaliger Überlegung zu dem Schluss kamen, eine gänzliche Umplanung ihres Vorhabens nicht vornehmen zu wollen. Man sei den Eigentümern des Anwesens Schechweg 25 durch das Abrücken des Baufensters und durch eine Absenkung der Gebäudehöhe bereits ausreichend entgegen gekommen. Zu bedenken sei auch die ablehnende Haltung der Eigentümer des Anwesens Am Katzenbuckel 21.

Vorgelegt wurde schließlich die Planung vom 30.09.13 mit einer nochmaligen Verschiebung nach Osten um einen weiteren Meter und einer Absenkung der Gebäudeoberkante um 50 cm. Die Antragsteller baten um eine Entscheidung des Bauausschusses, ob das Änderungsverfahren auf der Grundlage dieses Planes weitergeführt werden kann oder nicht. Der Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung vom 01.10.13 mit knapper Mehrheit beschlossen, das Änderungsverfahren auf der Grundlage der Planung vom 30.09.13 fortzuführen und die Verwaltung beauftragt, eine detaillierte Abwägung in diesem Sinne vorzunehmen.

Die Bedingungen der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25, die während des Gesprächs am 23.09.13 vorgetragen wurden, waren a) keine Einsichtnahmemöglichkeit vom geplanten Baurecht auf das Grundstück Schechweg 25, b) die Vermeidung eines schluchtartigen Charakters am Grundstück Schechweg 25 durch den geplanten Neubau und c) kein Verlust von Licht und Sonne durch den Neubau.

Zunächst ist festzustellen, dass diese Bedingungen aus Sicht der Eigentümer des Anwesens Schechweg 25 sicherlich nachvollziehbar sind, da bisher ein niedrigeres Bestandsgebäude vorhanden war. Jedoch ist es nicht von vorneherein unmöglich, einen sehr lange bestehenden Zustand durch die Überplanung von Grundstücken zu ändern. Somit kann der Abbruch des Bestandes und die Schaffung eines höheren Neubaus ebenfalls nicht von vorneherein unzulässig sein. Auch das Ziel der Antragsteller, ihre Grundstücke nach den eigenen Vorstellungen sinnvoll zu nutzen, ist nachvollziehbar. Die unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer sind nun gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die im Änderungsplan vom 13.11.12 dargestellte Planung wurde mehrmals bis zur jetzt aktuellen Planung vom 30.09.13 geändert. Das Baufenster wurde um ca. 4,65 m nach Osten verschoben und somit weiter in das Grundstück 2300/1 hinein verlegt. Damit verschiebt sich das zunächst geplante 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 würde sich nach der Planung vom 30.09.13 nun von der Terrasse bzw. dem Garten des Anwesens Schechweg 25 aus gemessen eine Wandhöhe von ca. 14,00 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 ergibt sich eine Gebäudeerhöhung um ca. 3,50 m. Nimmt man die maximal mögliche talseitige Wandhöhe von 10,50 m an, ergibt sich ab Grund Schechweg 25 noch immer eine Höhe von ca. 16,80 m.

Daher wird vorgeschlagen, für das Baurecht auf Fl.Nr. 2292+2300/1 die maximale Gebäudehöhe konkret auf die Planung und das unterliegende Grundstück Schechweg 25 bezogen festzusetzen. Die Höhe über NN beträgt am Grund Schechweg 25 +216,95 m üNN. Nach den Planungen des Architekturbüros des Antragstellers wird die maximale Höhe des Gebäudes +230,90 m üNN betragen. Damit ergibt sich ein Höhenunterschied von etwa 13,95 m, wobei nach wie vor die großen Abstände zur Grundstücksgrenze und zwischen den Gebäuden zu beachten sind.

In den textlichen Festsetzungen wird, um kleinere Abweichungen einzukalkulieren, eine maximale Höhe des Gebäudes auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 von +231,50 m üNN eingetragen. Damit ist sichergestellt, dass sich keine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m Richtung Schechweg 25, bzw. keine maximale Höhe von 17 m ab Grund Schechweg 25 ergeben kann. Letztere würde durch diese Festsetzung etwa maximal 14,55 m betragen.

Aufgrund der Beratung im Bauausschuss am 03.02.14 wurde eine nochmalige Überprüfung der maximalen Gebäudehöhe über NN auf den Fl.Nrn. 2292+2300/1 vorgenommen. Vorgeschlagen wird, als maximale Höhe des Gebäudes das Maß „+230,50 m üNN“ einzutragen. Damit wird das Gebäude lediglich noch etwa 0,50 m über der Höhe des Panoramaweges (Höhenlinie 230) liegen. Ab Grund Schechweg 25 ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von etwa 13,55 m. Die Erhöhung ab dem First des Altbestandes Panoramaweg 49 beträgt somit ca. 3,20 m.

Die geplante Anordnung der Räume und Fensteröffnungen macht eine Einsichtnahme auf das Grundstück Schechweg 25 nicht oder nur schwer möglich. So sind im betroffenen Bereich auf der Nord- und Westseite des geplanten Gebäudes im Obergeschoss das Elternschlafzimmer, ein Ankleideraum und das Elternbadezimmer, also keine gewöhnlichen Aufenthaltsräume, vorgesehen. Die Gestaltung der Außenfront ist als geschlossene Fassade bzw. mit einem Lichtband ohne Fenster vorgesehen. Durch die gestaffelte Front ergibt sich zudem ein Sichtschutz aus den weiter östlich liegenden Räumen.

Ein schluchtartiger Charakter 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 Hausfront von ursprünglich ca. 30 m auf jetzt ca. 28 m verkürzt. Zur Verdeutlichung kann auf die Fotomontage des Architekten der Antragsteller verwiesen werden, deren Richtigkeit nicht bezweifelt werden muss. Die hintere Kante der Fotomontage zeigt dabei die Westansicht des geplanten Gebäudes.

Durch die Verschiebung des geplanten Gebäudes nach Osten kann unter Zugrundelegung der oben erwähnten Sonnenstudie festgestellt werden, dass sich der auf das Grundstück Schechweg 25 fallende Schatten schneller entfernt, als dies noch bei der ersten Planung der Fall war.

Zur Verdeutlichung wurde die Sonnenstudie im Hinblick auf die aktuelle Planung überarbeitet und am 27.01.14 mit Uhrzeitangaben versehen nochmals vorgelegt. Bezugstage waren dabei der 21. Juni und der 21. September. Es zeigt sich, dass für das Anwesen Schechweg 25 bezüglich der Belichtung und Besonnung keine Einschränkungen durch das geplante Gebäude zu erwarten sind, also ein Verlust von Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten ist.

Wie oben bereits erwähnt, liegen dieser Studie 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. Die vorgelegte Computersimulation ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Dem 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.

Zur „Störung des Wohnfriedens“ wird zusätzlich auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 g) verwiesen.

c) Belange im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 2300/2 (Am Katzenbuckel 21)

Bezüglich der zeitlichen Entwicklung seit der ersten Beteiligung mit dem Änderungsentwurf vom 13.11.12 wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt b) verwiesen.

Der zuletzt vorgelegte Plan der Antragsteller vom 30.09.13 dient nun als Beurteilungsgrundlage für die Abwägung. Durch die unter Punkt b) beschriebenen Verschiebungen des im Änderungsentwurf vom 13.11.12 vorgesehenen Gebäudestandortes in Richtung Osten hat sich auch eine Änderung des Abstandes zum Grundstück Fl.Nr. 2300/2 ergeben. Der geringste Abstand zur Grundstücksgrenze 2300/1 betrug lt. dem Änderungsplanentwurf vom 13.11.12 ca. 11 m. Dieser Abstand hat sich nun auf ca. 9 m verringert. 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 erhalten bleiben soll, ist ein weiteres Heranrücken an das Grundstück Am Katzenbuckel 21 nicht geplant. Die Baugrenzen werden entsprechend festgesetzt. Dieser Baum ist gemäß Punkt 7.3 (4) der textlichen Festsetzungen als außerhalb der Baumaßnahme stehender Baum zu erhalten und zu pflegen.

Eine Einsichtnahme auf die bestehende Terrasse des Anwesens Am Katzenbuckel 21 ist mit Blick auf die geplanten Grundrisse 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 (sh. hierzu die weiteren Ausführungen unten vor Punkt 3).

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung befinden sich das geplante Gebäude auf Fl.Nrn. 2292+2300/1 und das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2300/2 innerhalb der gleichen Höhenlinien. Aufgrund der Geländesteigung wird das geplante Gebäude in etwa maximal 1,94 m höher sein, als das Bestandsgebäude, dies jedoch bei einem Gebäudeabstand zwischen etwa 16 m und 23 m. Nach der erneuten Überprüfung der maximalen Gebäudehöhe über NN auf den Fl.Nrn. 2292+2300/1 aufgrund der Beratung im Bauausschuss vom 03.02.14 ergibt sich ein maximaler Höhenunterschied im Vergleich zum Anwesen Am Katzenbuckel 21 von ca. 1,54 m, anstelle der bisher geplanten 1,94 m.

Nicht unerwähnt bleiben darf, dass auch für das Gebäude Am Katzenbuckel 21 im Jahr 2008 mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes ausgesprochen wurden, so für die Überschreitung der Baugrenze, die Überschreitung der Wandhöhe, die Überschreitung der zulässigen Gebäudegrundflächenzahl, die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe und die Anordnung eines Flachdaches.

Ebenfalls nicht unerwähnt bleiben darf, dass der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 2300/2 und der damalige Eigentümer der Fl.Nr. 2300/1 im Jahr 2006 beantragt hatten, den Bebauungsplan mit dem Ziel der Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken 2300/1 und 2300/2 zu ändern. Anstelle der eingetragenen zwei Baurechte sollten drei Baurechte entstehen (sh. Ausführungen in der Begründung unter Punkt E). Dabei sollte das dritte, also das neue, Baurecht oberhalb des jetzt verwirklichten Anwesens auf Fl.Nr. 2300/2 in Richtung Panoramaweg in einem Abstand von ca. 11 m zum unteren Baurecht entstehen. Die Garage wäre dabei ebenfalls im Baurecht integriert gewesen und hätte somit eine Zufahrt ab Wendehammer von ca. 27 m benötigt. Damals wurde im Antragsschreiben davon gesprochen, dass eine solche Verdichtung städtebaulich problemlos zu vertreten sei, da nach wie vor eine großzügige Grundstückseinteilung ohne zu intensive Bebauung gewährleistet sei.

Dieser Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde damals durch den Stadtrat abgelehnt, da die geplante Verdichtung im Hinblick auf den Charakter des Baugebietes nicht erwünscht war. Insofern hat der Stadtrat seit jeher sein Planungsziel, nämlich die Schaffung eines Baugebietes mit großzügigen Grundstücken, konsequent verfolgt. Dieser Linie bleibt die Stadt mit dem jetzt laufenden Änderungsverfahren treu, da das geplante Gebäude gerade keine Verdichtung nach sich zieht, sondern zwei Grundstücke mit einem Baurecht und einem Bestandsgebäude zu einem großzügigen Grundstück mit einem Gebäude zusammengefasst werden.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Anwesens Am Katzenbuckel 21 durch das geplante Gebäude auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 ist nicht gegeben. Dies zeigt die vorgelegte Sonnenstudie. Wie oben bereits erwähnt, liegen dieser Studie 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. Die vorgelegte Computersimulation ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

Die Sonnenstudie wurde im Hinblick auf die aktuelle Planung nochmals überarbeitet und am 27.01.14 mit Uhrzeitangaben versehen nochmals vorgelegt. Bezugstage waren dabei der 21. Juni und der 21. September.

Es zeigt sich, dass für das Anwesen Am Katzenbuckel 21 bezüglich der Belichtung und Besonnung keine unverhältnismäßigen Einschränkungen durch das geplante Gebäude 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.

Im Monat Dezember besteht die Verschattung bereits durch den Berg. Es 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.). Dies wird durch eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1(4) verdeutlicht.

Zur „Störung des Wohnfriedens“ wird zusätzlich auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 g) verwiesen.

d) Einbindung des geplanten Gebäudes in die Landschaft und die Altbebauung

Hierzu wird zunächst allgemein auf die obigen Ausführungen zum Punkt „Erforderlichkeit der Planung“ 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 b) und c) verwiesen.

Auch die im Anhang beigefügte Fotomontage zeigt, dass aus städtebaulicher Sicht kein Missstand, weder im Hinblick auf die Altbebauung noch auf das Landschaftsbild, entstehen wird.

Der Blick vom Panoramaweg aus wird nicht mehr beeinträchtigt, als bisher. Der Blick ins Tal wird nicht erst durch das geplante Gebäude, sondern bereits durch die vorhandene Eingrünung am Grundstück Am Katzenbuckel 21 und am Grundstück der Antragsteller beeinträchtigt. Es entsteht kein geschlossener Riegel durch das geplante Gebäude, da Vor- und Rücksprünge geplant sind und durch die Festlegung der Baugrenzen entsprechend festgelegt werden. So erscheint vom Panoramaweg aus gesehen vom Nachbaranwesen Fl.Nr. 2300/2 kommend zunächst ein ca 15 m langer Gebäudeteil. Der anschließende, ca. 13 m lange Gebäudeteil springt ca. 7 m nach unten. Zudem fällt das Gelände nach unten ab. Auch sind rechts und links des geplanten Gebäudes Freiflächen vorhanden, die Durchblicke ins Tal zulassen.

Aus Sicht des Nachbaranwesens Am Katzenbuckel 21 ist eine Gebäudebreite von maximal ca. 16 m zu sehen, was im umgekehrten Fall ebenfalls zutrifft.

Aus Sicht des unterliegenden Nachbaranwesens Schechweg 25 wird ebenfalls nicht die gesamte Länge des geplanten 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 wird die gesamte Gebäudelänge von 28 m sichtbar sein, dies jedoch in einem Gebäudeabstand 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.

Wie in der Begründung zum Änderungsplan auf S. 5 ausgeführt, werden Änderungen am Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Grundflächen nicht vorgenommen. Nach wie vor sind die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan eingetragenen Werte gültig. 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).

Für das Baurecht auf Fl.Nr. 2300/1, jetzt mit Fl.Nrn. 2292, ist eine maximale Grundfläche von 190 (150), also insgesamt 340 m², festgesetzt. Geplant ist – bei Integrierung der Garage in das Wohngebäude – eine Grundfläche von ca. 290 m² plus Terrassen mit ca. 70 m², insgesamt also ca. 360 m². Die im Gebäude integrierte Garage macht dabei ca. 91 m² aus. Hinzu kommen die Garagenzufahrt mit ca. 226 m² sowie ein Außenpool mit ca. 48 m².

Dies stellt keine krasse Ausnahme dar, wie ein 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 FI.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 (FI.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 (FI.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 (FI.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 (FI.Nrn. 2300/15+17) ist die Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt mit 160 (100), insgesamt 260 m² für FI.Nr. 2300/17 und festgesetzt 160 (150), insgesamt 310 m² für FI.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 (FI.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 (FI.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 (FI.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 FI.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 FI.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 FI.Nr. 2295/6 ca. 338 m² für das Wohnhaus+Terrasse plus ca. 84 m² für die Zufahrt mit Stellfläche, gesamt also ca. 422 m².

e) Ausrichtung zur Erschließungsstraße, private Erschließungsstraße zum geplanten Gebäude, Anordnung der Garage

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

Auch hier sei nochmals auf den Antrag der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 2300/2 und des damaligen Eigentümers der Fl.Nr. 2300/1 aus dem Jahr 2006 hingewiesen. Hier wäre das damals gewünschte dritte Baurecht tatsächlich nicht mehr „nahe der Erschließungsstraße“ angeordnet gewesen.

Im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung ändert sich jedoch nichts. Nach wie vor erfolgt die Erschließung für das Baurecht 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.

Befürchtet wird eine erhöhte Belastung durch die etwa 40 m lange Zufahrt von der Straße „Am Katzenbuckel“ zur im geplanten Gebäude angeordneten Garage. Es wird angeführt, dass durch die gewählte Anordnung der Baukörper im Bebauungsplan insbesondere die hinter den Gebäuden liegenden Gartenbereiche vor den Immissionen der Erschließungsstraße geschützt werden sollen.

Von einer erhöhten Stellplatzzahl aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes kann nicht ausgegangen werden. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück – wie für den gesamten Bereich auch – maximal zwei Wohnungen fest.

Bedenken bezüglich einer eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc. bestehen nicht. Das Grundstück ist über die vorhandene Erschließungsstraße problemlos zu erreichen. Die verbleibenden ca. 40 m bis zum Gebäude müssen nicht zwingend mit dem Fahrzeug überwunden werden. Im Übrigen wurden Bedenken hinsichtlich der Zufahrt von Seiten der Kreisbrandinspektion im Rahmen der Grobabstimmung mit den Behörden nicht vorgetragen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen, Punkt 9.2) soll das Gefälle bzw. die Steigung der Garagenzufahrten 8 % nicht überschreiten. Die Planung der Antragsteller 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.

Richtig ist die Feststellung, dass die textliche Festsetzung Nr. 4.1(2), nach der sich die Höheneinstellung der Garagen an der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsflächen im Einfahrtsbereich zu orientieren hat, im Falle des geplanten Baurechtes auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 nicht eingehalten werden kann.

Diese Festsetzung ist daher zu ergänzen. Deren Anwendung wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 ausgeschlossen, da die Festsetzung aufgrund der - städtebaulich zulässigen - Anordnung des Baurechtes mit der im Gebäude integrierten Garage nicht angewendet werden kann. Dies wird mit der 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.“ erreicht.

Wie bereits ausgeführt, wird eine Erschließung über den Panoramaweg durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen (textliche Festsetzungen, Punkt 6.1). Daher kann die Vermutung, dass eine Andienung über den Panoramaweg zu erwarten ist, nicht nachvollzogen werden.

Die Anordnung der Garage mit der erforderlichen Zufahrt von ca. 40 m ab dem Wendehammer der Straße „Am Katzenbuckel“ ist nicht zu beanstanden.

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 maximal 4 Stellplätze), 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 geplant ist eine Wohneinheit mit einer im Wohnhaus integrierten Garage für zwei Fahrzeuge. Insofern ist keine den Bedarf in einem reinen Wohngebiet übersteigende Stellplatzzahl festzustellen.

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

Die geplante ca. 40 m lange Zufahrt mit einem Flächenverbrauch von ca. 226 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 geplanten und gemäß Bebauungsplan im reinen Wohngebiet möglichen Stellplätze sowie deren Zufahrt 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 geplanten 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).

Allerdings 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).

Im Einzelfall ist 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 geplanten Gebäude integrierten Garagen auf dem Grundstück 2300/1+2292 liegt höher als die unterliegenden Grundstücke. Die geplante ca. 40 m lange Zufahrt mit einem Flächenverbrauch von ca. 226 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.

Zum Vergleich 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, die unzumutbare Beeinträchtigungen mit sich bringt, kann somit nicht gesprochen werden.

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.

f) Grünordnerische Festsetzungen

Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur speziellen artenrechtlichen Prüfung und zum Umweltbericht in der Begründung unter den Punkten F) und G) verwiesen. Insbesondere wird dort ausgeführt, dass keine kartierten Biotop- bzw. FFH-, SPA- oder Naturschutzgebiete betroffen sind. Eine Ausgleichsberechnung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnte in ihrem Umfang reduziert werden.

Weiter ist dort ausgeführt, dass durch die Verschiebung des vorhandenen Baurechtes unter Einbeziehung des Altbestandes lediglich eine regelmäßig gepflegte Sichtschutzhecke sowie zwei Obstbäume betroffen sind. Ersatzpflanzungen sind gem. 7.3 (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. 226 m² ist entsprechend dieser Empfehlungen auszuführen.

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 7.3 (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) somit ausreichend berücksichtigt sind.

g) 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 (ca. 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 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 Ausführungen unter den Punkten 2.2 b) und c) 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 BayVBI 1991 S. 369, 370.). Dies ist hier nicht der Fall.

Ergibt sich von einem Bauvorhaben aus die Möglichkeit der Einsichtnahme in ein Nachbargrundstück, so verletzt dies in aller Regel 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).

3. Flächennutzungsplan

Wie unter Punkt B der Begründung nachzulesen ist, sieht der seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt für das von der Ausweitung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches betroffene Grundstück Wohnbauflächen vor. Somit ist die Erweiterung des Geltungsbereiches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (sh. Kopie des Flächennutzungsplanes im Anhang).

Weshalb die Lage des Grundstücks Fl.Nr. 2292 im Flächennutzungsplan angezweifelt wird, kann nicht nachvollzogen werden

4. Beteiligung von Stadtrat Wolf

Architekt Wolf, der als Stadtrat dem Bauausschuss angehört, fungiert als Planer des Antragstellers. In dieser Eigenschaft war er in den bisherigen Beratungen im Bauausschuss – wie auch bei sonstigen Anträgen, die das Büro Wolf vorlegt – stets von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen und nachweislich nicht aktiv an den Beratungen und Abstimmungen beteiligt.

Sofern Architekt Wolf im Rahmen einer Sitzung Erläuterungen abgegeben hat, so ist dies gemäß der Geschäftsordnung immer durch Unterbrechung der Sitzung und Redeerlaubnis an ihn geschehen. Im Übrigen haben auch die Einwendungsführer von Fall zu Fall eine solche Erlaubnis erhalten. Teilweise hat H. Wolf an den Sitzungen, in denen die Angelegenheit beraten wurde, nicht teilgenommen.

In den einschlägigen Sitzungsprotokollen mit den jeweiligen Abstimmungsergebnissen kann dies nachgelesen werden (Sitzungen vom 29.05.12 - ausgeschlossen - , 03.09.12 - ausgeschlossen - , 08.10.12 - ausgeschlossen - , 08.07.13 - ausgeschlossen - , 30.07.13 - nicht anwesend - , 09.09.13 - ausgeschlossen - , 01.10.13 - ausgeschlossen -).

Auf die Einhaltung der Vorgaben der Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung bei einer persönlichen Beteiligung eines Stadtrates, hier speziell von Architekt Wolf, wird seitens der Stadt seit jeher geachtet.

5. Abschließende Feststellung und Beschlussvorschlag

Die Änderung des Bebauungsplanes ist insgesamt und insbesondere auch im Hinblick auf die Einbindung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 und die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 zulässig.

Stadtbauamt Miltenberg, 28.01.14, ergänzt am 17.02.14