



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Miltenberg

über die Sitzung des Stadtrates am 28.10.2015

Tagesordnungspunkt: 78 - öffentlich -

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

Sachverhalt:

Nach der letzten Beratung im Stadtrat am 28.01.15 wurde der überarbeitete Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ in der Zeit vom 10.08.-10.09.15 nochmals öffentlich ausgelegt. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden parallel am Verfahren beteiligt.

Eingegangen sind die folgenden Stellungnahmen, die beraten und abgewogen werden müssen. Die Stellungnahmen sind zum Teil nicht wörtlich, sondern nur sinngemäß wiedergegeben:

A) Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 08.09.15:

Zunächst wird der bekannte Sachverhalt kurz dargestellt. Anschließend führt das Landratsamt aus:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Höheneinstellung der Gebäude:

Die unter 4.1(2) festgesetzte Höheneinstellung für Garagen ist zu unbestimmt und nicht eindeutig definiert. Sie ist zu präzisieren oder ggfs. zu streichen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Unter Punkt 4.1(2) wird festgesetzt: „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.“

Der erste Teil des Satzes entspricht den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der zweite Teil nach dem Komma ist neu eingefügt, da auch weiter abseits der Straße angeordnete Garagen berücksichtigt werden sollen.

Nach Ansicht der Stadt ist der Passus 4.1(2) verständlich und eindeutig. Eine weitere Präzisierung oder eine Streichung wird nicht für erforderlich gehalten.

Dachgestaltung:

Die Festsetzung unter Ziffer 4.2 für die Errichtung von Gauben legt ein liches Fensteröffnungsmaß von 1,0 m fest. Erfahrungsgemäß führt eine solche Festsetzung dazu, dass häufig Befreiungen für die Errichtung von Gauben erforderlich werden, da die geplanten Vorhaben den Festsetzungen nicht entsprechen. Die Stadt Miltenberg sollte daher die Erforderlichkeit dieser Festsetzung nochmals prüfen.

Das gleiche gilt auch für die Unzulässigkeit von Dacheinschnitten.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Der Punkt 4.2 entspricht insgesamt der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes und wird nicht verändert. Probleme haben sich bei bisherigen Bauanträgen zu diesen Festsetzungen nicht ergeben.

Es ist ferner zu prüfen, ob für Garagen und Nebengebäude unter Ziffer 5.1 nicht generell auch ein Flachdach zugelassen werden kann.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Ziffer 5.1(2) lautet: „Für Garagen und Nebengebäude sind die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung jeweils auf das Hauptgebäude abzustimmen“. Diese Festsetzung wurde gewählt, um auf den einzelnen Grundstücken ein einheitliches Erscheinungsbild der Hauptgebäude und der Garagen/Nebengebäude zu erreichen (sh. Begründung Seite 6, Punkt D.3, Absatz 7). Eine generelle Zulassung von Flachdächern ist unter diesem Gesichtspunkt nicht gewünscht. Der Passus wird nicht verändert.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Der Punkt 7.3 zweiter Spiegelstrich ist wie folgt zu ergänzen: „... kontrollieren. Bei Vorhandensein von Fledermäusen, Gelegen oder Nestern mit Jungvögeln ist der Abbruch verboten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Abnahme ...“.

Die Ergänzung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Falls geschützte Tierarten vorkommen, würde der Gebäudeabbruch das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bzw. das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Punkt 7.3 der Festsetzungen durch Text zur Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen würde mit der geforderten Ergänzung (fett hervorgehoben) lauten: „Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG):

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB. Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:

- Baumfällung und Gehölzrodung nur außerhalb der für Vögel und Fledermäuse kritischen Fortpflanzungszeit (Frühjahr-Sommer), also nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.
- Gebäudeabbruch möglichst im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar), da sich in dieser Zeit in jedem Fall keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter in den Gebäuden befinden. Bei einem Gebäudeabbruch später im Jahr sind die Gebäude vor der Durchführung von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse bzw. Gelege oder Nester mit Jungvögeln im oder am Gebäude zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von Fledermäusen, Gelegen oder Nestern mit Jungvögeln ist der Abbruch verboten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Abnahme der Dachplatten des Carports auf Fl.Nr. 2292 (Eternitplatten) ist dann

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

Lt. Rücksprache mit dem Landratsamt ist dieser Passus naturschutzrechtlich unbedingt erforderlich. Ein Einfügen des Satzes würde jedoch eine redaktionelle Ergänzung darstellen, die keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht. Der Passus wird daher entsprechend ergänzt.

C) Immissionsschutz

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

D) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt noch nicht vor und wird nach Erhalt nachgereicht.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Stellungnahmen müssen innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden. Eine Bitte auf Verlängerung der Frist mit einer nachvollziehbaren Begründung seitens der Kreisbrandinspektion liegt nicht vor. Nachdem den Einwendungen der KBI vom 12.12.12 und 16.04.14 zu den letzten Auslegungen Rechnung getragen wurde ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Anmerkungen der KBI vorgetragen werden.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Änderungen entsprechend der Beschreibung in den Antragsunterlagen (Ergänzungen vom 28.07.15; *Anmerkung der Verwaltung* = Datum des Beteiligungsschreibens an die Träger öffentlicher Belange) Einverständnis.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 18.08.15:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Auf die Anmerkung in der Stellungnahme vom 29.04.14 wird nochmals hingewiesen. Ergänzend wird angeführt, dass sich auf Fl.Nr. 2185 der kleine landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Kranich befindet. Zeitweise werden auf diesem Flurstück Schafe gehalten. Es könnte an manchen Tagen zu Geruchs- und Geräuschentwicklungen führen, die aber noch nie ein Problem dargestellt haben und als üblich hinzunehmen sind. Im Anschluss daran befinden sich die landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen des Mutterkuhbetriebes Neuberger aus Bürgstadt. Hier findet eine reine Sommerbeweidung statt und einmal jährlich werden die Flächen gemulcht. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Flächen keinerlei Beeinträchtigungen ausgehen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Stellungnahme kann ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

Keine Einwendungen haben erhoben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Miltenberg, AZV Main-Mud, Telekom Deutschland, Kabel Deutschland, Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Vermessungsamt Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Forstabteilung, städtische Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

B) Bürger:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Einwendungsschreiben eingereicht. Zwei dieser Einwendungsschreiben sind inhaltsgleich. Diese nehmen jeweils Bezug auf ein früheres Einwendungsschreiben im Rahmen der ersten Auslegung, jeweils vom 21.04.2015, das durch Inbezugnahme erneut zum Verfahrensgegenstand gemacht wird. Die vorgebrachten Einwendungen und Argumente sind nachfolgend zusammengefasst, vollständig wiedergegeben:

! Bürger; Schreiben vom 07.09.15 (sh. Anlage):

Der Bürger macht keine Einwendungen direkt geltend. Er empfiehlt vielmehr, im Hinblick auf das veränderte Baurecht auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1 den Begriff des „Einfügens“ und die Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn nochmals zu überdenken.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Der Bürger stellt korrekt dar, dass das Kriterium des „Einfügens“ im unbeplanten Innenbereich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens maßgeblich ist. Die Überplanung dient aber nicht nur der Sicherung des Status-quo, sondern gerade der gezielten, verträglichen Weiterentwicklung des Plangebietes. Bezüglich der betroffenen Belange und im Übrigen wird auf die Begründung sowie die nachfolgenden Ausführungen zu den bisherigen und neuen Einwendungen der Nachbarn Allié und Spoerer verwiesen.

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

RA Baumann, zwei inhaltsgleiche Schreiben vom 21.08.15 für Anwohner (sh. Anlage):

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

1. Zusammenfassung der neuen Einwendungen der [Name] jeweils im Schreiben vom 21.08.2015:

Die einzelnen Einwendungen der Eheleute [Name] und der [Name] sind inhaltlich identisch. Sie lassen sich thematisch folgendermaßen gliedern:

1.1 Städtebauliche Konzeption und Erforderlichkeit der Planung

Die Einwendungsführer tragen vor, dass die geplante Verschiebung des Baufensters vom Grundstück Fl.Nr. 2300/1 in einen anderen Bereich desselben Grundstücks sowie des Grundstücks Fl.Nr. 2292 nicht erforderlich sei, da das Bestandsgebäude auf dem letztgenannten Grundstück erwartungsgemäß ohnehin abgerissen würde. Daher wäre der Wegfall dieses Gebäudes und die damit einhergehende Entlastung

des Panoramaweges von Erschließungsverkehr ohnehin gesichert. Die Möglichkeit der Verschiebung führe noch nicht zu einer Erforderlichkeit der Planänderung (Seite 2 und 6 des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Der Gemeinde steht grundsätzlich eine planerische Freiheit zu. Eine Verlegung des Baufensters führt mit der größten Wahrscheinlichkeit dazu, dass das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 tatsächlich abgebrochen wird und die damit verbundenen Ziele, insbesondere die Entlastung des Panoramaweges tatsächlich erreicht werden. Ob bei einer Belassung des Baufensters dies ebenfalls erreicht wird ist nicht sicher. Es kommt durchaus in Betracht, dass das Bestandsgebäude – ggf. renoviert – neben einem potentiellen Neubau im bisherigen Baufenster erhalten bliebe. Die von den Einwendungsführern vorgebrachten Erwartungen können nicht entsprechend abgesichert oder verifiziert werden. Durch Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 und die Verlegung des Baufensters wird erreicht, dass sich der Eigentümer zwischen dem Erhalt des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines Neubaus faktisch entscheiden muss. Somit bietet dieses Vorgehen die deutlich größere Gewähr für ein Erreichen der erstrebten Zielsetzung als dies bei einem Belassen desselben am bisherigen Ort der Fall wäre.

Die Möglichkeit der Verschiebung und die damit zu erreichenden Verbesserungen, machen die Planung insofern erforderlich, als anderenfalls die bereits benannten Ziele nur schlechter oder gar nicht erreicht werden könnten. Im Übrigen wird auf die Begründung (insb. Seite 16ff.) und die unten stehenden Ausführungen (Ziff. 2.1) verwiesen.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.2

Planungsziel der erheblichen Entlastung des Panoramaweges

Die Einwendungsführer tragen zudem vor, durch den Wegfall des Gebäudes Panoramaweg 49 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 werde diese Straße nicht erheblich entlastet. (Seite 6 des Einwendungsschreibens)

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Aus Sicht der Verwaltung würde der Panoramaweg durch den Wegfall der Erschließungsfunktion für das Grundstück Fl.Nr. 2292 maßgeblich entlastet. Der Weg hat in dem hier gegenständlichen Bereich außer einer kleinen Wegverbindung zur darunterliegenden Straße „Am Katzenbuckel“ in östlicher Richtung keine Verbindung zu sonstigen Verkehrsflächen. Faktisch stellt er sich ähnlich einer Sackgasse dar und übernimmt aufgrund dieser verkehrstechnischen Lage in kaum messbarem Umfang eine Funktion für den Durchgangsverkehr. Daher stellt der motorisierte Erschließungsverkehr die maßgebliche Belastung für die Wegefläche dar. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 stellt als in östlicher Richtung letztes erschlossenes Bestandsbauwerk eine besondere Situation dar. In diesem Bereich ist der Panoramaweg besonders schützenswert und lediglich mit einer wassergebundenen Decke versehen, so dass sich die Entlastung gerade hier städtebaulich besonders positiv auswirkt. Die Erheblichkeit derselben ist daher gegeben. Auf die Ausführungen in der Planbegründung, insb. Seite 18 und Ziff. 2.2 dieser Vorlage wird Bezug genommen.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.3

Planungsziel der Verbesserung des Eindrucks einer aufgelockerten Bebauung

Die Einwendungsführer tragen vor, dass der Eindruck einer großzügigen und aufgelockerten Bebauung durch die Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 2300/1 und 2292 nicht verbessert würde. Bei diesem Kriterium müsse neben dem Grenzabstand auch die maximal zulässige Gebäudehöhe im verschobenen Baufenster Beachtung finden. Außerdem sei in diesem Zusammenhang auch auf möglichst geringe Einsichtnahmemöglichkeiten, optische Beeinträchtigungen und Einschränkungen der für die Belichtungssituation bei den angrenzenden Nachbarn zu achten. (Seite 3 und 4 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Das städtebauliche Ziel des Erhalts und der Verbesserung einer aufgelockerten Bebauung wird durch die Stadt Miltenberg im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren durchgehend verfolgt. Ein maßgebliches Kriterium dafür stellt die Schaffung möglichst großer Freiflächen zwischen den einzelnen ggf. auch verhältnismäßig großen Baukörpern dar (vgl. OVG Schleswig Beschluss v. 25.06.2007, 1 MB 20/07). Dies soll hier insbesondere durch einen in der Zusammenschau mit den übrigen Planungszielen möglichst großen Grenzabstand der Baufenster zu Nachbargrundstücken und den dort situierten Baufenstern bzw. Bestandsbebauungen gesichert werden. Eine Erhöhung der Grenzabstände wird durch die gegenständliche Planänderung gerade erreicht (vgl. Begründung zum Planentwurf S.19f.). Soweit nicht die rechnerischen Maximalwerte erzielt werden (d.h., soweit keine noch größeren Abstände durch eine andere Situierung des Baurechtes geschaffen werden), ist dies der Einbeziehung der übrigen Planungsziele, insbesondere der Tatsache geschuldet, dass anderenfalls ein Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 mit den daraus resultierenden Folgen nicht sichergestellt werden könnte, da das verschobene Baufenster sich nicht (ausreichend) mit dem Bestandsgebäude überdecken würde.

Die übrigen von den Einwendungsführern vorgebrachten Kriterien spielen demgegenüber im Rahmen der Frage der Aufgelockertheit der Bebauung wenn überhaupt, nur eine eher untergeordnete Rolle. Sie werden aber im Rahmen der Nachbarbelange entsprechend gewürdigt und geschützt und wurden dementsprechend geprüft, untersucht und gewürdigt. (vgl. Seite 29ff. der Begründung vom 28.07.2015 sowie unten Ziff. 2). Insbesondere eine verträgliche Höhenentwicklung wurde durch die Festsetzung einer maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 und 2300/1 auf 230,50 m ü.NN. in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 Abs. 1 des Änderungsentwurfs sichergestellt.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.4

Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke

Die Einwendungsführer tragen vor, dass die Nachbargrundstücke, insbesondere die der Einwendungsführer, in ihrer Belichtung, Besonnung und Belüftung stark eingeschränkt würden. Insbesondere der Belichtungsverlust durch ein Gebäude im neuen Baufenster, der sich nicht in einer vollständigen Verschattung auswirke, sei nicht ausreichend berücksichtigt worden. (Seite 3 und 5 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Ein im verschobenen Baufenster zu errichtendes Gebäude, das sich innerhalb der gesetzten Begrenzungen, insbesondere zur Höhe hält, hat nach sachverständiger

Überprüfung gemäß der eingeholten Sonnenstudie keine maßgeblichen beschattenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zum Grundstück Fl.Nrn. 2292 und 2300/1+34. An dieser Studie sind keine methodischen oder sonstigen Fehler zu erkennen. Auf die Ausführungen in der Begründung, insbesondere auf Seite 32 sowie in dieser Vorlage unter Ziff. 2.6 wird verwiesen.

Geringfügige Einschränkungen für die Nachbargrundstücke in Bezug auf Belichtung und Belüftung gehen mit Nachbarbauvorhaben regelmäßig und zwangsweise einher. Aufgrund der verhältnismäßig großen Freiflächen zwischen den einzelnen Baukörpern ist hier jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind als lediglich gering einzustufen und führen daher nicht zu einer anderen Abwägungsentscheidung. Insbesondere die Vorschriften zu den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) sowie das baurechtliche Rücksichtnahmegebot schützen hier die nachbarlichen Rechte angemessen.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.5

Bessere Einbindung in das Gelände

Die Einwendungsführer tragen vor, dass durch die Verlegung des Baufensters auf den Flurstücken 2300/1 und 2292 keine bessere Einbindung die topografische Umgebung entstehen würde, als dies nach bisherigem Planstand der Fall sei. Die Möglichkeit der mittigen Durchschneidung eines im Fenster zu errichtenden Gebäudes stelle keine städtebauliche Verbesserung dar. Durch die Planänderung werde das Orts- und Landschaftsbild deutlich stärker beeinträchtigt. Auch der erstellte Umweltbericht bestätige diese Beeinträchtigung. (Seite 4 und 5 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Ausweislich von § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB ist es Aufgabe einer Bauleitplanung „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Hier ist eine ebensolche Entwicklung des Landschaftsbildes geplant. Die Möglichkeit der mittigen Gebäudedurchschneidung entwickelt das Bau- und Landschaftsbild an dieser Stelle angemessen fort. Dies stellt damit einen städtebaulichen Belang dar.

Auch wird der Geländerrücken auf dem Grundstück Fl.Nr. 2292 und 2300/1 durch die Verschiebung und leichte Eindrehung des Baufensters aufgenommen und nachvollzogen. Diese Änderung setzt sich nicht in Widerspruch zu der Begründung des bestehenden Plans, da damals eine Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 und Situierung des Baufensters auf beiden Grundstücken aufgrund des Auseinanderfallens der Eigentümer nicht sinnvoll möglich war. Daher stellt die bisherige Planung das in diesem Punkt landschaftsgestalterische bestmögliche Ergebnis zum damaligen Zeitpunkt dar. Durch die neue Eigentumsituation kann nunmehr auch eine Veränderung in diesem Punkt erreicht werden die sich als gestalterisch vorzugswürdig darstellt und die ausweislich des Umweltberichts – wenn überhaupt – nur geringe und ausgeglichene Beeinträchtigungen am Schutzgut Landschaft, etwa durch Verlust einer untergeordneten Durchblicksmöglichkeit, verursacht. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und der Begründung (dort S. 20) und die Ausführungen zu Ziff. 2.3 verwiesen.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.6

Flächenverbrauch und überbaubare Grundstücksfläche

Die Einwendungsführer sind der Meinung, dass durch die vorgesehene Planänderung ein höherer Flächenverbrauch auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2292, 2300/1+34 entstehe. (Seite 4 des Einwendungsschreibens).

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

In der Tat erhöht sich der Flächenverbrauch durch die Planänderung leicht gegenüber der momentan gültigen Planung. In absoluten Zahlen stellt das Maß der überbaubaren Fläche auch den Höchstwert im Plangebiet dar. Gleichzeitig stellt das zu bildende Gesamtgrundstück aus den Flurstücken Nr. 2292, 2300/1+34 jedoch auch eines der größten Grundstücke der Umgebung und insbesondere des Plangebietes dar. Bei Heranziehung der GRZ, also des Verhältnisses der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksgröße liegt bei einer erheblichen Anzahl von Grundstücken eine verhältnismäßig größere Überbauung bzw. Überbaumöglichkeit vor. Diese ist teilweise auch bereits verwirklicht. Im Übrigen, insbesondere bzgl. Zahlen und Aufstellungen wird auf die Begründung der Planänderung vom 28.07.2015, dort Seiten 34ff. sowie die Ausführungen unter 2.9 Bezug genommen.

Im Ergebnis liegt zwar ein im Vergleich zur Bestandsplanung erhöhter Flächenverbrauch vor. Dieser Belang wird in die Abwägung mit eingestellt, ist aber nicht dazu geeignet, zu einem anderen Gesamtergebnis zu führen.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

1.7

Planungsalternativen

Die Einwendungsführer tragen vor, dass „eine Änderung des geplanten Neubaus“ überhaupt nicht in Betracht gezogen wurde.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Mittels der Bauleitplanung werden abstrakte Festsetzungen für die Bebaubarkeiten von Grundstücken getroffen. Dabei hat die planende Stadt „sich aufdrängende oder nahe liegende Alternativen in die Abwägung einzustellen“ (Stüer, Bau- und FachplanungsR, Rn. 1776-1777). Es wurden für die geplante Verschiebung des Baufensters explizit zwei verschiedenen Alternativen geprüft, nämlich die Belassung des Baufensters auf dem Grundstück 2300/1 jeweils mit und ohne Einbeziehung des Flurstücks Fl.Nr. 2292 in den Wirkungsbereich des Plans (vgl. Seiten 23f. und 41f. der Begründung). Andere Alternativen, wie etwa geringere Verschiebungen oder Anpassungen des Baufensters oder andere Beschränkungen bzgl. maximal zulässiger Höhe und Gestaltung werden nicht explizit, sehr wohl aber durch die Berücksichtigung der einzelnen betroffenen Belange, seien sie öffentlich oder privater Natur, implizit behandelt und gegenüber der getroffenen Planung zurückgestellt. Aus der frühen Bürgerbeteiligung wie auch bislang wurden auch keine weiteren konkreten Alternativen aufgezeigt, die die erstrebten Ziele gleichermaßen verwirklichen würden und zu weniger starken Beeinträchtigungen bestimmter Belange führen würden (vgl. zu alledem BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 - 4 N 1/86). Im Übrigen wird auch auf die Ausführungen in der Begründung, dort Seiten 23f. und 41f. und Ziff. 2.4 dieser Vorlage verwiesen.

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.

Zusammenfassung der in Bezug genommenen Einwendungen der jeweils im Schreiben vom 21.05.2014:

Die Einwendungsführer nehmen im Schreiben vom 21.08.2015 Bezug auf ihr Schreiben vom 21.05.2014 im Rahmen der ersten Auslegung und machen auch diese Einwendungen erneut zum Gegenstand des Verfahrens. Die einzelnen Einwendungen lassen sich thematisch folgendermaßen gliedern:

2.1

Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

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

- Schon aus der bisherigen Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass die Stadt die Baugrundstücke am Katzenbuckel einheitlich über die Erschließungsstraße *„Am Katzenbuckel“* erschließen will und so den Panoramaweg dauerhaft von Erschließungsverkehr freihalten will. Dieses Ziel wird durch die Stadt schon lange verfolgt. Deutlich wird dies aus dem Ratsbegehren vom 27.07.1997 sowie der textlichen Festsetzung der bisherigen Version des Bebauungsplanes (dort Festsetzung Nr. 6.1).
- Überdies wird durch die Änderung bezüglich der Situierung des Baufensters dem städtebaulichen Ziel und mithin dem öffentlichen Belangen einer möglichst großzügigen und aufgelockerten Bebauung deutlich besser genügt, als dies bei der Ursprungsplanung der Fall war. Diesem Umstand ist auch schon in der bisherigen Begründung und im Rahmen der Abwägung ein hoher Stellenwert einzuräumen (vgl. Seite 14 des Begründungsentwurfs vom 02.04.2014).
- Auch die durch die Verlegung des Baufensters möglich gewordene bessere Einbindung des Baufensters in die topografische Umgebung ist städtebaulich relevant und mithin die Erforderlichkeit der Planänderung stützendes öffentliches Interesse.
- Zuletzt kann durch die Änderung der Situierung des Baufensters und die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 durch eine sinnvolle Neubebauung des Areals ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Es ist damit zu rechnen,

dass der Eigentümer der beiden Grundstücke zeitnah das Bestandsgebäude abreißt und auf dem neu gebildeten Baugrundstück ein Neubauvorhaben errichtet.

- Durch Aufhebung der bestehenden Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 2300/34, 2300/1 und 2292 kann die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Bebauung als ein einheitliches Baugrundstück erreicht werden. Dadurch wird die Erschließung des bisherigen Grundstücks Fl. Nr. 2292 über die Straße „Am Katzenbuckel“ gesichert und der gesicherte Bestand angemessen integriert bzw. ersetzt. Dies ist nunmehr möglich, da sich die Grundstücke bereits heute in einer Hand befinden.
- Dahingehende Änderungen waren auch nur bei den Flurstücken 2292, 2300/1 und 2300/34 erforderlich, da bei den übrigen Grundstücken im Gebiet aus rechtlichen (z.B. unterschiedliche Eigentumsverhältnisse) und tatsächlichen (z.B. topografische Lage und Zuschnitt der Grundstücke) eine vergleichbare Verschiebung des Baurechts ausscheidet.

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

Eine weitergehende Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

2.2

Entlastung des Panoramaweges von Erschließungsverkehr

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird das angestrebte Ziel der Entlastung des Panoramaweges vom Erschließungsverkehr für das Grundstück Fl. Nr. 2292 aller Voraussicht nach erreicht werden, da durch die Verlegung des Baufensters eine bauliche Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 2300/1 nur dann sinnvoll möglich sein wird, wenn das Bestandsgebäude auf dem Fl. Nr. 2292 einem Neubau weicht. Für ein solches Neubauvorhaben wäre die Erschließung zwingend über die Zufahrt „Am Katzenbuckel“ zu führen, da die Verkehrserschließung/Zufahrt nach den Festsetzungen in Ziffer 6.1 des Bebauungsplans nur über diese Straßenflächen erlaubt ist. Zudem wird die für die Zufahrt vorgesehene Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2300/1 im geänderten Plan festgesetzt werden. Durch den Wegfall der Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 über den Panoramaweg wird auch eine maßgebliche Entlastung dieser Verkehrsfläche erreicht. Zwar ist in der Tat der Panoramaweg als öffentlicher Weg ohne Beschränkung befahrbar, jedoch handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden Teilstück des Panoramaweges um einen Bereich durch den ortsauwärts keine weiteren Bauten mehr erschlossen werden. Vielmehr endet der Panoramaweg in einer Sackgasse. Es besteht lediglich ein kleiner Verbindungsweg zur darunterliegenden Straße „Am Katzenbuckel“. Durch die

Verminderung von Erschließungsverkehr kann daher eine maßgebliche Verkehrsquelle, insbesondere für motorisierten Verkehr reduziert werden. Dies ist in dem fraglichen Teilstück umso wichtiger, da es sich hier lediglich um einen Weg mit wassergebundener Decke handelt, der für übermäßigen Verkehr besonders sensibel ist.

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

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

Dieses Ziel ist auch im Rahmen der Abwägung als erhebliches und als wichtiger Punkt anzusehen. Es wird schon lange verfolgt und eine Möglichkeit dazu hat sich nunmehr aufgrund der geänderten Eigentumslage ergeben. Es spielt daher auch im Vergleich zu den übrigen betroffenen Belangen privater und öffentlicher Natur eine tragende Rolle.

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

Eine weitergehende Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

2.3

Bessere Einbindung in das Gelände

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

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

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

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

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

Nebengebäude wie das Bienenhaus lassen die Festsetzungen des B-Plans zukünftig soweit südlich nicht mehr zu, weil sie dort außerhalb des Baufensters liegen würden.

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

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

Eine unzulässige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist damit nicht erkennbar.

Die Begründung wurde bereits um die Ausführungen im Umweltbericht ergänzt.

Eine weitergehende Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

2.4

Weiterführung der bisherigen städtebaulichen Entwicklung und Planungsalternativen

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Durch die geplante Planänderung werden die bisherigen Ziele konsequent weitergeführt. Durch die Verlegung des Baufensters wird ein erhöhter Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken, wie auch eine Vergrößerung der Distanzen zur bestehenden Bebauung gegenüber der Ursprungsplanung erreicht. Damit wird das schon bereits dem Ursprungsplan zugrundeliegende Ziel einer möglichst aufgelockerten, villenartigen Bebauung weiter Vorschub geleistet und dieses konsequent weiterverfolgt. Auch die bereits früher dem Plan zugrundeliegende Intension, den Panoramaweg möglichst von Erschließungsverkehr freizuhalten (vgl. Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans) wird durch die Planänderung weiterverfolgt. Eine Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 2292 über die Straße „Am Katzenbuckel“ war bei den früheren Gegebenheiten kaum möglich, da für eine solche Erschließung das Grundstück Fl. Nr. 2300/1 dann zu einem erheblichen Teil der Erschließungsmöglichkeit hätte weichen müssen. Daher kann das angestrebte Ziel erst mit der nunmehr anvisierten Planänderung verfolgt werden,

die auch erst seit dem Zusammenfallen der Eigentümerstellung an beiden Grundstücken in einer Hand sinnvoll möglich ist. Es hätte daher auch früher wohl keinen Sinn ergeben, das hier in Rede stehende Flurstück Nr. 2292 in den ursprünglichen Bebauungsplan mit aufzunehmen.

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

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

Eine Anpassung der Planunterlagen ist insoweit nicht notwendig.

2.5

Vertrauen der Nachbarn in Planerhalt als Abwägungskriterium

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

Tatsächlich sind die Einwendungsführer und etwaige übrige betroffene Nachbarn jedoch nicht in der Art durch die Neubebauung betroffen, dass die Nutzung ihrer Grundstücke oder die Bebauungsmöglichkeit beeinträchtigt wäre. Schon bisher befand sich ein Gebäude in ähnlicher Entfernung zum jeweiligen Anwesen der Einwendungsführer. Es kann auch nicht festgestellt werden, dass sich nun eine besondere Einsichtsmöglichkeit aus dem neu zu errichtenden Gebäude auf die vorhandene Bebauung der Einwendungsführer ergibt. Auch kommt es zu keiner erheblichen Verschattung, wie die entsprechenden durchgeführten Untersuchungen ergeben haben. Siehe hierzu nachfolgend noch näher Ziffer 0.

Vor diesem Hintergrund rechtfertigen die unter Ziffer 0 dargelegten Planungsziele auf jeden Fall eine Änderung der Planung auch im Hinblick auf einen ggf. bestehenden Vertrauensgesichtspunkt.

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.6

Verschattung und Einsichtnahmefähigkeit

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Bezüglich der Sonneneinstrahlung auf den fraglichen Grundstücken ist mit der durchgeführten Studie auf Grundlage eines 3D-Modells für die Zeitpunkte Juni, September und Dezember eine adäquate Tatsachenfeststellung und ausreichende Ermittlung der Betroffenheit der Nachbarn erfolgt. Es finden sich in dieser Studie keine Anhaltspunkte für methodische Fehler oder sonstige Zweifel begründende Tatsachen. Mit einer erheblichen Verschlechterung der Belichtungssituation ist demnach weder gegenüber einer anderen Planungsvariante noch gegenüber der bisherigen Planung zu rechnen. Die Beeinträchtigung ist als gering einzuschätzen.

Eine gewisse Einsichtnahmefähigkeit in ein Grundstück durch die Nachbarn ist auch bei einer aufgelockerten Bebauung im außerstädtischen Bereich als sozialadäquat hinzunehmen. Zwar liegt das neue Baufenster um einiges höher als das alte, gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Abstände zur Grundstücksgrenze. Es ist also nicht erkennbar, dass sich die Verschiebung des Baufensters auf die Einsichtigkeit der übrigen Grundstücke erheblich auswirkt. Die Betroffenheit der Einwendungsführer ist insoweit als lediglich gering anzusehen, so dass sie auch nicht geeignet ist, insgesamt bei Abwägung aller Umstände zu einem anderen Ergebnis zu führen.

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.7

Lärm- und Abgasimmissionen

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Belastung der Nachbarn durch Zu- und Abgangsverkehr ist abwägungserheblich. Vorsorglich wurde deshalb eine zusätzliche schalltechnische Stellungnahme des Büro Obermeyer vom 06.10.2014 eingeholt. Nach dieser sachverständigen schalltechnischen Stellungnahme ist in einer Entfernung von 15m von der Zufahrtstraße mit einem maximalen Beurteilungspegel von 33 dB(A) tags bzw. 32 dB(A) nachts zu rechnen. Diese Werte liegen deutlich unter den strengsten Orientierungswerten der DIN 18005 für Verkehrslärm in reinen Wohngebieten i.H.v. 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Selbst der deutlich strengere Orientierungswert für Gewerbelärm nachts in reinen Wohngebieten (35 dB(A)) wird noch deutlich unterschritten. Es sind daher keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten.

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

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.8 Wertverlust

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.9 Flächenverbrauch

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

Dies stellt zwar eine größere Fläche im Vergleich zur Umgebungsbebauung dar, jedoch handelt es sich bei dem gegenständlichen Areal mit den beiden Grundstücken Fl.-Nr. 2300/1 und 2292 auch um ein deutlich größeres Grundstück. Dass die überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur abstrakt, sondern auch verhältnismäßig zur Grundstücksgröße festgelegt werden können, zeigt sich schon am Vorhandensein der Größe der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in den §§ 19 und 20 BauNVO, die ebenfalls ein Verhältnis zur Grundstücksfläche darstellen. Es handelt sich hierbei aber nicht um die Charakteristik des Baugebiets veränderndes Ausmaß. Vielmehr findet sich bereits auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2300/15 und 2300/17 eine überbaubare Grundstücksfläche i.H.v. 743 m². Dieses stellt sich auch in Bezug auf Lage und Auswirkungen auf die Umgebung als

vergleichbar dar. Lediglich die etwas niedrigere Höhenlage führt nicht zu einer Unvergleichbarkeit, insbesondere da die überbaubare Grundfläche mit der Höhenlage nicht in einer denklogischen Korrelation steht.

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

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

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.10

Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

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

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

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

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

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

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

verwiesen. Diese geringen Betroffenheiten sind im Rahmen der Abwägung mit einzubeziehen.

Der vom Büro Trölenberg + Vogt gefertigte Umweltbericht sowie die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde der Planbegründung beigelegt und diese entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

2.11

Regionalplanung

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

Stellungnahme und Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Das Gebot des Regionalplanes, nach dem für die Erholung besonders geeigneten Gebiete, insbesondere im Verdichtungsraum (Ziff. B II 1.3 des Regionalplans) freizuhalten sind, ist eingehalten. Zum einen liegt das Vorhaben nicht im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Zum anderen sollen mit dieser Regelung Wälder, deren Ränder und vergleichbare Räume geschont werden (vgl. Begründung zu Ziff. B II 1.3 des Regionalplans). Hier ist das betroffene Flurstück Nr. 2292 überhaupt keinem freizuhaltenden Gebiet zuzuordnen, da es schon heute mit einem genehmigten Bestandsgebäude bebaut ist. Mit der Umplanung ist zudem auch keine erheblich erhöhte Inanspruchnahme dieses Bereichs, verbunden.

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

Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

Beschluss

Ja 18 Nein 1

1.

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

2.

Die zur Beteiligung der Bürger während der öffentlichen Auslegung des Änderungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.-10.09.15 sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.07.-10.09.15 eingegangenen Stellungnahmen werden wie oben dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

3.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der neuesten Fassung, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO; BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

Satzung

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Katzenbuckel“ werden entsprechend dem Änderungsplan in der Fassung vom 26.06.15 mit einer redaktionellen Berichtigung zur Formulierung zum Artenschutz in der Legende geändert. Der Plan und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

4.

Bei der Durchführung des Änderungsverfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.

Der Vorsitzende:
gez. Demel

Der Schriftführer:
gez. Reichert

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Miltenberg, 30.10.2015

Stadt Miltenberg

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

