

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Katzenbuckel“

Änderung bzw. Ergänzung für den gesamten Plangeltungsbereich mit Anpassung an das Vermessungsergebnis und Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze um das Grundstück Fl.Nr. 2292

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass der Planung

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

Die seit dieser Zeit vorgelegten Bauanträge zeigten, dass ein Bedarf für die Ausführung von Flachdächern besteht. Außerdem mussten die Grundstücksgrenzen an das Vermessungsergebnis angepasst werden und es waren Leitungen für die Energieversorgung darzustellen. Einzutragen war zudem ein historisches Bauwerk mit einem eigenen Grundstück.

Diese Punkte gaben den Anlass für die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den gesamten Plangeltungsbereich. Die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 in den Plangeltungsbereich und die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 ergab sich durch einen diese Grundstücke betreffenden Eigentumswechsel. Konkret wurde diese Änderung durch die neuen Eigentümer beantragt und in das Änderungsverfahren aufgenommen, da die beantragten Veränderungen städtebaulich erforderlich sind. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die umfangreiche Begründung zum Änderungsverfahren verwiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Stellungnahmen der Behörden und Bürger

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung war für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Kartierte Biotop-, FFH- oder SPA-Gebiete sowie der Naturpark sind nicht betroffen. Die Gebote des Regionalplans sind eingehalten.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie ein Umweltbericht wurden durch das Fachbüro Trölenberg und Vogt, Aschaffenburg, erarbeitet.

Als Ergebnis der saP wurden Festsetzungen zum Artenschutz in die Planlegende eingetragen.

Im Umweltbericht wurde als Ergebnis festgestellt, dass die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Kultur- und Sachgüter nicht oder nur gering betroffen sind.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden, soweit städtebaulich notwendig, berücksichtigt. So wurden z.B. Festsetzungen zum Artenschutz eingetragen, Nachbesserungen an den Hinweisen durch Text und an textlichen Festsetzungen vorgenommen und ein fachlicher Umweltbericht sowie eine saP erstellt. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die umfangreiche Begründung zum Änderungsverfahren verwiesen.

Die Einwendungen der Bürger, die überwiegend die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292 in den Plangeltungsbereich und die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1

betreffen, wurden abgewogen und letztlich nicht vollumfänglich berücksichtigt. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die umfangreiche Begründung zum Änderungsverfahren verwiesen.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die für den gesamten Plangeltungsbereich gültigen Änderungen (Dachform, Geschossigkeit etc.) sind im Hinblick auf die bisher vorgelegten Bauanträge alternativlos.

Bezüglich der Erweiterung des Geltungsbereiches um die Fl.Nr. 2292 und die Verschiebung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1 wurden im Verlauf des Änderungsverfahrens unter Berücksichtigung der seitens der Behörden und der Bürger eingegangenen Stellungnahmen alle in Betracht kommenden Planungsalternativen geprüft.

Die geplante Änderung stellt sich gegenüber allen anderen Varianten als vorzugswürdig dar, da so alle Belange dem ihnen zukommenden Gewicht gemäß Beachtung finden und ein weitest möglicher Ausgleich hergestellt wird. Die erstrebten städtebaulichen Ziele werden erfüllt, insbesondere auch im Hinblick auf die im Änderungsplan dargestellte Situierung des Baufensters auf den Fl.Nrn. 2292 und 2300/1.

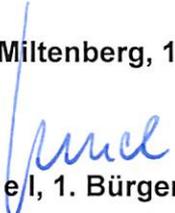
Eine - nämlich die weitestgehende - Alternative wäre die Belassung des Baurechtes auf Fl.Nr. 2300/1, wie dies im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist, ohne Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 2292. Die Nichteinbeziehung der Fl.Nr. 2292 könnte zur Begründung eines städtebaulichen Misstandes führen.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

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

Andere Alternativen, wie etwa geringere Verschiebungen oder Anpassungen des Baufensters oder andere Beschränkungen bzgl. maximal zulässiger Höhe und Gestaltung wurden 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 überwiegend zurückgestellt. Aus den verschiedenen Bürgerbeteiligungen wurden auch keine weiteren konkreten Alternativen aufgezeigt, die die erstrebten Ziele gleichermaßen verwirklichen würden und zu weniger starken Beeinträchtigungen bestimmter Belange führen würden

Zu weiteren Einzelheiten wird auf die umfangreiche Begründung zum Änderungsverfahren verwiesen.

Stadt Miltenberg, 17.12.2015


D e m e l, 1. Bürgermeister