



Bebauungsplan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“

Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und Teilbereichen der drei Mischgebietsflächen (MI)

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Dezember 2017 legten die Eigentümer des noch unbebauten Grundstücks Fl.Nr.1388/8 Gem. Miltenberg, Habelstr. 17, eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks vor. U.a. wurde ein Zeltdach anstelle des im Bebauungsplan vorgeschriebenen Satteldachs gewünscht.

Der Bauausschuss konnte sich die Bebauung vorstellen und hat die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens u.a. zu einer Befreiung bezüglich der Dachform in seiner Sitzung vom 15.01.18 in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt Miltenberg teilte den Grundstückseigentümern nach Prüfung der Anfrage mit, dass für die Änderung der Dachform keine Befreiung erteilt werden kann, da speziell in der Habelstraße nur Satteldächer vorhanden sind und somit die Grundzüge der Planung berührt seien. Notwendig wäre für die Verwirklichung eines Zeltdaches eine Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung vom 19.03.18 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen im Plangeltungsbereich einzuleiten, da im gesamten Bebauungsplan bereits unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen wurden. Ergänzend hat der Bauausschuss am 04.07.18 beschlossen, dass alle Dachformen und Dachneigungen zulässig sein sollen und die Firstrichtung frei bestimmbar sein soll. Außerdem wurde der Geltungsbereich der Änderung genauer bestimmt (WA-Flächen und die Flächen der MI-Gebiete, die mit Wohnhäusern bebaut sind, ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44).

2. Planungsrechtliche Situation und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ ist seit 23.10.1969 rechtskräftig und wurde seither in verschiedenen Bereichen mehrmals geändert. Zumeist wurden dabei neue Baurechte geschaffen oder alte Baurechte auf einen aktuellen Stand gebracht.

Insbesondere wurden bei diesen Änderungen auch andere Dachformen als das Satteldach und andere Dachneigungen, als im ursprünglichen Plan festgesetzt, zugelassen. Zugelassen wurden z.B. Krüppelwalmdächer, Pyramidendächer, Pultdächer sowie Flachdächer an Anbauten.

Der Bebauungsplan weist überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Lediglich für drei Teilflächen an der Eichenbühler Straße sind Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 ist für den WA-Bereich bei allen möglichen Gebäudetypen (E+DG, E+U, E+1, E+2) das Satteldach vorgeschrieben. Für die Bauform E+DG sind 48-52° vorgeschrieben, für E+U 25-30°, für E+1 und E+2 30°.

Im MI-Bereich sind keine Dachformen festgesetzt; lediglich die Dachneigung wird mit max. 32° angegeben.

Lediglich in den Teilbereichen der MI-Flächen, die mit Wohngebäuden bebaut sind, sind Dachformen und Dachneigungen durch die im Bebauungsplan beschriebenen Bauformen (E+1, E+2 etc.) festgesetzt. Auch im Bereich der am 08.07.16 in Kraft getretenen Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 1308, 1308/1 und 1317 (Eichenbühler Str. 44) sind Festsetzungen getroffen. Hier wurden speziell auf die Wünsche der Grundstückseigentümer abgestimmte Dachformen und Dachneigungen festgelegt.

Für die Firstrichtung ist im gesamten Planbereich festgesetzt, dass die eingezeichnete Firstrichtung bindend ist.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten WA-Bereich des Bebauungsplanes sowie die Teilbereiche der drei MI-Flächen, die mit Wohnhäusern bebaut sind, ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44.

3. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

Festgesetzt wird für den WA-Bereich und Teilflächen der drei MI-Bereiche als bauordnungsrechtliche Festsetzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO, dass die Dachform, die Dachneigung und die Firstrichtung frei bestimmbar sind.

Wie bereits unter Punkt 2 erläutert, wurden im Plangeltungsbereich bereits mehrere Änderungsverfahren durchgeführt, mit denen vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Dachformen und Dachneigungen sowie Firstrichtungen festgesetzt wurden.

Um den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform sowie von der Vorgabe der Firstrichtung abgegangen werden. Wie bereits für verschiedene Grundstücke durch Änderungsverfahren festgelegt, sollen nun für den gesamten WA-Bereich des Bebauungsplanes sowie für die mit Wohnbebauung versehenen Bereiche der MI-Gebiete (ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44) die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei wählbar sein.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Bauformen mit den Vollgeschossangaben werden nicht verändert. Die Festsetzungen sind weiterhin einzuhalten. Bei den Bauformen E+U, E+1 und E+2 sind alle Dachformen und Dachneigungen möglich. Lediglich bei der Bauform E+DG wäre das zulässige ausgebaute Dachgeschoss z.B. bei Ausführung eines Flachdaches oder eines sehr flachen Daches nicht möglich. Da jedoch die Wahl der Dachform freisteht, wird durch die neue Festsetzung die Verwirklichung des Baurechtes nicht eingeschränkt.

Für die drei Mischgebietsflächen entlang der Eichenbühler Straße sind in der ursprünglichen Planlegende keine Dachformen und Firstrichtungen festgelegt. Lediglich die maximale Dachneigung von 32° wird festgesetzt. Im Planteil sind in diesen drei Teilbereichen aber auch die Bauformen E+1, E+2 etc. eingetragen. Dies bezieht sich auf die dort vorhandenen Wohngebäude.

Der Plangeber wollte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1964 bis 1969 in Bezug auf die drei MI-Gebiete wohl nur den Bereich innerhalb der Baugrenzen mit dem Einschrieb „MI“ als Mischgebiet ausweisen. Dies legt dieser Einschrieb im Planteil (MI, III, GRZ, GFZ) in Verbindung mit der Beschreibung des MI-Gebietes in der Legende nahe. Jedoch muss, so auch die Auffassung des Landratsamtes in früheren Änderungs- und Bauantragsverfahren, mangels einer anderen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, jeweils der von öffentlichen Straßenflächen umgrenzte Bereich als MI-Gebiet angenommen werden.

Daher werden die Bereiche der MI-Flächen, die mit Wohnbebauung versehen sind bzw. für die Bauformen festgesetzt sind, in die Änderung einbezogen. Eine komplette Herausnahme der MI-Flächen ist wegen der vorhandenen Wohnbebauung mit Bauformfestlegung nicht sinnvoll.

Im Bereich der am 08.07.16 in Kraft getretenen Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 1308, 1308/1 und 1317 (Eichenbühler Str. 44) sind ebenfalls Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Diese wurden hier speziell entsprechend den Wünschen der Grundstückseigentümer festgelegt. Daher wird dieser Bereich von der Änderung ausgenommen.

4. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist, wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt, der Antrag eines Grundstückseigentümers.

Die Erfahrung zeigt, dass die Dachform Satteldach sehr oft nicht dem Wunsch der Bauwerber entspricht. Gewünscht werden auch andere Dachformen, wie z.B. das Pultdach oder auch das Zeltdach.

Um den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll daher von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform und von der Festschreibung der Firstrichtung abgegangen werden. Im betroffenen Bebauungsplan wurden - wie auch in vielen anderen Bereichen im Stadtgebiet - bereits für einzelne Grundstücke durch Änderungsverfahren andere Dachformen und Dachneigungen festgelegt. Daher sollen nun für den gesamten WA-Bereich des Bebauungsplanes sowie für die mit Wohnbebauung versehenen Bereiche der MI-Gebiete die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei wählbar sein, um künftig Befreiungsanträge oder notwendige Einzeländerungen des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Ein Kriterium zur Zulassung unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen in einem Baugebiet ist das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes. Sind ausschließlich gleiche Dachformen und Dachneigungen vorhanden, wird die Zulassung anderer Formen schwieriger sein, als in Gebieten, die ohnehin schon durchmischt sind.

Da im betroffenen Bebauungsplangebiet bereits andere Dachformen und Dachneigungen vorhanden sind bzw. durch partielle Änderungsverfahren ermöglicht wurden, ist die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung auch städtebaulich vertretbar.

5. Erschließung

Änderungen an der Erschließung ergeben sich durch die Veränderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung nicht.

6. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

6.1 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung für die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in die bauleitplanerische Abwägung ist nur noch insoweit geboten, als zusätzliche Baurechte begründet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe in Natur und Landschaft zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt oder einschränkt (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, RdNr. 96 zu § 1a BauGB). Dies ist hier der Fall. Für die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke besteht bereits Baurecht. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es ist lediglich eine Änderung der Festsetzungen zur Dachgestaltung geplant.

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblicher Weise bzw. gar nicht berührt. Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert und keine neuen Baurechte geschaffen werden, ist keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplante Änderung der textlichen Festsetzungen für keine Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

Auf Anregung des Sachgebietes Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg wird folgender Passus als Festsetzung zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG in die Legende übernommen: „Rechtzeitig vor dem Abbruch von Gebäuden oder bei Dachumbauten ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten durchzuführen und eine Information der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

6.2 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Zulassung der freien Bestimmbarkeit zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung. Zur weiteren Beschreibung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie die Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze, das Denkmalschutzgesetz, die Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Auswirkungen:

Durch den überwiegend schon vorhandenen Bestand im Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für diese Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und zur Firstrichtung verändert werden, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und zur Firstrichtung verändert werden, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für diese Schutzgüter zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Gegebenenfalls können bei einem Abbruch / Dachumbau Fledermäuse oder an Gebäuden brütende und nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten betroffen sein.

Auswirkungen:

Da bereits Baurecht vorhanden ist, ist im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung rechtlich kein Ausgleich zu leisten.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten festgesetzt.

Ergebnis:

Es ist mit keinen bis geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Auswirkungen:

Das Gebiet ist überwiegend gut einsehbar.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches sowie das Landschaftsbild ist kein Schutzbedarf vorhanden.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung in Bezug auf die Naherholung.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und zur Firstrichtung verändert werden, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes“. Dieses Denkmal gehört zugleich zum UNESCO Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“.

Auswirkungen:

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und zur Firstrichtung verändert werden, sind keine Auswirkungen auf das vermutete Bodendenkmal zu erwarten. Zudem werden diese denkmalschutzrechtlichen Aspekte im Zuge von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren beachtet.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung wären im Plangebiet nach wie vor grundsätzlich nur Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung und Firstrichtung möglich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Durch den überwiegend schon vorhandenen Bestand im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

4.1.2 Schutzgut Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser

Durch den überwiegend schon vorhandenen Bestand im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser dar. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und geschützte Vögel festgesetzt.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

4.1.5 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Änderungsbereich selbst umfasst fast den gesamten Geltungsbereich (sh. Beschreibung oben).

Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes“. Dieses Denkmal gehört zugleich zum UNESCO Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und zur Firstrichtung verändert werden, sind keine Auswirkungen auf das vermutete Bodendenkmal zu erwarten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ sind bei Nichtdurchführung der Änderung im Plangebiet nach wie vor grundsätzlich nur Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung und Firstrichtung möglich.

Um den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform sowie von der Vorgabe der Firstrichtung abgegangen werden. Wie bereits für verschiedene Grundstücke durch Änderungsverfahren festgelegt, sollen nun für den gesamten WA-Bereich des Bebauungsplanes sowie für die mit Wohnbebauung versehenen Bereiche der MI-Gebiete (ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44) die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei wählbar sein.

Somit sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Angaben der Fachbehörden im Rahmen der Grobabstimmung zur Bebauungsplan-Änderung sowie der Plan zum UNESCO Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“ verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Stadt Miltenberg in Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den Bauherren achten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die freie Bestimmbarkeit der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen soll den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Die strikte Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform sowie die Vorgabe der Firstrichtung sind nicht mehr zeitgemäß.

Gravierende Umwelteinwirkungen sind durch die Umplanung nicht zu erwarten, sofern die im Bebauungsplan und nachfolgend in der Baugenehmigung enthaltenen Festsetzungen und Auflagen eingehalten werden.

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (= auf allgemeine Erschließung gesehen)	Anlagebedingte Auswirkungen (= dauerhaft)	Betriebsbedingte Auswirkungen (= einzelnes Bauvorhaben)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Boden	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Grundwasser und Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Lärm)	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit

7. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.18 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen im Plangeltungsbereich einzuleiten. Ergänzend hat der Bauausschuss am 04.07.18 beschlossen, dass alle Dachformen und Dachneigungen zulässig sein sollen und die Firstrichtung frei bestimmbar sein soll. Außerdem wurde der Geltungsbereich der Änderung genauer bestimmt (WA-Flächen und die Flächen der MI-Gebiete, die mit Wohnhäusern bebaut sind, ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44).

Angewendet wird das „normale“ Bebauungsplan-Verfahren, da die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgrund der Größe des Änderungsbereiches nicht zutreffen. Auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen berührt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Änderungslegende mit Planteil und Begründung in der Fassung vom 06.08.18 in der Zeit vom 17.08.18 bis einschließlich 17.09.18 durchgeführt. Eine längere Auslegungsfrist wird nicht gewählt, da kein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorliegt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 08.08.18 durch Aushang an der Amtstafel am 09.08.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ab 17.08.18 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.18 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 17.09.18 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Pledoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 24.09.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein:

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 04.09.18

Sachverhalt

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ soll mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen geändert werden, da im gesamten Bebauungsplan bereits unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen wurden. Ergänzend sollen alle Dachformen und Dachneigungen zulässig sein und die Firstrichtung frei bestimmbar sein. Außerdem soll der Geltungsbereich der Änderung genauer bestimmt werden (WA-Flächen und die Flächen der MI-Gebiete, die mit Wohnhäusern bebaut sind, ohne den kürzlich geänderten Bereich um das Anwesen Eichenbühler Str. 44).

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 19. März und ergänzend am 4. Juli 2018 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ mit dem Ziel der Zulassung weiterer Dachformen und Dachneigungen sowie von frei bestimmbar Firstrichtungen zu ändern. Mit Schreiben vom 8. August 2018 wurde das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme bis 17. September 2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert wurde. Wir bitten um Berichtigung.

Abwägungsentscheidung:

Die Präambel wird entsprechend berichtigt.

Umweltbericht

Die Aussage in der Begründung (Seite 6, Ziffer 6), dass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, da lediglich die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Dachformen, Dachneigungen und die Firstrichtung verändert werden, ist so nicht richtig. Da der Bebauungsplan im „normalen“ zweistufigen Verfahren geändert werden muss, ist § 2a Ziffer 2 BauGB anzuwenden, d.h. der Bebauungsplanänderung sind eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Mit der Änderung werden laut Begründung wohl keine Auswirkungen auf Umweltbelange verbunden sein, aber dennoch muss ein kurzer Umweltbericht beigefügt werden. Andernfalls läge hier ein Verfahrensfehler vor, der die Änderung des Bebauungsplanes angreifbar machen würde. Wir bitten daher einen kurz gefassten Umweltbericht beizufügen.

Abwägungsentscheidung:

Nachdem die Aussage zum Umweltbericht nicht ausreichend ist, wird ein formgerechter Umweltbericht in die Begründung eingearbeitet.

B) Natur- und Landschaftsschutz

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

Von der Änderung sind auch die Belange des Artenschutzes betroffen. Bei einem dann zulässigen Dachumbau können Fledermäuse (FFH-Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie), aber auch an Gebäuden brütende, nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten betroffen sein. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist folgende Festsetzung in den Änderungsentwurf aufzunehmen:

„Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes, oder beim Dachumbau ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

Abwägungsentscheidung:

Dachumbauten waren auch im bisher gültigen Bebauungsplan zulässig. Der Passus wird aber in die Legende eingefügt.

C) Immissions- und Bodenschutz

Immissionsschutz

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

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. s. Entwurf Bebauungsplan, Stand 06.08.2018) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das an den Bebauungsplan angrenzende Grundstück mit der Flurnummer 1494/0 bereits in unserem Altsystem, aber nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG, erfasst wurde. Das heißt, dass hier entweder

eine Altlast oder (der Verdacht) einer schädlichen Bodenveränderung vorgelegt haben muss bzw. bekannt war.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ somit keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei dem angesprochenen Bereich, Fl.Nr. 1494, handelt es sich um das Grundstück Friedhofstr. 3, Ecke Eichenbühler Straße (BayWA mit Tankstelle). Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung, jedoch innerhalb des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“. Der angesprochene Altlastenverdacht ist keine Angelegenheit des aktuellen Verfahrens. Im Rahmen von Bauanträgen auf dem betroffenen Grundstück würde sicherlich eine Prüfung bzw. ein Hinweis durch die Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

D) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Keine Einwendungen erhoben haben: PLEdoc GmbH (Ferngas Netzgesellschaft mbH) Essen, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, AZV Main-Mud, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Region 1 Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal.

Durch die Beschlusslage in der Sitzung vom 24.09.18 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan:

- Änderung bei den Rechtsgrundlagen: Nr. 3 Bayer. Bauordnung: „zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.Juli 2018 (GVBl. S. 523)“

- Neuer Eintrag in der Legende: Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) Rechtzeitig vor dem Abbruch von Gebäuden oder bei Dachumbauten ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten durchzuführen und eine Information der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung vom 24.09.18 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 24.09.18 wird das Verfahren nach entsprechender Überarbeitung der Planung und der Begründung mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Die Änderungslegende mit Planteil in der Fassung vom 06.12.18 sowie die Begründung mit Umweltbericht liegen in der Zeit vom 02.04.19 bis einschl. 08.05.19 öffentlich aus. Obwohl kein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorliegt und es sich bereits um die zweite Beteiligungsrunde handelt, wurde dennoch eine längere Auslegungsfrist gewählt, da drei Feiertrage innerhalb der Frist liegen.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 20.03.19 durch Aushang an der Amtstafel am 25.03.19 und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen ab 02.04.19 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.19 zur Stellungnahme bis 08.05.19 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Pledoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

**Stadt Miltenberg, 08.08.2018,
ergänzt am 20.03.19**

gez.

D e m e l, 1. Bürgermeister