



**Bebauungsplan „Rainlein“;
Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3,
1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche) Gemarkung Miltenberg**

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bereich zwischen den Straßen „Am Römerwall“, „Setzgasse“ und „Obere Walldürner Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rainlein“ wurden in den letzten Jahren bereits mehrfach Anträge auf Einplanung weiterer Baurechte gestellt. Der Versuch, das Gebiet insgesamt und auch die der Stadt gehörenden Flächen zwischen den Straßen und den Privatgrundstücken neu zu ordnen scheiterte bisher. Interesse an der Einplanung von neuen Baurechten besteht nunmehr lediglich bei den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 1232, 1217/1 und 1217/3 Gemarkung Miltenberg.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 26.02.18 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ zur Eintragung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 1232 und 1217/3 Gem. Miltenberg beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1217/1 Gem. Miltenberg wurde dieser Beschluss in der Sitzung am 01.04.19 erweitert und die Eintragung eines zusätzlichen Baurechtes auch auf diesem Grundstück beschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Rainlein“ ist seit 12.03.1970 rechtskräftig und wurde seither in verschiedenen Bereichen mehrmals geändert. Zumeist wurden dabei neue Baurechte geschaffen oder alte Baurechte auf den aktuellen Stand gebracht.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3, 1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche) Gemarkung Miltenberg. Die Grundstücke befinden sich im Bereich zwischen den Straßen „Am Römerwall“, „Setzgasse“ und „Obere Walldürner Straße“.

In der Umgebung sind entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Wohngebäude vorhanden.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gemäß Absprache mit dem Landratsamt werden die betroffenen Grundstücke jeweils mit einer eigenen Geltungsbereichsmarkierung umschlossen.

Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen etc. ergibt sich eine maximale GRZ von 0,45.

Bisher war die GRZ gemäß der damals geltenden BauNVO 1962 für ein und zwei Vollgeschosse mit 0,4 und für drei Vollgeschosse mit 0,3 angesetzt. Die aktuelle BauNVO lässt eine GRZ von maximal 0,4 zu. Gefolgt wird mit der Festsetzung von 0,3 der bisher gültigen Regelung, wobei sich durch die Geltung der neuesten BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen etc. eine GRZ von 0,45 ergibt. Für die drei mit Baurechten belegten Grundstücke Fl.Nrn. 1217/1, 1217/3 und 1232 Gem. Miltenberg mit einer Gesamtgröße von 3.445 m² ergibt sich eine GRZ von 1.033,50 m² (x 0,3) bzw. 1.550,25 m² (x 0,45). Unter Einbeziehung der drei Zufahrtsbereiche auf den Fl.Nrn. 1217, 1232/1 und 2555 (insgesamt dann ca. 3.963 m²) ergibt sich eine maximale GRZ von insgesamt ca. 1.784 m² (x 0,45). Dies befindet sich im Rahmen der maximal zulässigen Werte der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.

Bisher war die GFZ gemäß der damals geltenden BauNVO 1962 für ein Vollgeschoss mit 0,4, für zwei Vollgeschosse mit 0,7 und für drei Vollgeschosse mit 0,9 angesetzt. Die aktuelle BauNVO lässt eine GFZ von maximal 1,2 zu. Gefolgt wird mit der Festsetzung von 0,9 der bisher gültigen Regelung. Für die drei mit Baurechten belegten Grundstücke Fl.Nrn. 1217/1, 1217/3 und 1232 Gem. Miltenberg mit einer Gesamtgröße von 3.445 m² ergibt sich eine GFZ von 3.100,50 m². Dies befindet sich im Rahmen der maximal zulässigen Werte der BauNVO.

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse beträgt U+E+D (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Auf den Grundstücken sind bisher keine Baurechte eingetragen. Die Anzahl der Vollgeschosse im gültigen Bebauungsplan „Rainlein“ ist unterschiedlich festgesetzt. Im betroffenen Quartier zwischen den drei genannten Straßen sind die Festsetzungen „U+E+D“, „U+E“ und „E“ (Dachausbau möglich) vorhanden. Die Festsetzung der Vollgeschosse passt sich somit dem vorhandenen Bestand an.

Ein Kniestock war nur bei „U+E+D“ zulässig, ansonsten war ein solcher nicht zulässig. Daher wird entsprechend der bisherigen Regelung keine Festsetzung zum Kniestock getroffen.

Die maximale Wandhöhe wird – bezogen auf das natürliche Gelände - unterschiedlich festgesetzt. Dabei wurden die möglichen Dachformen und Dachneigungen berücksichtigt. Für Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° wird die Wandhöhe auf 8,50 m talseits und 6,50

m bergseits festgelegt. Für Gebäude mit einer Dachneigung über 15° beträgt die Wandhöhe maximal 6,00 m talseits.

Bisher waren im betroffenen Quartier für die unterschiedlichen Vollgeschossfestsetzungen verschiedene maximale Traufhöhen vorgegeben. Bei „E“ waren dies 3,50 m, bei „U+E“ 6,00 m talseits und bei „U+E+D“ 6,00 m talseits. Allerdings bezog sich dies ausschließlich auf die Ausführung von Satteldächern. Andere Dachformen waren nicht zulässig.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt nach wie vor die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise. Grundsätzlich möglich sind damit mit seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der maximalen GRZ/GFZ-Zahlen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken wird mittels Baugrenzen dargestellt. Für Garagen und Carports werden eigene Flächen ausgewiesen und beschrieben. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies entspricht der Festsetzung im bisher gültigen Bebauungsplan.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Bisher waren keine speziellen Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, damit waren diese außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist mittlerweile überholt und wird daher für den Änderungsbereich dem heute üblichen Stand, wonach Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. auf Wohnbaugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen die Regel sind, angepasst.

4.3 Abstandsregelung

Es gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung, was durch die Festsetzung „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“ verdeutlicht wird.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar. Für Garagen und Carports wird festgesetzt, dass die Dachform und Dachneigung dem Wohnhaus entsprechend zu wählen ist.

Gauben sind allgemein zulässig, wobei die Gaubenlänge maximal 1/3 der Traufenlänge betragen darf.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen in verschiedenen älteren Bebauungsplänen der Stadt zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei zu lassen. Zuletzt wurde als erster Schritt die Legende des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ entsprechend geändert. Diese Änderung ist am 07.08.19 in Kraft getreten. Derzeit wird die Legende des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ entsprechend geändert. Damit soll den Grundstückseigentümern und Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Gauben bewegt sich im Rahmen der bisherigen Festsetzung, wobei die bisher geltenden weiteren Detailregelungen zur Mindestdachneigung, zum Fensteröffnungsmaß, zur Brüstungshöhe und zu First und

Mauerngrund nicht mehr gelten sollen, um auch hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

4.5 Stellplätze, Garagen, Erschließung

Für Garagen und Carports werden eigene Flächen ausgewiesen und beschrieben. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1232 erfolgt von der Straße „Am Römerwall“ aus über eine bereits mit einer Breite von 4,22 m bestehende und in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1232 Gem. Miltenberg beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 1232/1 Gem. Miltenberg.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/3 erfolgt von der Setzgasse aus über eine in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1217/3 Gem. Miltenberg beschriebene Teilfläche mit der Fl.Nr. 1217 Gem. Miltenberg.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1232 und 1232/1 sind derzeit identisch. Ebenso verhält es sich für die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Mindestbreite dieser Zufahrten wird jeweils mit 3,50 m festgesetzt.

Die Erschließung des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/1 erfolgt von der Oberen Walldürner Straße aus. Die vorhandene Böschung zwischen der tatsächlichen Straßenfläche und dem Privatgrundstück (Teilfläche Fl.Nr. 2555) wird dem Privatgrundstück zugeschlagen und im Zuge des Verfahrens durch den Eigentümer der Fl.Nr. 1217/1 erworben.

4.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bewertung der Büros ÖAW Würzburg vom 12.08.19 werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind in der Umgebung für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils ein Nistkasten und ein Fledermauskasten pro entfallendem Höhlenbaum anzubringen.

Die Ast- bzw. Stammabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und an geeigneter Stelle auszubringen (in Bäume aufhängen). Sofern dies nicht möglich ist, ist jeweils ein zusätzlicher Fledermauskasten auszubringen.

Zusätzlich ist für jeden entfallenden Höhlenbaum ein Biotopbaum (im Wald) dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind einzumessen und die Koordinaten der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen, wonach bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auch auf die Bestimmung der Art. 7 DSchG hingewiesen, wonach u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Der Eintrag dieses Hinweises erfolgt insbesondere aufgrund der in der Nähe des Änderungsbereiches vermuteten Lage des Bodendenkmals „D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes“. Die nachfolgend dargestellte Karte ist dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat entnommen.



5. 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 sind, wie bereits unter Punkt 1) ausgeführt, Anträge von Grundstückseigentümern. Diese Wünsche sind nachvollziehbar, da auf den betroffenen Grundstücken bisher keine Baurechte eingetragen sind, aufgrund der Größe der Grundstücke neue Baurechte im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes aber städtebaulich vertretbar und begründet sind.

Die geplanten Änderungen fügen sich auch im Hinblick auf die festgesetzten Höhen usw. in das vorhandene Gebiet ein.

Auf die Ausführungen unter Punkt 4) wird verwiesen. Hier sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen bereits dargestellt. Hier noch weitere ergänzende Ausführungen zur Verdeutlichung der Erforderlichkeit der Planänderung:

Die Erfahrung zeigt, dass die Dachform Satteldach mit streng festgesetzten Dachneigungen sehr oft nicht dem Wunsch der Bauwerber entspricht. Gewünscht werden auch andere Dachformen, wie z.B. das Pultdach, das Zelt Dach oder auch das Flachdach.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll daher von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleiniger möglicher Dachform und von der Festschreibung der Firstrichtung und der Dachneigungen abgegangen werden. Damit sollen Befreiungsanträge oder notwendige Einzeländerungen des Bebauungsplanes künftig vermieden werden.

In vielen Bebauungsplanbereichen im Stadtgebiet wurden bereits für einzelne Grundstücke durch Änderungsverfahren andere Dachformen und Dachneigungen festgelegt. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist nun beabsichtigt, schrittweise die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen in verschiedenen älteren Bebauungsplänen der Stadt zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei zu stellen.

Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. Aufgrund eines Bauantrages steht aktuell die entsprechende Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ an.

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.

Im Bereich um den betroffenen Bebauungsplan und teilweise im Bebauungsplangebiet selbst, insbesondere auch im betroffenen Quartier, sind bereits andere Dachformen und Dachneigungen vorhanden. Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar und nicht nachteilig angesehen. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg, vertreten durch den zuständigen Bauausschuss, nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

6. Erschließung

Wie schon unter Punkt 4.5 dargestellt, erfolgt die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1232 von der Straße „Am Römerwall“ aus über eine bereits mit einer Breite von 4,22 m bestehende und in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1232 Gem. Miltenberg beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 1232/1 Gem. Miltenberg

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/3 erfolgt von der Setzgasse aus über eine in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1217/3 Gem. Miltenberg beschriebene Teilfläche mit der Fl.Nr. 1217 Gem. Miltenberg (sh. auch Punkt 4.5).

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1232 und 1232/1 sind derzeit identisch. Ebenso verhält es sich für die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Mindestbreite dieser Zufahrten wird jeweils mit 3,50 m festgesetzt.

Die Erschließung des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/1 erfolgt von der Oberen Walldürner Straße aus. Die vorhandene Böschung zwischen der tatsächlichen Straßenfläche und dem Privatgrundstück (Teilfläche Fl.Nr. 2555) wird dem Privatgrundstück zugeschlagen und im Zuge des Verfahrens durch den Eigentümer der Fl.Nr. 1217/1 erworben (sh. Punkt 4.5).

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

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich; ebenso ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig (sh. auch Ausführungen unter Punkt 9.).

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

Zum Artenschutz hat die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW die artenschutzrechtliche Bewertung vom 12.08.19 vorgelegt (sh. Anlage zur Begründung). Wie schon unter Punkt 4.6 erläutert, werden aufgrund dieser Beurteilung Festsetzungen in die Planlegende eingetragen:

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind in der Umgebung für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils ein Nistkasten und ein Fledermauskasten pro entfallendem Höhlenbaum anzubringen.

Die Ast- bzw. Stammabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und an geeigneter Stelle anzubringen (in Bäume aufhängen). Sofern dies nicht möglich ist, ist jeweils ein zusätzlicher Fledermauskasten anzubringen.

Zusätzlich ist für jeden entfallenden Höhlenbaum ein Biotopbaum (im Wald) dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind einzumessen und die Koordinaten der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

8. 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 beschließt in seinen Sitzungen vom 26.02.18 und 01.04.19 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ zur Eintragung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 1232, 1217/1 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken incl. der Erschließungsgrundstücke insgesamt ca. 3.963 m² x 0,45 = ca. 1.784 m²; sh. auch zu Punkt 4.1).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich den Erhaltungszielen und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes -FFH/SPA-Flächen- (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere

eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 19.09.19 bis einschl. 21.10.19 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist um einen Tag verlängert, da mit dem 03.10.19 ein Feiertag innerhalb der Auslegungsfrist liegt. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht gesehen, da es sich bei der Planänderung nicht um einen besonders problematischen Änderungsplan handelt.

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 09.09.19 durch Aushang an der Amtstafel am 11.09.19 und zusätzlich durch Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen. In der Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.19 zur Stellungnahme bis 21.10.19 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 (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Forst und Entwässerung.

Stadt Miltenberg, 09.09.19

i.V.

gez.

H u h n, 2. Bürgermeister

Anlage

Artenschutzrechtliche Bewertung Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom 12.08.19