



Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Zuge eines Bauantrages für ein noch unbebautes Grundstück im Bereich der Straße „Am Viehtrieb“ wurde eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Dachneigung (7°) beantragt. Der Bauausschuss hat der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachneigung zugestimmt, das Landratsamt teilte jedoch mit, dass eine Befreiung nicht erteilt werden kann, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachneigung ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung vom 29.07.19 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ mit dem Ziel der Zulassung aller Dachformen und Dachneigungen sowie der freien Bestimmbarkeit der Firstrichtung für den gesamten Plangeltungsbereich einzuleiten.

Bereits am 12.12.11 war ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Inhalt gefasst worden, andere Dachneigungen und Dachformen zuzulassen, jedoch eine Mindestdachneigung von 25° vorzuschreiben. Auch sollte diese Änderung lediglich für die Kennziffern 3, 4 und 5 gelten.

Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss vom 29.07.19 aufgehoben und neu formuliert.

Da die Legende des Bebauungsplanes auch in weiteren Punkten nicht mehr zeitgemäß ist, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 18.09.19 zusätzlich zur Dachgestaltung weitere Punkte in das Änderungsverfahren einbezogen. Dies sind Änderungen zu Gestaltungs-, Material- und Farbvorschriften sowie zur Bauweise im Bereich der Kennziffer 1.

2. Planungsrechtliche Situation und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan „Mäuerleinsweg“ ist seit 11.02.1998 rechtskräftig und wurde seither in zwei Bereichen geringfügig geändert. Dabei ging es um u.a. um die Anpassung an das Vermessungsergebnis, die Zulassung weiterer Baurechte, Festsetzungen zur Grünordnung und die Bauweise.

Der Bebauungsplan weist im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Bauweise werden über Kennziffern geregelt.

In den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ist für alle Wohngebäude das Satteldach sowie eine Dachneigung zwischen 35° und 55° vorgeschrieben. Auch für die Garagen sind Dachform und Dachneigung vorgeschrieben, nämlich Sattel- oder Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 30°, wobei eine höhere Neigung bis maximal der Dachneigung des Hauptdaches zulässig ist.

Im gesamten Planbereich ist die Firstrichtung verbindlich vorgeschrieben.

3. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Die Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

Maß der baulichen Nutzung (Punkt 1.2 der Legende)

Für die zu den Kennziffern „1“, „2“, „3“ und „4“, „5“ dargestellten Schemaschnitte wird klargestellt, dass es sich hier um eine beispielhafte Darstellung bei Ausführung eines Satteldaches handelt.

Bauweise (Punkte 1.3 der Legende)

Hier wird die Festsetzung wie folgt ergänzt „Im Bereich Kennziffer 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.“

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 war für die Baurechte im Bereich der Kennziffern 1 die Bauweise „Einzel- oder Doppelhäuser“ mit einem Baufenster vorgesehen. Im Zuge des Änderungsverfahrens in den Jahren 2000/2001 wurde diese Festsetzung auf Wunsch der Grundstückseigentümer geändert und der Begriff „Einzelhäuser“ gestrichen. Es sollten ausschließlich Doppelhäuser zulässig sein.

Bauanfragen bzw. ein mittlerweile mit Befreiungen genehmigter Bauantrag haben jedoch gezeigt, dass die Nachfrage nach Doppelhäusern in diesem Bereich nicht vorhanden ist, sondern Einzelhäuser gewünscht sind. Daher wird im Zuge des aktuellen Änderungsverfahrens auf den ursprünglichen Festsetzungstext zurückgegangen. Zulässig sind nun wieder Einzel- oder Doppelhäuser. Eine Änderung des Baufensters ergibt sich dadurch nicht.

Begrünung (Punkt 1.6 der Legende)

Analog zur Forderung des Landratsamtes im Zuge des Änderungsverfahrens zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ wird ein neuer Punkt 1.6.9 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“ mit folgendem Text eingefügt:

„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.“

Dachgestaltung (Punkt 2.2 der Legende)

Hier entfallen folgende Festsetzungen:

„Für alle Wohngebäude gilt das Satteldach als verbindliche Dachform. Für die Gebäude im Bereich der Kennziffern „1“, „2“ und „3“ ist eine Dachneigung von 40-55 Grad vorgeschrieben, im Bereich der Kennziffern „4“ und „5“ gilt 35-40 Grad als verbindliche Dachneigung.“

„Garagendächer sind als geneigte Dächer (Sattel- oder Pultdach) mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad auszubilden. Zulässig ist auch eine höhere Neigung bis maximal entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches. Dies gilt nicht für Tiefgaragendächer und Garagendächer mit Erdüberdeckung bzw. Bepflanzung“

Stattdessen wird als neue Festsetzung eingefügt: „Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar“.

Die Festsetzung „Dacheinschnitte sind nicht zulässig“ (Unterpunkt Dachaufbauten/Dacheinschnitte) entfällt ersatzlos.

Die Festsetzung „Zugelassen sind rote und rotbraunen Tonziegel, Falzziegel oder Biberschwänze. Ausnahmsweise können Betondachsteine zugelassen werden.“ entfällt ersatzlos.

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. Damit soll den Grundstückseigentümern und Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bauform Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss ohne Kellergeschoss im Bereich der Kennziffern „1“ und „2“ sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich der Kennziffern „4“ und „5“ werden nicht verändert. Die Festsetzungen sind weiterhin einzuhalten. Da die Wahl der Dachform freisteht, wird durch die neue Festsetzung die Verwirklichung der Baurechte nicht eingeschränkt. Durch eine entsprechende Feststellung in der Legende wird klargestellt, dass es sich bei den Schemaschnitten um eine beispielhafte Darstellung bei Ausführung eines Satteldaches handelt. (sh. Ausführungen oben).

Fassadengestaltung und Material (Punkt 2.3 der Legende)

Die Festsetzung „Die Putzflächen sind mit einfachem Kratzputz zu versehen. Der Anstrich ist in abgetönten Farben zu halten; ein reinweißer Anstrich ist nicht zulässig“ entfällt ersatzlos.

Zeichnerische Festsetzungen

Hier wird das Zeichen „Stellung der baulichen Anlagen, hier: verbindliche Firstrichtung“ ersatzlos gestrichen.

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 mit streng festgesetzten Dachneigungen sehr oft nicht dem Wunsch der Bauwerber entspricht. Gewünscht werden auch andere Dachformen, wie z.B. das Pultdach, das Zeldach oder auch das Flachdach.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll daher von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche 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. Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist 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.

Aufgrund des aktuellen Antrages steht für die Überarbeitung der Festsetzungen als zweiter Bebauungsplan nach dem Plan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ der Bebauungsplan „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 sind bereits andere Dachformen und Dachneigungen vorhanden. Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar angesehen, auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplanes am Stadtrand und die Wirkung des Baugebiets in die freie Landschaft hinein. So sind z.B. auf der gegenüberliegenden Seite der Eichenbühler Straße auf Bürgstädter Gemarkung ebenfalls mit Wirkung in die freie Landschaft Gebäude mit flachen Dächern vorhanden. 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 (so wie dies noch beim Änderungsbeschluss vom 12.12.11 der Fall war, der eine Lockerung nur für die nicht direkt in die freie Landschaft wirkenden Kennziffern 3, 4 und 5 vorsah).

Dies gilt nicht nur für die Dachgestaltung der Wohnhäuser, sondern auch für die der Garagen. Hier sind im Bebauungsplangebiet und im Bereich um den Bebauungsplan zum Beispiel Garagen mit Flachdächern vorhanden, teilweise auch mittels Befreiungen genehmigt.

Festsetzungen zu Dacheinschnitten und zu Materialien und Farben sind nicht mehr zeitgemäß. Den Bauwerbern soll hier freie Hand gelassen werden. In denkmalgeschützten Gebieten wie der Miltenberg Altstadt sind solche Festsetzungen städtebaulich notwendig und auch durch entsprechende Satzungen geregelt. In einem nicht denkmalgeschützten Gebiet jedoch wird das Fehlen solcher Festsetzungen seitens der Stadt nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

Auch sind im Bereich um den Bebauungsplan und im Plangebiet selbst Dächer mit unterschiedlichen Farben vorhanden.

5. Erschließung

Änderungen an der Erschließung ergeben sich durch die Veränderung der textlichen Festsetzungen 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. Baurechte sind im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es ist lediglich eine Änderung von Festsetzungen geplant, die die Größe der vorhandenen Baurechte nicht betreffen.

Innerhalb der Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop „x6221-148 Hecke Am Galgenberg“. Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird dieses Biotop nicht berührt. Im Bereich des Bestandsgebäudes Mäuerleinsweg 39 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet. Dieses wird jedoch durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie andere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind 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, Festsetzungen zu Farbe und Material gestrichen, die Bauweise in Kennziffer 1 wieder der ursprünglichen Fassung angepasst 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.

Analog zur Forderung des Landratsamtes im Zuge des Änderungsverfahrens zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ wird ein neuer Punkt 1.6.9 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“ mit folgendem Text eingefügt: „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, die Änderung der Festsetzung der Bauweise für Kennziffer 1 sowie die Streichung verschiedener Festsetzungen zu Farbe, Material etc. 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 teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Auswirkungen:

Durch den vorhandenen Bestand sowie die bereits zulässigen Baurechte 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 teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und der Bauweise in Kennziffer 1 verändert sowie Festsetzungen gestrichen 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 teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und der Bauweise in Kennziffer 1 verändert sowie Festsetzungen gestrichen 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:

Innerhalb der Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop „x6221-148 Hecke Am Galgenberg“. Im Bereich des Bestandsgebäudes Mäuerleinsweg 39 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet. Weitere kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie andere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht betroffen.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden weder das Biotop noch das Landschaftsschutzgebiet berührt. Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

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 werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten festgesetzt.

Ergebnis:

Es ist mit keinen bis geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Auswirkungen:

Das Gebiet ist überwiegend gut einsehbar.

Ergebnis:

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

Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar angesehen, auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplanes am Stadtrand und die Wirkung des Baugebiets in die freie Landschaft hinein. So sind z.B. auf der gegenüberliegenden Seite der Eichenbühler Straße auf Bürgstädter Gemarkung ebenfalls mit Wirkung in die freie Landschaft Gebäude mit flachen Dächern vorhanden. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg nicht als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung in Bezug auf die Naherholung.

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und der Bauweise in Kennziffer 1 verändert sowie Festsetzungen gestrichen 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 teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und der Bauweise in Kennziffer 1 verändert sowie Festsetzungen gestrichen werden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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. Strenge Farb-, Material- und Gestaltungsvorschriften wären zu beachten.

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 vorhandenen Bestand und die vorhandenen Baurechte 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 vorhandenen Bestand und die vorhandenen Baurechte 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

Innerhalb der Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop „x6221-148 Hecke Am Galgenberg“. Im Bereich des Bestandsgebäudes Mäuerleinsweg 39 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet. Weitere kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie andere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht betroffen.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden weder das Biotop noch das Landschaftsschutzgebiet berührt. Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut, neue Baurechte entstehen nicht.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und geschützte Vögel festgesetzt.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

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

Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar angesehen, auch im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplanes am Stadtrand und die Wirkung des Baugebiets in die freie Landschaft hinein. So sind z.B.

auf der gegenüberliegenden Seite der Eichenbühler Straße auf Bürgstädter Gemarkung ebenfalls mit Wirkung in die freie Landschaft Gebäude mit flachen Dächern vorhanden. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg nicht als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

4.1.5 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

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

4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und der Bauweise in Kennziffer 1 verändert sowie Festsetzungen gestrichen werden, sind keine Auswirkungen 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 sowie bestimmte Dachgestaltungen, Farben und Materialien möglich. Im Bereich der Kennziffer 1 wären nur Doppelhäuser innerhalb der Baugrenzen möglich.

Um den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform sowie von der Vorgabe der Firstrichtung und den Farb-, Material- und Gestaltungsvorgaben abgegangen werden.

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 u.a. die Daten aus dem BayernAtlas des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat 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 sowie die Streichung der Gestaltungsvorschriften soll den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Die strikte Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform sowie die Vorgaben zur Firstrichtung und zu Farbe, Material und Gestaltung 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 erstmals in seiner Sitzung vom 12.12.11 beschlossen, andere Dachneigungen und Dachformen im Bereich der Kennziffern 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes zuzulassen, jedoch eine Mindestdachneigung von 25° vorzuschreiben.

Aufgrund eines Bauantrag und der ohnehin bestehenden grundsätzlichen Absicht des Bauausschusses, die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen für ältere Bebauungspläne zu lockern, wurde dieser Beschluss in der Sitzung des Bauausschusses vom 29.07.19 aufgehoben und neu formuliert. Nun sollen im gesamten Geltungsbereich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung frei wählbar sein.

Da die Legende des Bebauungsplanes auch in weiteren Punkten nicht mehr zeitgemäß ist, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 18.09.19 zusätzlich zur Dachgestaltung weitere Punkte in das Änderungsverfahren einbezogen. Dies sind Änderungen zu Gestaltungs-, Material- und Farbvorschriften sowie zur Bauweise im Bereich der Kennziffer 1.

Angewendet wird das „normale“ Bebauungsplan-Verfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen berührt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ebenfalls nicht angewendet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Änderungslegende mit Begründung in der Fassung vom 05.09.19 in der Zeit vom 01.10.19 bis einschließlich 08.11.19 durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist um fünf Tage verlängert, da die Herbstferien und ein Feiertag innerhalb der Auslegungsfrist liegen. 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 20.09.19 durch Aushang an der Amtstafel am 23.09.19 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 01.10.19 (Unterlagen) bzw. 23.09.19 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.09.19 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 08.11.19 aufgefordert (Grobabstimmung).

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, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Stadt Miltenberg, 20.09.19

gez.

D e m e l, 1. Bürgermeister