

Bebauungsplan „Monbrunner Siedlung“; Änderung für den Bereich Hartungsweg/Mühlrainweg ab dem Weg Fl.Nr.3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze und für die Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 Gem. 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

Aufgrund eines Bauantrags im Bereich des Hartungswegs, mit dem u.a. vom Bebauungsplan abweichende Dachneigungen und Dachformen sowie Baugrenzenüberschreitungen beantragt wurden, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 16.03.15 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich ab dem Weg Fl.Nr.3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze eingeleitet. Folgende Zielsetzungen wurden formuliert:

- Ausweitung der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um ca. 2 m
- Für die Gebäudehauptteile Zulassung von (auch versetzten) Pultdächern mit einer geringeren Dachneigung
- Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten) sowie Nebengebäude (Garagen, Carports usw.) Zulassung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern
- Zulassung von unterschiedlichen Dacheindeckungen.

Dieser Beschluss wurde am 12.12.16 aufgrund einer entsprechenden Bauvoranfrage um die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 unterhalb des Mühlrainweges erweitert.

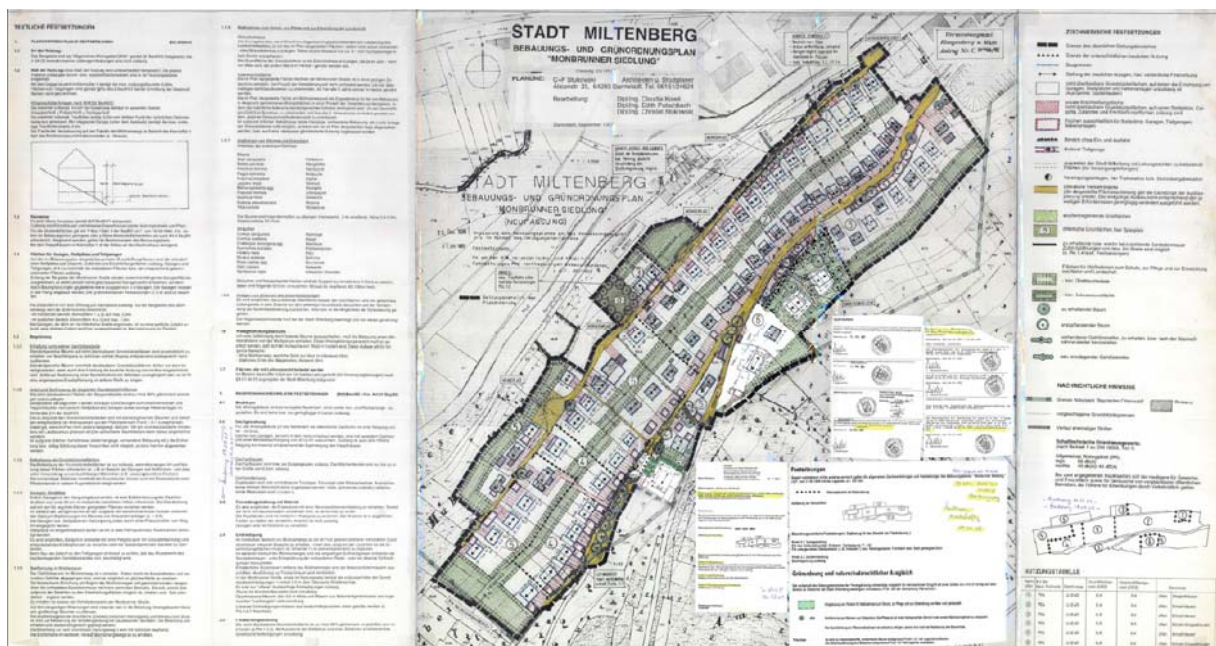
Aufgrund einer Bauvoranfrage wurde der Beschluss vom 16.03.15 nochmals erweitert. Ermöglicht werden soll auch ein Heranrücken der talseits des Hartungswegs eingetragenen Baurechte an den Hartungsweg durch eine Ausweitung der Baugrenzen bis auf ca. 5 m zur Straßengrenze, wobei der Stauraum zu beachten ist.

Der Änderungsbereich umfasst somit folgende Flurnummern der Gemarkung Miltenberg: 3570/3 (Teilfläche), 3570/6, 3570/9, 3570/11, 3570/12, 3570/13, 3570/14, 3570/15, 3570/16, 3570/17, 3570/18, 3570/19, 3570/20, 3570/21, 3570/22, 3570/23, 3570/24, 3570/25, 3570/26, 3570/27, 3570/28, 3570/29, 3570/30, 3570/31, 3570/32, 3570/34, 3570/35, 3570/59, 3570/61, 3570/63, 3570/65, 3642, 3642/2, 3563, 3572.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Monbrunner Siedlung“ ist seit 05.11.1997 rechtskräftig (Planfassung 5/97) und wurde seither dreimal geändert. 1999 wurde der Planteil im Rahmen des Umlegungsverfahrens an das Vermessungsergebnis angepasst (Plandatum 01.06.99, rechtskräftig am 06.07.99). 2001 erfolgte eine Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 3102/2, 3090 (Teilfläche), 3088, 3570/48, 3570/50 und 3570/8 (Teilfläche) im hinteren Planbereich oberhalb der Monbrunner Straße. Hier wurden Baurechte und Festsetzungen verändert. Diese Änderung wurde am 06.12.01 rechtskräftig. Schließlich wurde eine Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 3266/4 und 3266/8 im hinteren Planbereich oberhalb des Hartungsweges vorgenommen. Hier wurde ein neues Baurecht ausgewiesen. Diese Änderung wurde am 11.01.08 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.



Bebauungsplan rechtsverbindlich (ohne Maßstab):

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Miltenberg: 3570/3 (Teilfläche), 3570/6, 3570/9, 3570/11, 3570/12, 3570/13, 3570/14, 3570/15, 3570/16, 3570/17, 3570/18, 3570/19, 3570/20, 3570/21, 3570/22, 3570/23, 3570/24, 3570/25, 3570/26, 3570/27, 3570/28, 3570/29, 3570/30, 3570/31, 3570/32, 3570/34, 3570/35, 3570/59, 3570/61, 3570/63, 3570/65, 3642, 3642/2, 3563, 3572.

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 in der Planfassung vom 01.06.1999 mit der Legende in der Fassung 05/1997.

Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Doppelhäuser in Kennziffer 4 und die Einzelhäuser in Kennziffer 5 auf den Fl.Nrn. 3570/20 und 3570/21 entlang der Hartungswegs wird die maximal zulässige Bautiefe auf 12 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 2570/35 wird die Höhenfestsetzung geändert. Die Sätze „Die Traufe der Neubebauung auf der Talseite des Mühlrainweges im Bereich der Kennziffer 3 darf das Straßenniveau nicht überschreiten (s. Hinweis)“ sowie der Einschrieb im Planteil „Hinweis: maximale Traufhöhe sh. textliche Festsetzungen, Punkt 1.2“ werden gestrichen. Stattdessen wird eine maximale talseitige Traufhöhe vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante von 10 m festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden erweitert, wodurch sich teilweise Änderungen an den Flächen ausschließlich für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie an den Erschließungsflächen, auf denen Stellplätze, Carports, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen zulässig sind, ergeben. Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dadurch nicht, da an den Grundflächenzahlen keine Änderungen vorgenommen werden.

Für die Doppelhäuser im Bereich der Kennziffer 4 entlang des Hartungswegs wird die Grenzbebauung angeordnet, da durch die Ausweitung der Baugrenzen eine versetzte Anordnung der Doppelhaushälften möglich wird.

4.3 Gestaltungsvorschriften (Dachgestaltung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Material)

Für die Gebäudehauptteile sind Pult- und Satteldächer (auch als versetzte Dächer) mit einer Dachneigung von 7-45° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten) bzw. Nebengebäude (z.B. Garagen Carports usw.) sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Zugelassen werden dunkle Bedachungen (z.B. anthrazitfarben), handwerkliche und industrielle Stehfalzdacheindeckungen aus Metall nach Bemusterung und Dachbegrünungen.

Ausdrücklich zugelassen werden Holzfassaden.

Der Satz „Garagen sind mit Holztoren zu versehen“ wird gestrichen.

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, verschiedene Bauanträge bzw. Bauanfragen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Doppelhäuser in Kennziffer 4 und die Einzelhäuser in Kennziffer 5 auf den Fl.Nrn. 3570/20 und 3570/21 entlang der Hartungswegs wird die maximal zulässige Bautiefe auf 12 m festgesetzt.

Die bisher zulässige Bautiefe für diesen Bereich beträgt 10 m im Bereich der Kennziffer 4 und 9 m im Bereich der Kennziffer 5.

Im Bereich oberhalb des Mühlrainweges wurde die Vermaßung der Tiefe der Baurechte von 9 m bzw. 10 m auf 11 m bzw. 12 m geändert.

Der städtebauliche Charakter der bereits bebauten „alten“ Monbrunner Siedlung, die einen homogenen Eindruck vermittelt, soll erhalten bleiben. Daher wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan die Baugrenzen und damit auch die Bautiefen speziell für diesen Bereich relativ eng gehalten.

Der Bereich der aktuellen Planänderung umfasst diesen alten Siedlungsbereich nicht. Städtebaulich ist eine Abgrenzung zwischen dem bebauten alten Siedlungsbereich und dem großteils noch unbebauten neuen Bereich durchaus sinnvoll. Die Festsetzung von großzügigeren Baufenstern und Bautiefen wird daher städtebaulich als vertretbar angesehen, zumal die GRZ-Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen bleiben. Den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern soll aber die Möglichkeit gegeben werden, die Anordnung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken flexibler handhaben zu können.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 wird die Höhenfestsetzung geändert. Die Sätze „Die Traufe der Neubebauung auf der Talseite des Mühlrainweges im Bereich der Kennziffer 3 darf das Straßenniveau nicht überschreiten (s. Hinweis)“ sowie der Einschrieb im Planteil „Hinweis: maximale Traufhöhe sh. textliche Festsetzungen, Punkt 1.2“ werden gestrichen. Stattdessen wird eine maximale talseitige Traufhöhe vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante von 10 m festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war speziell für die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 festgesetzt, dass die Traufe der Neubebauung das Straßenniveau nicht überschreiten darf. Lt. Begründung zum Bebauungsplan vom 01.10.1997 erfolgte diese Festsetzung, um diese landschaftlich sensible Stelle nicht zu zerstören.

Die Voranfrage zur Bebauung auf Fl.Nr. 3570/34 aus dem Jahr 2016 beinhaltete auch eine Überschreitung dieser Traufhöhe. Als Begründung wurde angeführt, die konkrete Planung habe ergeben, dass durch diese Festsetzung keine sinnvolle Gebäudeplanung möglich sei. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen bergseitigen Bebauung im Hinblick auf die Belichtung ergebe sich dadurch nicht, da diese wesentlich höher liege. Dieser konkrete Antrag wurde zwar letztlich zurückgenommen, die Erkenntnisse aus dieser Planung werden aber dennoch in das Änderungsverfahren übernommen, um für künftige Anträge die Notwendigkeit von Befreiungen zu vermeiden.

Die neue Festsetzung einer maximalen talseitigen Traufhöhe vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante von 10 m orientiert sich an den Traufhöhenfestsetzungen in der rechtskräftigen Legende und berücksichtigt die Hanglänge der beiden betroffenen Grundstücke.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden erweitert, wodurch sich teilweise (im Bereich am Hartungsweg) Änderungen an den Flächen ausschließlich für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie an den Erschließungsflächen, auf denen Stellplätze, Carports, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen zulässig sind, ergeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dadurch nicht, da an den Grundflächenzahlen keine Änderungen vorgenommen werden.

Zur Ausweitung der Baugrenzen wird auf die Ausführungen zu den Baugrenzen und zur Flexibilität unter Punkt 4.1 verwiesen.

Die genannten Erschließungsflächen und Garagenflächen etc. werden durch die Planänderung nicht erweitert, sondern gehen teilweise in den Baugrenzen auf. So sind z.B. Garagen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig, lediglich auf den eigens gekennzeichneten Flächen mit roter Umrandung sind diese ausschließlich zulässig, d.h., Teile des Hauptgebäudes sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Für die Doppelhäuser im Bereich der Kennziffer 4 entlang des Hartungswegs wird die Grenzbebauung angeordnet. Diese Anordnung ist erforderlich, da durch die Ausweitung der Baugrenzen eine versetzte Anordnung der Doppelhaushälften möglich wird und sich ohne Anordnung der Grenzbebauung dadurch gegebenenfalls ein abstandsflächenrechtliches Problem ergeben hätte.

5.3 Gestaltungsvorschriften (Dachgestaltung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Material)

Für die Gebäudehauptteile sind Pult- und Satteldächer (auch als versetzte Dächer) mit einer Dachneigung von 7-45° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten) bzw. Nebengebäude (z.B. Garagen Carports usw.) sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Zugelassen werden dunkle Bedachungen (z.B. anthrazitfarben), handwerkliche und industrielle Stehfalzdacheindeckungen aus Metall nach Bemusterung und Dachbegrünungen.

Ausdrücklich zugelassen werden Holzfassaden.

Der Satz „Garagen sind mit Holztores zu versehen“ wird gestrichen.

Die Erfahrung im gesamten Stadtgebiet und auch speziell bei Bauanfragen und Bauanträgen im Planbereich 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 Zeltdach oder auch das Flachdach.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll daher von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform abgegangen werden. Die möglichen Dachneigungen sollen flexibler 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. Es 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.

Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. Ein entsprechendes

Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Mäuerleinsweg“ läuft derzeit. Weiter wurde ein solches Verfahren für den Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ beschlossen.

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 durchmischte sind.

Wie bereits unter Punkt 4.1 ausgeführt, soll der städtebauliche Charakter der bereits bebauten „alten“ Monbrunner Siedlung, die einen homogenen Eindruck vermittelt, erhalten werden. Hier sind keine Änderungen im Hinblick auf die Dachgestaltung geplant.

Der Bereich der aktuellen Planänderung umfasst diesen alten Siedlungsbereich nicht. Städtebaulich ist eine Abgrenzung zwischen dem bebauten alten Siedlungsbereich und dem großteils noch unbebauten neuen Bereich durchaus sinnvoll. Das in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Ziel „die vorhandene ältere Bebauung, die einen homogenen Eindruck macht, soll als Vorbild für die Gestaltungsfestsetzungen herangezogen werden, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten“ wird nicht mehr verfolgt. Es macht städtebaulich durchaus Sinn, eine Abgrenzung zwischen dem älteren, homogenen, Teil der Siedlung und dem Teil mit neuer Bebauung zu schaffen.

Für einen Teil des neuen Siedlungsbereiches wurden durch die beiden unter Punkt 2 erwähnten Änderungen (für die Grundstücke Fl.Nrn. 3102/2, 3090 (Teilfläche), 3088, 3570/48, 3570/50 und 3570/8 (Teilfläche) im hinteren Planbereich oberhalb der Monbrunner Straße und für die Grundstücke Fl.Nrn. 3266/4 und 3266/8 im hinteren Planbereich oberhalb des Hartungsweges) bereits neue Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen eingeführt.

Die in der Änderungslegende enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an diesen Änderungsplänen und an den bisher vorgelegten Bauanträgen und Bauvoranfragen. Auf Fl.Nr. 3570/24 (Hartungsweg 24) ist bereits ein Gebäude mit einer der Änderungslegende entsprechenden Ausführung vorhanden. Diese Bebauung wurde im Hinblick auf die anstehende Änderung des Bebauungsplanes mit Befreiungen genehmigt.

Die geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden städtebaulich als vertretbar angesehen, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Hang mit der Wirkung in die freie Landschaft. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

Festsetzungen zu Materialien und Farben sind nicht mehr zeitgemäß. Den Bauwerkern soll hier weitgehend freie Hand gelassen werden. In denkmalgeschützten Gebieten wie der Miltenberger 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.

Um aber für ein Wohngebiet unpassende Dachmaterialien zu verhindern, werden hinsichtlich der Bedachungen einschränkende Festsetzungen vorgenommen.

6. Erschließung

Änderungen an der Erschließung ergeben sich durch die Planänderung nicht.

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 8).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende kartierte Biotope: Unterhalb des Mühlrainweges: 6221-0131-001 „Gehölzbestandene Böschung S Bergmühle“. Zwischen Mühlrainweg und Hartungsweg im hinteren Planbereich (Fl.Nrn. 3563, 3570/31 und teilweise 3570/30): 6321-0175-001 „Gebüsch und Weiden NW Greinberg“. Für diese Biotope ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum bisherigen Rechtsstand, da bereits Baurecht besteht. Weitere kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie das Landschaftsschutzgebiet sind nicht betroffen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblicher Weise berührt.

Baurecht ist bereits vorhanden, eine Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Fläche pro Grundstück ergibt sich nicht, es wird lediglich eine variabelere Anordnung auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Streuobstwiese sowie die Festsetzungen zur Begrünung werden nicht verändert.

Eine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Änderung 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, eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher verzichtet.

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 16.03.15, 12.12.16 und 29.07.19 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich ab dem Weg Fl.Nr.3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze.

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. Die Größe aller Grundstücke im Änderungsbereich beträgt 20.545 m². Zulässig ist im Änderungsbereich eine GRZ von 0,3. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen etc. ergibt sich eine maximale GRZ von 0,45. Damit ist im Änderungsbereich eine Grundfläche von 9.245,25 m² zulässig.

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.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 07.10.19 bis einschl. 13.11.19 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist um fünf Tage verlängert, da die Herbstferien innerhalb der Auslegungsfrist liegen. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht gesehen.

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 23.09.19 durch Aushang an der Amtstafel am 26.09.19 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.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die o.g. Bekanntmachung ab 07.10.19 (Unterlagen) bzw. 26.09.19 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 23.09.19 zur Stellungnahme bis 13.11.19 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst, Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg in Obernburg, 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, 23.09.2019

gez.

D e m e l, 1. Bürgermeister