



Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“

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

Für ein noch unbebautes Grundstück in der von-Berlichingen-Straße wurde angefragt, ob die Errichtung eines Flachdaches möglich ist. Der aus dem Jahr 1979 stammende Bebauungsplan lässt ausschließlich Satteldächer zu.

Wie in vergleichbaren Fällen aus der Vergangenheit (Bebauungspläne „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ und „Mäuerleinsweg“) kommt die Erteilung einer Befreiung für ein Flachdach nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude einzuleiten.

Die Legende des Bebauungsplanes muss daher entsprechend überarbeitet und angepasst werden.

2. Planungsrechtliche Situation und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ ist seit 13.10.1979 rechtskräftig und wurde seither geringfügig für einzelne Grundstücke geändert. Dabei ging es u.a. um geänderte Anordnungen von Baurechten und um die Zulassung eines Zeldaches.

Der Bebauungsplan weist im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-35° zulässig. Auch für die Garagen ist mit Ausnahme bei der Bauform „II“ und bei Sammelgaragen eine Dachneigung von 30°-35° dem Wohnhaus entsprechend vorgeschrieben. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind teilweise mehrfach an verschiedenen Stellen der Legende enthalten.

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 nicht anders vermerkt, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Folgende Änderungen und Anpassungen der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind vorgesehen:

Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

Es wird klargestellt, dass es sich bei den Schemaschnitten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nunmehr um eine beispielhafte Darstellung bei Ausführung eines Satteldaches handelt und die Angabe der Dachneigung in den Schemaschnitten entfällt.

Dachform und Dachausbau

Die bisherige Festsetzung zur Dachform und zum Dachausbau, welche mit der Satzung vom 20.03.1991 bereits überarbeitet wurde, mit dem Text „Satteldach. Dachneigung 30-35°. Ohne Kniestock. Dachausbau nach BayBO. Liegende Dachfenster“ wird durch eine neue Formulierung ersetzt. Die Festsetzung zum Einbau von Dachgauben aus der Satzung vom 20.03.1991 gilt weiterhin.

Die neue Formulierung lautet: „Dachform und Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachausbau nach BayBO. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben.“

Da durch diese Festsetzung die Dachform und der Dachausbau für alle in der Legende enthaltenen Bauformen im Abschnitt „Zahl der Vollgeschosse“ einheitlich geregelt wird, müssen verschiedene Formulierungen aus dem genannten Abschnitt gestrichen werden.

So wird bei der Beschreibung der Bauform „II“ der Satz „Eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe und Farbgebung ist erforderlich“ gestrichen.

Bei der Beschreibung der Bauform „III zwingend“ entfällt der Satz „Dachneigung Satteldach 30-35°“.

Bei der Rubrik „Aufstockung“ entfällt die Festsetzung „Satteldach, Dachneigung 30-35°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachflächenfenster, ohne Kniestock“.

Bei der Festsetzung zur Dachform und Dachneigung für Garagen entfällt der Satz „Dachneigung 30-35° dem Wohnhaus entsprechend. Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse und bei Sammelgaragen, Flachdach 0-7°“.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Eintrag im Planteil und die Beschreibung in der Legende zwingend vorgeschrieben.

Der Eintrag im Planteil wird nicht verändert. Ergänzt wird jedoch die Festsetzung in der Legende. Demnach gilt der Planeintrag für Einzelhäuser lediglich als Vorschlag für die Firstrichtung. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Firstrichtung weiterhin zwingend vorgeschrieben.

Hinweise

Aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes aus vorangegangenen Verfahren wird zum Niederschlagswasser und zum Hang- und Schichtwasser folgender Absatz eingefügt:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitenflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TREN OG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

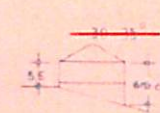
Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.“

Analog zur Forderung des Landratsamtes aus vorangegangenen Verfahren wird eine neue Festsetzung in Bezug auf den Artenschutz eingefügt:

„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.“

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen nachfolgend eine Übersicht anhand der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

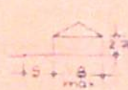
Bei den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden folgende Passagen gestrichen:

I+IS		1 Vollgeschoss und 1 Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Talseite Traufhöhe bis 0,5 m über Gelände. Mindestgröße der Baugrundstücke: für Einzelhäuser 500 qm für Doppelhäuser 400 qm
II		2 Vollgeschosse. Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 0,5 m je nach Gelände. Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 0,5 m über Gelände. Die Gestaltung der Hausgruppen ist an Dachneigung, Traufhöhe und Fassade anforderlich. Die Garage ist in den Maßstab einzubeziehen. Mindestgröße der Baugrundstücke: für Einzelhäuser 500 qm für Gruppenhäuser 350 qm
III		3 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 0,5 m über Gelände. Die Gestaltung der Hausgruppen ist an Dachneigung, Traufhöhe und Fassade anforderlich. Die Garage ist in den Maßstab einzubeziehen. Mindestgröße der Baugrundstücke: für Einzelhäuser 500 qm für Gruppenhäuser 350 qm

Bei den Festsetzungen zu den Aufstockungen wird folgende Passage gestrichen:

AUFSTOCKUNG 	Baubestand I + IO= 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss. Aufstockung II= 2 Vollgeschosse, Satteldach Dachneigung 30° - 35°, Dachausbau nach BayBO nur liegende Dachfenster ohne Kniestock
--	--

Bei den Festsetzungen zu den Garagen wird folgende Passage gestrichen:

GA 	Garagen sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen. Bei der Bauform I + IO wird die Einbeziehung in den Hauskörper zwingend vorgeschrieben. Freistehende Garagen am Hang sind unzulässig. Dachneigung 30° - 35° dem Wohnhaus entsprechend Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse bei Sammelgaragen, Flachdach 0° - 5°, Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m Garagen können von der Baulinie zurückgesetzt werden. Nebeneinander liegende Garagen sind möglich, die Flucht und Dachform auszuführen.
---	---

Bei den Festsetzungen zur Dachform und zum Dachausbau wird folgende Passage gestrichen und durch die Festsetzung „Dachform und Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachausbau nach BayBO. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben.“ ersetzt:

DACHFORM UND DACHAUSBAU	Satteldach, Dachneigung 30° - 35°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.
--------------------------------	--

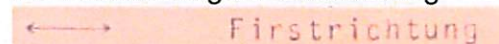
Die Festsetzung "DACHFORM UND DACHAUSBAU" erhält folgende neue Fassung:

~~"Satteldach, Dachneigung 30° - 35°, Ohne Kniestock, Dachausbau nach BayBO, Liegende Dachfenster."~~

Der Einbau von Dachgauben ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 1) Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.
- 2) Die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.
- 3) das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen.
- 4) Die Brüstungshöhe muß mindestens 1,20 m betragen.
- 5) Ein Sparrenanschluß am First ist unzulässig.
- 6) Gauben auf dem Mauergrund (Außenwände) sind unzulässig."

Die Festsetzung zur Firstrichtung



wird ergänzt um die Festsetzung „Für Einzelhäuser: vorgeschlagene Firstrichtung. Für Doppelhäuser und Hausgruppen: Firstrichtung zwingend.“

Die Festsetzung zum Artenschutz sowie der Hinweis zu Niederschlagswasser und Hang- und Schichtwasser werden neu in die Legende eingefügt.

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 von Bauinteressenten.

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 Zeltdach oder auch das Flachdach.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform, der Festschreibung der Dachneigungen sowie der Anordnung der Firstrichtung möglichst abgegangen werden. Damit sollen Befreiungsanträge oder Einzeländerungen des Bebauungsplanes künftig vermieden werden.

In vielen Bebauungsplanbereichen im Stadtgebiet wurden bereits für einzelne Grundstücke durch frühere Änderungsverfahren andere Dachformen und Dachneigungen festgelegt, so auch im Plangebiet selbst durch eine Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1990/70 in der Fabriciusstraße im Jahr 1992. Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. Ein vergleichbares Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Mäuerleinsweg“ steht kurz vor dem Abschluss.

Aufgrund der Erfahrungen 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 möglichst freizustellen.

Aufgrund des vorliegenden Antrags steht nach den Bebauungsplänen „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ und „Mäuerleinsweg“ für die Überarbeitung der Festsetzungen nun der Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ an.

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

In der von-Berlichingen-Straße selbst wurden bisher nur Satteldächer verwirklicht, wobei für das Grundstück Fl.Nr. 1990/101 (Haus-Nr. 12) im Jahr 2016 ein versetztes Satteldach genehmigt wurde.

Im sonstigen Plangebiet sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Lediglich in der Fabriciusstraße wurde mittels Bebauungsplanänderung ein Zeltdach verwirklicht.

Vergleichbar ist die Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“. Auch hier wurde in der Habelstraße, wo bisher nur Satteldächer vorhanden sind, für ein Grundstück eine abweichende Dachform, nämlich ein Zeltdach, verwirklicht.

Nach Ansicht der Stadt, vertreten durch den zuständigen Bauausschuss, wird eine gemischte Dachlandschaft im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft mittlerweile nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild, sondern als städtebaulich vertretbar angesehen.

Dies gilt sowohl für die Dachgestaltung der Wohnhäuser, als auch der Garagen und Nebengebäude. Schon bisher waren im Planbereich in bestimmten Bereichen Flachdächer für Garagen zulässig.

Die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung der Hausgruppen im Hinblick auf eine gleiche Traufhöhe und Farbgebung wird gestrichen. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben

Es wird gestalterisch und städtebaulich nicht als Nachteil gesehen, wenn Hausgruppen und Doppelhäuser unterschiedliche Höhenentwicklungen haben. Die maximalen Traufhöhen sind in der rechtskräftigen Legende vorgegeben, sodass auch bei unterschiedlicher Traufhöhe keine Überschreitung der maximalen Traufhöhe möglich ist.

Dachneigung, Dachform und Firstrichtung für Hausgruppen und Doppelhäuser müssen jedoch einheitlich sein, da sich ansonsten städtebaulich und auch technisch eher ungünstige Konstellationen ergeben würden.

Festsetzungen zu einer einheitlichen Farbgebung sind nicht mehr zeitgemäß. Den Bauwerbern soll hier 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 mittlerweile nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird 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).

5. Erschließung

Änderungen an der Erschließung ergeben sich durch die Überarbeitung 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 der textlichen Festsetzungen 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.

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.



(Auszug aus dem Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat)

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 werden sowie eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird 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 aus vorangegangenen Verfahren wird eine neue Festsetzung zum Artenschutz mit folgendem Text in die Legende eingetragen: „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.“

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 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft Neuregelungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sowie die Streichung einer Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe. 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. 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. Es werden lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

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

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.

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

Gegebenenfalls können bei einem Abbruch oder 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.

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt.

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 überwiegend 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 betroffenen Bereiches sowie das Landschaftsbild ist kein Schutzbedarf vorhanden. Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung in Bezug auf die Naherholung.

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

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis:

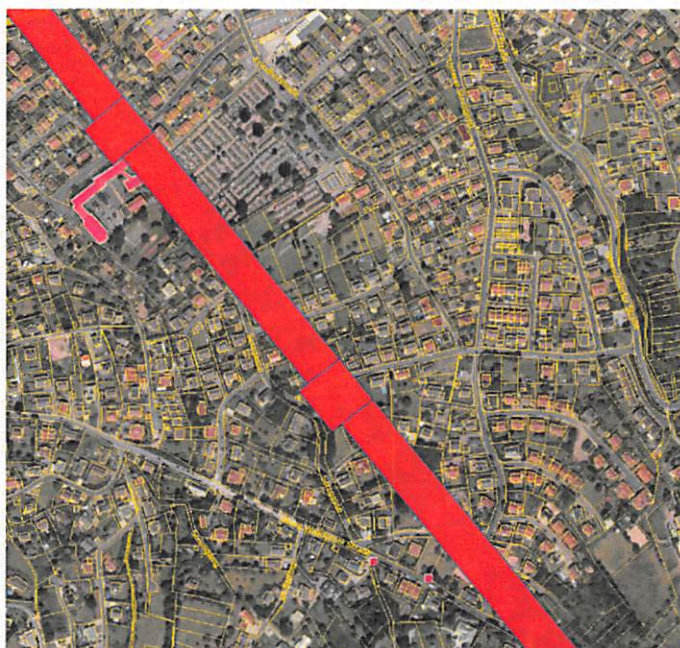
Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des Römischen Limes“.



(Auszug aus dem Bayernatlas des Bayerischen
Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat)

Auswirkungen:

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter 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 möglich. Zum Teil wäre eine einheitliche Farbgebung und Traufhöhe vorgeschrieben.

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

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend 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 überwiegend 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 teilweise der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar angesehen. 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 überwiegend 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 nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des Römischen Limes“.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Ausgleich

Wie oben unter den einzelnen Punkten dargestellt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist nicht erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ sind bei Nichtdurchführung der Änderung im Plangebiet nach wie vor grundsätzlich nur Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung möglich. Zum Teil wäre eine einheitliche Farbgebung und Traufhöhe vorgeschrieben.

Um den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll u.a. von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform, von der strikten Festlegung von Dachneigungen und von der Festsetzung von Farbvorgaben 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 vorwiegend freie Bestimmbarkeit der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sowie die Streichung der Festsetzung zur einheitlichen Farbvorgabe und Traufhöhe soll den Grundstückseigentümern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Die strikte Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform, die strikte Festsetzung von Dachneigungen sowie Vorgaben zur Farbwahl 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 Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude einzuleiten.

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 27.04.20 in der Zeit vom 15.05.20 bis einschließlich 30.06.20 durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist aufgrund der aktuellen Ausnahmesituation durch die Corona-Pandemie und da Feiertage sowie die Pfingstferien innerhalb der Auslegungsfrist liegen um insgesamt elf Tage verlängert. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht

gesehen, da es sich bei der Planänderung nicht um eine besonders problematische Änderung 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 05.05.20 durch Aushang an der Amtstafel am 07.05.20 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 15.05.20 (Unterlagen) bzw. 07.05.20 (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 05.05.20 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 30.06.20 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, Wasser/Bodenschutz 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 und Entwässerung.

Stadt Miltenberg, 05.05.2020



K a h l e r t
1. Bürgermeister