



**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 § 4a Abs. 3 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.

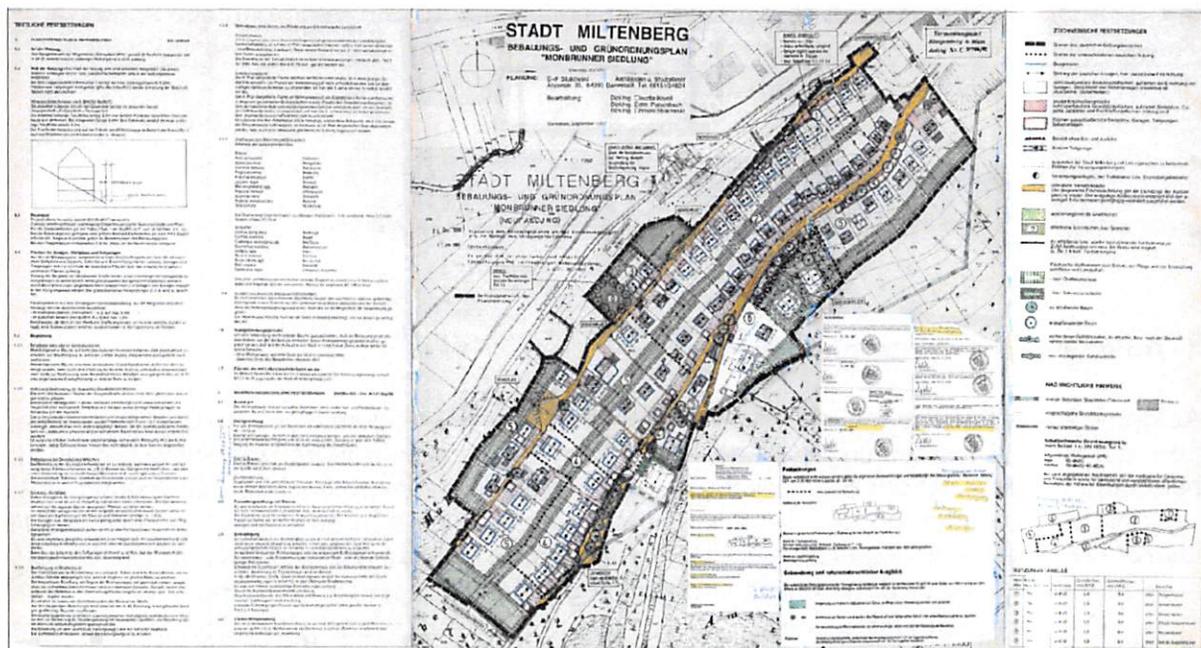
Aufgrund einer Bauvoranfrage wurde der Beschluss vom 16.03.15 nochmals erweitert. Ermöglicht werden soll auch ein Heranrücken der talseits des Hartungswegs eingetragenen Baurechte an den Hartungsweg durch eine Ausweitung der Baugrenzen bis auf ca. 5 m zur Straßengrenze, wobei der Stauraum zu beachten 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 Wandhöhe 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 neben den bisher zulässigen Dachneigungen und Dachformen 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 neben den bisher zulässigen Dachneigungen auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

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

Neben den bisher zulässigen Fassadenmaterialien werden ausdrücklich auch Holzfassaden zugelassen. Die Erwähnung der Holzfassaden hat eine klarstellende Bedeutung, da auch nach den bisherigen Festsetzungen Holzfassaden zulässig waren, da nicht ausdrücklich festgesetzt war, dass ausschließlich Putzfassaden zulässig sind.

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 Wandhöhe 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 Wandhöhe 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.

Dadurch ist unabhängig von der Ausführung eines Sattel- oder Pultdaches (letzteres wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan neu zugelassen) ein vergleichbarer Ansatzpunkt gegeben. Im Gegensatz zum sonstigen Bebauungsplangebiet, in dem nach wie vor auf die Traufhöhe abgestellt wird, soll im Bereich der Kennziffer 3 durch die Wahl der Wandhöhe als Ansatzpunkt auch der besonderen Situation der beiden solitär angeordneten Baurechte Rechnung getragen werden, die bereits in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angesprochen wurde („landschaftlich sensible Stelle“).

Die Gebäude auf den beiden Grundstücken werden im Vergleich zur bisherigen Festsetzung mit der Traufe über das Niveau des Mühlrainweges hinausragen. Je nach Gebäudeplanung könnten dies um die 4 m sein. Jedoch wäre bei Beibehaltung der „alten“ Festsetzung keine praktikable Planung möglich (auch da nun zusätzlich auch Pultdächer zulässig sein sollen), da das Gebäude sehr tief nach unten gesetzt werden müsste, was auch wegen des festgesetzten Waldgefährdungsbereiches nicht möglich ist.

Die oben bereits erwähnte Voranfrage zur Bebauung auf Fl.Nr. 3570/34 aus dem Jahr 2016 (welche u.a. zum Beschluss über die Einleitung eines Änderungsverfahrens geführt hat) hat dies aufgezeigt und beinhaltete auch eine Überschreitung der Traufhöhe auf Straßenniveau bei Ausführung eines Pultdaches. 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.

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 neben den bisher zulässigen Dachneigungen und Dachformen 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 neben den bisher zulässigen Dachneigungen auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

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

Neben den bisher zulässigen Fassadenmaterialien werden ausdrücklich auch Holzfassaden zugelassen. Die Erwähnung der Holzfassaden hat eine klarstellende Bedeutung, da auch nach den bisherigen Festsetzungen Holzfassaden zulässig waren, da nicht ausdrücklich festgesetzt war, dass ausschließlich Putzfassaden zulässig sind.

Der Satz „Garagen sind mit Holztoren 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 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 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. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ wurde am 12.05.20 rechtskräftig. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ läuft derzeit.

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 FI.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 FI.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 FI.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. Die Erschließungsstraßen wurden zur Klarstellung in den Geltungsbereich des Änderungsplanes aufgenommen.

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 Biotop: Unterhalb des Mühlrainweges: 6221-0131-001 „Gehölzbestandene Böschung S Bergmühle“. Zwischen Mühlrainweg und Hartungsweg im hinteren Planbereich (FI.Nrn. 3563, 3570/31 und teilweise 3570/30): 6321-0175-001 „Gebüsch und Weiden NW Greinberg“. Für diese Biotop ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum bisherigen Rechtsstand, da bereits Baurecht besteht. Weitere kartierte Biotop 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.

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 09.12.19 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

A) Bürgerbeteiligung

E-Mail eines Anwohners aus dem Mühlrainweg vom 14.10.19

Nach Studium des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ vermissen wir bei den geplanten Häusern in Kennziffer 3 eine verbindliche Angabe zur maximal erlaubten Firsthöhe. In besonderem möchten wir wissen um wieviel Meter die Firsthöhe der geplanten Häuser das Mühlrainwegniveau maximal überragen darf. Begründung: Von unserem Haus aus haben wir einen wunderschönen Blick auf das Maintal und den möchten wir ungern „verbaut“ bekommen.

Abwägungsentscheidung:

Das Anwesen des Anwohners liegt nicht direkt gegenüber der Kennziffer 3, der Blick in das Maintal könnte aber sicherlich durch Gebäude auf den Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 in Kennziffer 3 - wie bisher auch schon - beeinträchtigt werden. Ein Recht auf freie Aussicht gibt es jedoch nicht. Abwägungsrelevante Kriterien, wie die Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung und Besonnung, sind hier nicht betroffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war bisher für die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 der Kennziffer 3 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 Höhe der Gebäude im Bereich der Kennziffer 3 ist nun festgelegt durch die Festsetzung der maximalen talseitigen Traufhöhe vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländekante von 10 m. Diese Festsetzung wird geändert. Anstelle der maximalen talseitigen Traufhöhe von 10 m wird eine maximale talseitige Wandhöhe von 10 m festgesetzt.

Dadurch ist unabhängig von der Ausführung eines Sattel- oder Pultdaches (letzteres wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan neu zugelassen) ein vergleichbarer Ansatzpunkt gegeben.

Im Gegensatz zum sonstigen Bebauungsplangebiet, in dem nach wie vor auf die Traufhöhe abgestellt wird, soll im Bereich der Kennziffer 3 durch die Wahl der Wandhöhe als Ansatzpunkt auch der besonderen Situation der beiden solitär angeordneten Baurechte Rechnung getragen werden, die bereits in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angesprochen wurde („landschaftlich sensible Stelle“).

Die Gebäude auf den beiden Grundstücken werden im Vergleich zur bisherigen Festsetzung mit der Traufe über das Niveau des Mühlrainweges hinausragen. Je nach Gebäudeplanung könnten dies um die 4 m sein. Jedoch wäre bei Beibehaltung der „alten“ Festsetzung keine praktikable Planung möglich (auch da nun zusätzlich auch Pultdächer zulässig sein sollen), da das Gebäude sehr tief nach unten gesetzt werden müsste, was auch wegen des festgesetzten Waldgefährdungsbereiches nicht möglich ist.

Die Voranfrage zur Bebauung auf Fl.Nr. 3570/34 aus dem Jahr 2016 (welche u.a. zum Beschluss über die Einleitung eines Änderungsverfahrens geführt hat) hat dies aufgezeigt und beinhaltete auch eine Überschreitung der Traufhöhe auf Straßenniveau bei Ausführung eines Pultdaches. 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 Firsthöhe ergibt sich durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Kennziffer 3) bzw. der maximalen Traufhöhe (sonstiger Geltungsbereich) und wird nicht eigens festgesetzt.

B) Behördenbeteiligung

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 22.10.19

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem

Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forstsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der rechtskräftigen Legende ist kein Hinweis zum Denkmalschutz enthalten, auch in der Änderungslegende wurde dieser Hinweis nicht neu eingefügt, da kein konkreter Anhaltspunkt für Bodendenkmäler im unmittelbaren Bereich um den Geltungsbereich bzw. direkt im Geltungsbereich vorhanden ist. Das Denkmalschutzgesetz ist zu beachten, auch wenn kein eigener Hinweis in der Legende eingetragen ist.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 29.10.19

Sachverhalt

Aufgrund eines Bauantrages im Bereich des Hartungsweges, mit dem u.a. vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Dachneigungen und -formen sowie Baugrenzenüberschreitungen beantragt wurden, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 16. März 2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich ab dem Weg Fl.Nr.Nr. 3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze eingeleitet. Es sollen folgende Ziele umgesetzt werden: Ausweitung der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um ca. 2 m, Zulassung von (auch versetzten) Pultdächern mit einer geringeren Dachneigung für die Gebäudehauptteile, Zulassung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten) und Nebengebäude (Garagen, Carports usw.) sowie Zulassung von unterschiedlichen Dacheindeckungen.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 wurde aufgrund einer Bauvoranfrage der Geltungsbereich um die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 unterhalb des Mühlrainweges erweitert.

Mit Beschluss vom 29. Juli 2019 soll außerdem ein Heranrücken der talseits des Hartungsweges eingetragenen Baurechte an den Hartungsweg durch Ausweitung der Baugrenzen bis auf ca. 5 m zur Straßengrenze, wobei der Stauraum zu beachten ist, ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 23. September 2019 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 13. November 2019 gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, wenn noch folgende Punkte ergänzt bzw. überarbeitet werden:

Geltungsbereich der B-Plan-Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung ist um die angrenzenden Erschließungsstraßen und die Streuobstwiese zu ergänzen (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten). Da von der Änderung u.a. die Randbereiche des Geltungsbereichs betroffen sind, könnte sonst der Eindruck entstehen, dass die bisher festgesetzte Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch von dieser Bebauungsplanänderung betroffen ist und

reduziert bzw. zurückgenommen wird. Um hier Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir die ursprünglichen Festsetzungen klarstellend in den Änderungsplan zu übernehmen.

Abwägungsentscheidung:

Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt. Die angrenzenden Erschließungsstraßen und die Streuobstwiese werden - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten - ergänzt.

Darstellung der zu erhaltenden Bäume

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten „zu erhaltenden Bäume“ entlang des Hartungsweges sind auch im Änderungsplan darzustellen.

Abwägungsentscheidung:

Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt. Die Zeichen zu den zu erhaltenden Bäumen werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden auch in den Änderungsplan eingetragen.

Planteil

Die farbigen Darstellungen und die Symbole sollten möglichst der ursprünglichen Fassung entsprechen, da die Zeichenerklärungen des Bebauungsplanes weiterhin gelten z.B. Darstellung der Bestandsgebäude.

Abwägungsentscheidung:

Es wurde versucht, die Darstellungen und Symbole sowie die Farbigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes so genau wie möglich in den Änderungsplan zu übernehmen. Es wird versucht, die Farbe und Darstellung der Streuobstwiese noch genauer an den rechtskräftigen Bebauungsplan anzupassen.

Die Bestandsgebäude sind im rechtskräftigen Bebauungsplan schraffiert dargestellt, im Änderungsplan grau hinterlegt. Da es zeichnerisch schwierig ist, die schraffierte Darstellung zu übernehmen, werden die grau hinterlegten Bestandsgebäude zur Klarstellung in der Legende des Änderungsplanes mit einem entsprechenden Zeichen und dem Zusatz „Bestand“ beschrieben.

Dachgestaltung

Bezüglich der Ergänzung 2.2 „Dachgestaltung“ stellt sich die Frage, ob hier die ursprünglich zulässigen Dächer ab 30° Dachneigung weiterhin zulässig sein sollen oder nur noch flachgeneigte Dächer? Wir bitten hier um eine eindeutige Aussage in den Festsetzungen und in der Begründung.

Abwägungsentscheidung:

Die neue Festsetzung für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude ist als Ergänzung zu den weiterhin gültigen Festsetzungen gedacht. Es ist richtig, dass aus der Festsetzung in der Änderungslegende nicht eindeutig hervorgehen, ob auch höhere Dachneigungen zulässig sein sollen, wie dies im ursprünglichen Bebauungsplan der Fall ist.

Daher wird der Satz „Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer“ umformuliert: „Neben den bisher zulässigen Dachneigungen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig“.

Dacheindeckung

Zu den Ergänzungen 2.2 „Dacheindeckung“ ist der Hinweis aufzunehmen, dass die ursprünglich zulässigen rot-rotbraunen Ziegeldächer weiterhin zulässig sind.

Abwägungsentscheidung:

Die neue Festsetzung für Dacheindeckungen ist als Ergänzung zu den weiterhin gültigen Festsetzungen gedacht. Es ist richtig, dass aus der Festsetzung in der Änderungslegende nicht eindeutig hervorgehen, ob die bisherigen Festsetzungen zur Dacheindeckung (rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel, Biberschwäne, Betondachsteine) weiterhin zulässig sein sollen.

Daher wird die Festsetzung umformuliert: „Neben den bisher zulässigen Dacheindeckungen sind zulässig:

- Dunkle Bedachungen (z.B. anthrazitfarben)
- Handwerkliche und industrielle Stehfalzdacheindeckungen aus Metall nach Bemusterung
- Dachbegrünungen.

Fassadengestaltung

Zu den Ergänzungen 2.3 „Fassadengestaltungen“ ist der Hinweis aufzunehmen, dass Holzfassaden neben den bislang zulässigen Putzfassaden zugelassen werden.

Abwägungsentscheidung:

Die neue Festsetzung zur Fassadengestaltung ist als Ergänzung zu den weiterhin gültigen Festsetzungen gedacht. Es ist richtig, dass aus der Festsetzung in der Änderungslegende nicht eindeutig hervorgehen, ob die bisherigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Putzflächen ...) weiterhin zulässig sein sollen.

Daher wird die Festsetzung umformuliert: „Neben den bisher zulässigen Fassadematerialien sind ausdrücklich auch Holzfassaden zulässig“.

In der Begründung wird zusätzlich dargelegt, dass die Erwähnung der Holzfassaden lediglich eine klarstellende Bedeutung hat. Auch nach den bisherigen Festsetzungen waren Holzfassaden zulässig, da nicht ausdrücklich festgesetzt ist, dass ausschließlich Putzflächen zulässig sind.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Gegen die geplante Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss.

Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplan-Änderung „Monbrunner Siedlung“ somit keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

F) Brandschutz

Die Fensteröffnungen für anleiterbare Flächen des höchsten bewohnten Geschosses dürfen nicht höher als 8 m über Geländeoberfläche liegen. Da die Traufhöhe aber talseits bei 10 m manifestiert werden sollen, muss die Bergseite durchgängig begehbare Flächen, zur Begehung der Feuerwehr im Einzelfall, erhalten bzw. vorweisen.

Unter Einhaltung der in der DVGW W405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (entspricht 800 l/Minute), über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 300 m Entfernung, bestehen keine weiteren Anforderungen von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Hinweis an Bauwerber kann im Rahmen eines Bau- bzw. Freistellungsverfahrens erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist im Hinblick auf den Löschwasserplan der Stadt gesichert.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Baumaßnahme nicht betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 05.11.19

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zu der Änderung und Erweiterung (*Anmerkung der Verwaltung: eine Erweiterung ist nicht vorgesehen*) des Bebauungsplanes folgendes festgestellt:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen zur Thematik Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 1997 unter Punkt 1.5.8 „Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen“ sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt zu ändern:

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 -TRENOG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist unter Punkt 1.5.8 folgender Absatz enthalten: „Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen. Alternativ ist die Möglichkeit der Versickerung gegeben.

Die Regenwassernutzung muss bei der Stadt Miltenberg beantragt und von dieser genehmigt werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).“

Die seitens des Wasserwirtschaftsamtes vorgeschlagene Formulierung wird als Hinweis unter Punkt 1.5.8 der Legende angefügt.

2. Hang- und Schichtwasser

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

Abwägungsentscheidung:

Die Formulierung wird als Hinweis unter Punkt 1.5.8 der Legende angefügt.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg (Schreiben vom 18.10.19), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt (Schreiben vom 21.10.19), AZV Main-Mud (E-Mail vom 14.10.19), PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH, Essen (Schreiben vom 08.10.19), Regierung von Unterfranken Würzburg, Höhere Landesplanungsbehörde, (Schreiben vom 10.10.19), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 11.11.19, Regionaler Planungsverband Untermain, Aschaffenburg (Schreiben vom 11.11.19).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung, Ordnungsamt, Forst.

Entsprechend der Beschlusslage in der Sitzung vom 09.12.19 wurden folgende Änderungen am Planentwurf vom 19.09.19 sowie dessen Begründung vorgenommen:

- Planteil: Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Erschließungsstraßen wurden in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen;
- Planteil: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen „zu erhaltenden Bäume“ sowie die Streuobstwiese wurden in den Änderungsplan übernommen;

- **Planteil:** Eine Anpassung des Geltungsbereiches aufgrund der vorstehenden Punkte wurde durchgeführt;
- **Legende:** Für die Bebauung auf der Talseite des Mühlrainweges im Bereich der Kennziffer 3 wurde anstelle einer maximalen talseitigen Traufhöhe von 10 m eine maximale talseitige Wandhöhe von 10 m eingetragen;
- Der Punkt „Punkt 1.5.8 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen“ wurde bezüglich Niederschlagswasser und Hang- und Schichtwasser umformuliert bzw. ergänzt (sh. oben bei der Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes);
- Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2 zur Dachgestaltung und zur Dacheindeckung wurden umformuliert (sh. oben bei der Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Landratsamtes);
- Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.3 zu Fassadengestaltung und zum Material wurden umformuliert (sh. oben bei der Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Landratsamtes);
- Für die Bestandsgebäude wurde unter dem Punkt „Nachrichtliche Hinweise“ zur Anpassung an die Eintragungen in der Flurkarte ein neues Planzeichen eingetragen
- Die Verfahrensvermerke und der Vermerk zum Verfahrensstand wurden angepasst. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage angepasst bzw. ergänzt.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 09.12.19 wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ nach entsprechender Überarbeitung der Planung und der Begründung mit der erneuten Beteiligung der Behörden und Bürger nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Planentwurf sowie die Begründung liegen in der Zeit vom 26.08.20 bis einschl. 21.09.20 öffentlich aus. Da die Auslegung in die Ferienzeit fällt, wird die Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend verlängert. Eine weitere Verlängerung wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich bereits um die zweite Beteiligung zur Planänderung handelt.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 13.08.20 durch Aushang an der Amtstafel am 18.08.20 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 Bekanntmachung ab 26.08.20 (Unterlagen) bzw. 18.08.20 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 13.08.20 zur Stellungnahme bis 21.09.20 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

Stadt Miltenberg

Änderung des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ 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 Gemarkung Miltenberg

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.

Gleichzeitig wurden die zur Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet. Die zur Beteiligung der Bürger nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahme eines Anwohners aus dem Mühlrainweg vom 14.10.19 wurde per Mail am 13.01.20 beantwortet.

**Stadt Miltenberg, 23.09.2019,
ergänzt am 13.08.2020**



Kahlert, 1. Bürgermeister