

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.

STADT MILTENBERG

Änderung Bebauungsplan
„Setzgasse/Unterer Steigeweg“
im Bereich zwischen Friedhof und
Habelstraße

Begründung

Entwurf

Februar 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Pulversheimer Straße 44

64653 Lorsch

68229 Mannheim

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

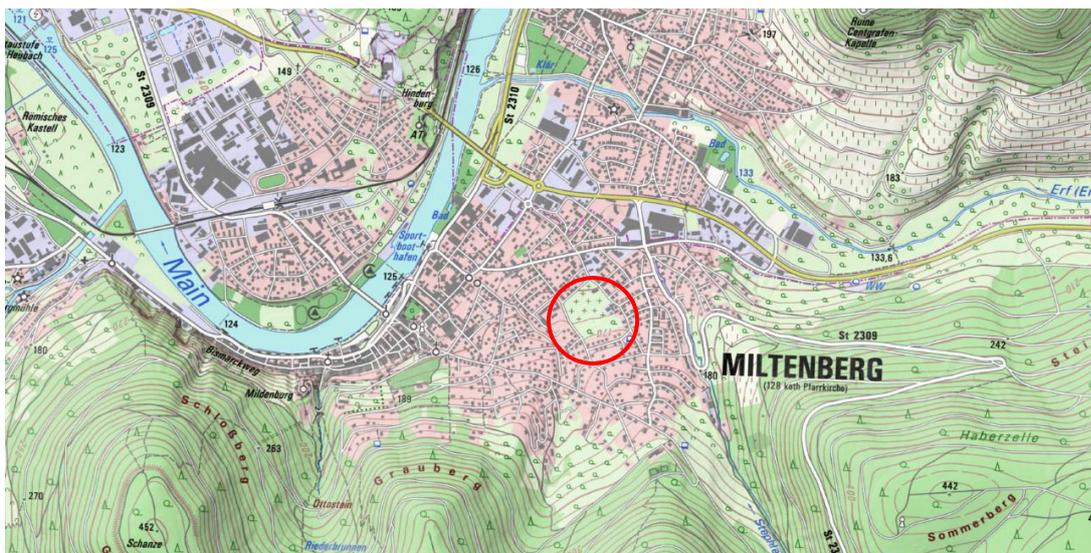
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER BAULEITPLANUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.2	STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG: REGIONALPLAN BAYERISCHER UNTERMAIN	7
3.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG: RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3.3	RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	9
4	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	10
5	FESTSETZUNGEN SOWIE SONSTIGE PLANINHALTE	11
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1 – 15 BauNVO)</i>	11
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 21 BauNVO)</i>	12
5.1.3	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i>	13
5.1.4	<i>Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)</i>	13
5.1.5	<i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)</i>	14
5.1.6	<i>Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</i>	14
5.1.7	<i>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)</i>	14
5.1.8	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i>	15
5.1.9	<i>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i>	15
5.2	AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN	16
5.2.1	<i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	16
5.2.2	<i>Weitere bauordnungsrechtliche Kriterien</i>	17
5.3	HINWEISE	18
6	ERSCHLIEßUNG	18
6.1	VERKEHRSANLAGEN	18
6.2	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	19
7	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	22

7.1	UMWELTPRÜFUNG	22
7.2	SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH BNATSCHG	23
7.3	BESTANDSERHEBUNG UND -BEWERTUNG	23
7.4	EINGRIFF UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DER EINGRIFFE	26
7.5	ARTENSCHUTZ	29
7.6	BODENSCHUTZ	31
7.7	ALTLASTEN	32
7.8	KAMPFMITTEL	32
7.9	DENKMALSCHUTZ	32
7.10	IMMISSIONSSCHUTZ	32
7.11	ENERGIEWENDE UND KLIMASCHUTZ	33
7.12	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	35
7.12.1	<i>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</i>	35
7.12.2	<i>Wasserschutzgebiete</i>	35
8	HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	36
8.1	VERFAHRENSWAHL	36
8.2	VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG	37
8.3	DARSTELLUNG ABWÄGUNGSRELEVANTER ANPASSUNGEN DES PLANINHALTES	38
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	38
9.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISS E UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN	38
9.2	KOSTEN DER VORGEGEHEHENEN STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN	38
10	FLÄCHENBILANZ.....	38
11	ANLAGEN	39

Übersichtsplan



Quelle: BayernAtlas – Basiskarte – Topografische Karte (1:25.000), Abruf 02/2020.

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



1 Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße eine innerstädtische Verdichtung. Geplant wird auf einer nicht mehr benötigten Erweiterungsfläche des Friedhofes, die aktuell als Grünfläche anzusehen ist. Diese Fläche bietet somit ein Innenentwicklungspotenzial der Stadt Miltenberg und durch eine neue Wohnbebauung an dieser Stelle soll es zu einem Lückenschluss der städtebaulichen Brachfläche und einer Aufwertung des umliegenden Wohnfeldes kommen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann ein Einfügen in die städtebaulichen Parameter der Umgebung erreicht werden.

Die Stadt Miltenberg liegt Nordwesten Bayerns, in der unterfränkischen Region Untermain und wird gemäß dem Regionalplan Bayerischer Untermain als Mittelzentrum ausgewiesen.

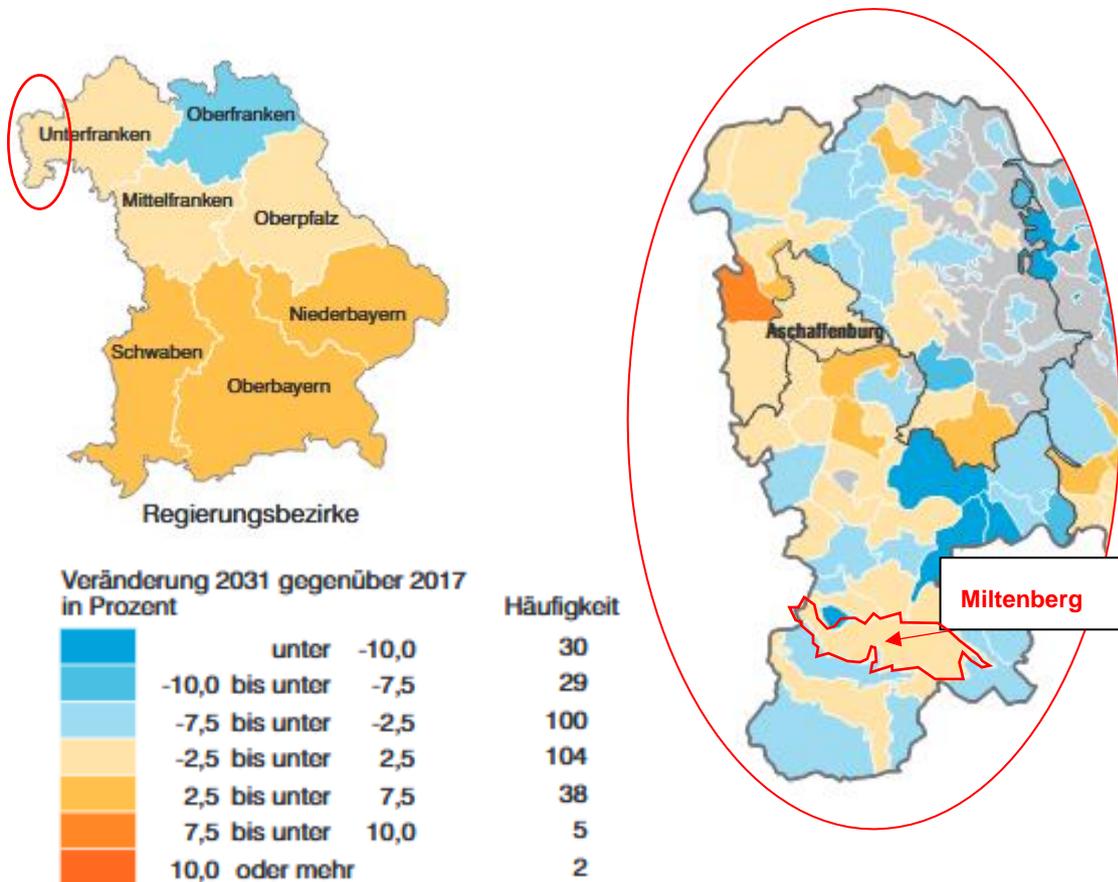


Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für Bayer und speziell die Einordnung Miltenbergs. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinde – Karte Unterfranken: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden, Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent.)

Wie statistische Daten des Bayerisches Landesamt für Statistik zeigen, ist für die Region Unterfranken ein stabiles Bevölkerungsszenario (im Bereich -2,5 bis +2,5 %) in den nächsten Jahren anzunehmen. Für Miltenberg speziell im unterfränkischen Vergleich werden ebenfalls stabile Verhältnisse prognostiziert. Die getroffenen Annahmen beruhen auf der

Bevölkerungsvorausberechnung basierend auf Geburten-, Sterbe- und Migrationsrate. Diese demographischen Indikatoren stehen ebenfalls unter ständiger Entwicklung und können sich durch Veränderungen in der Gesellschaft, Politik oder geänderter Umweltbedingungen in der Zukunft anders darstellen als angenommen. Somit ist für die Stadt Miltenberg auch ein weitaus negativerer oder positiverer Bevölkerungstrend möglich. Um beiden Entwicklungstrends Rechnung zu tragen, ist es für Städte mit stabilen Prognosen gewinnbringend für eventuell erhöhten Zuzug oder auch für eine Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort neuen attraktiven Wohnraum bzw. Wohnbauland verfügbar zu haben. Dies begründet die Planungsabsicht der Plangeberin für neue Wohnbebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Miltenbergs, westlich der Altstadt und der Mainschleife.

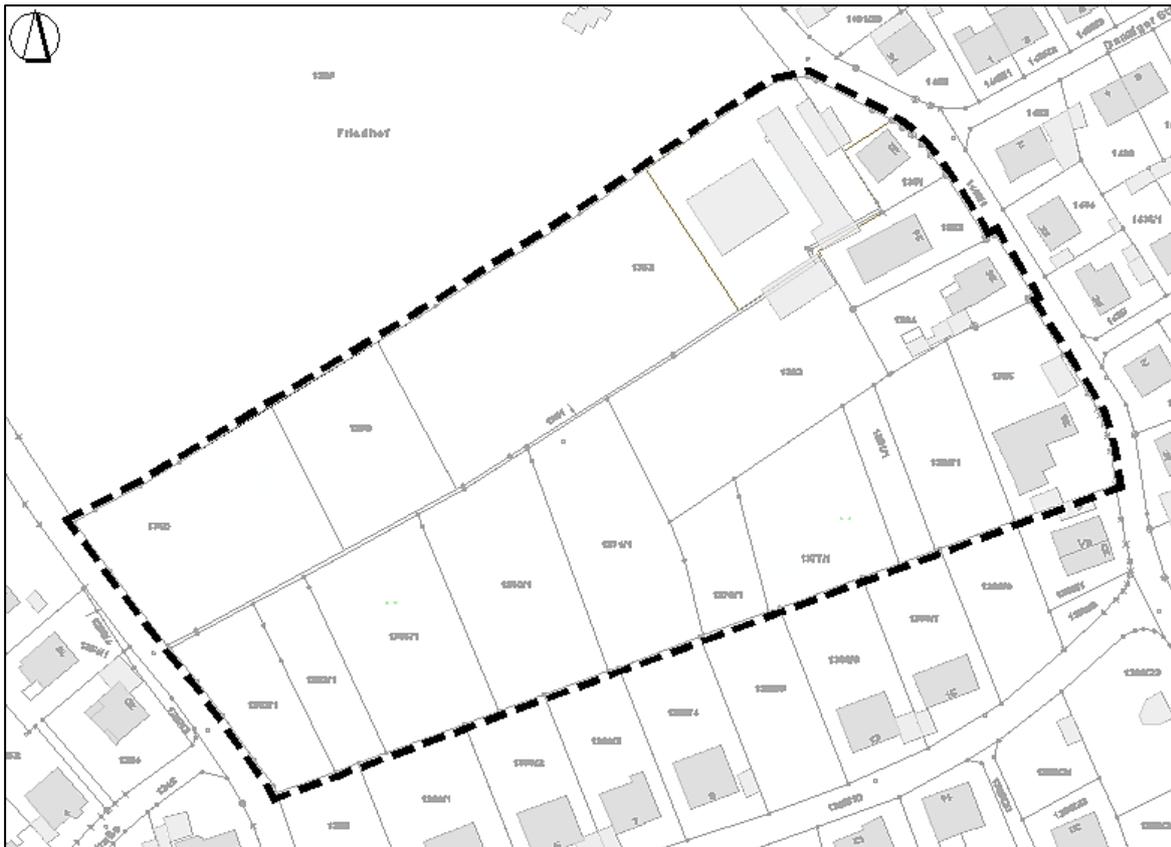


Abbildung 2:: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
(Quelle: InfraPro, eigene Darstellung, 2019. Basis: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster)

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Miltenberg Flurstücke 1360, 1359, 1361 (Wegeparzelle), 1352, 1362/1, 1363/1, 1365/1, 1370/1, 1371/1, 1376/1, 1382, 1377/1, 1381/1, 1385/1, 1386, 1384, 1383 und 1351. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.286 m².

Der Umgriff dieses räumlichen Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ ist in vorstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet. Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch den Friedhof im Norden und Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen.

2.2 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Im Osten des Geltungsbereiches sind Bestandsgebäude mitaufgenommen worden, die restliche Fläche des Geltungsbereiches ist frei von Bebauung (Grünfläche bzw. Erweiterungsfläche Friedhof). Auf der freien Grünfläche finden sich Baumreihen, einige Einzelbäume sowie andere Gehölzstreifen/Heckenreihen.

Strukturell sollte sich die künftige Bebauung des Plangebietes an den vorhandenen örtliche Baulandschaft der Umgebung entlang der Friedhofstraße und Habelstraße orientieren. Diese ist durch freistehende Einzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise charakterisiert. Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer geprägt und vereinzelt finden sich Gauben. Die Wohngebäude verfügen meist über einen großzügigen Garten, einen Vorgarten (angelegt oder zur Nutzung als Stellplatz).



Abbildung 3: Angrenzende Straßenzüge an das Plangebiet
(Quelle: InfraPro, eigene Darstellung 2020. Basis:



Blick in östliche Richtung auf die Bebauung entlang der Friedhofstraße Richtung Habelstraße



Blick vom Plangrundstück aus in Richtung Süden auf die Bebauung der Habelstraße



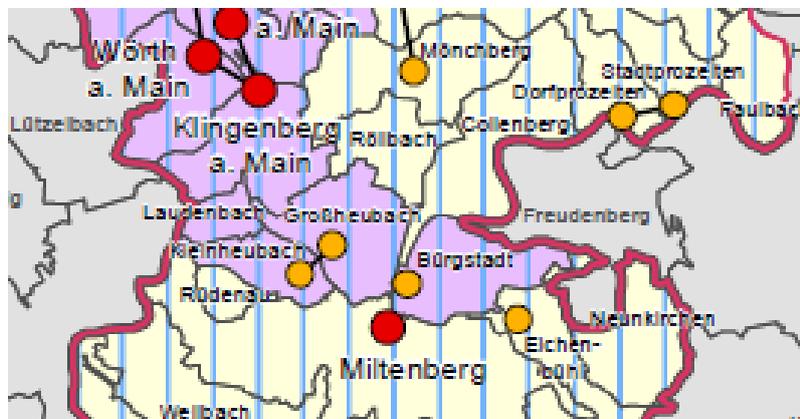
*Blick auf die umliegende Bebauung, Kreuzung Habelstraße /Friedhofstraße in nördliche Richtung.
Abbildung 4a-c: Städtebauliches Umfeld
(Quelle: InfraPro, eigene Fotodokumentation, 2019)*

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Bayerischer Untermain

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden im Regionalplan Bayerischer Untermain festgelegt.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain lässt keine Restriktionen (Bodenschätze, Regionaler Grünzug, Schutzgebiete/-objekte etc.) bezüglich des Planvorhabens erkennen. Er stellt Miltenberg als Mittelzentrum dar, noch im Verdichtungsraum gelegen. Somit kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.



Gebietskategorien

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum (inkl. vorherige mögliche Mittelzentren)
-  Grundzentrum (vormals Unter- und Kleinzentren)
-  Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan (Hinweis: Die Grundzentren sind Festlegungen des Regionalplans. Die übrigen Mittel- und Oberzentren der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans sind nachrichtlich dem LEP entnommen).

(Quelle: Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain (2018): Regionalplan Region Bayerischer Untermain 2018)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebietes zu schaffen. Im Hinblick darauf wäre i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Umgriff dieses Bebauungsplanes anzupassen und fortan als Wohnbaufläche darzustellen, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg, wirksam seit 05.12.1986, stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im östlichen Teil und im restlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland und teilweise im Norden Friedhofsnutzung dar. Diese dem aufzustellenden Bebauungsplan teilweise widersprechende Darstellung wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.



Abbildung 6a: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg, Eintragung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Quelle: Stadt Miltenberg

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang auf dem Weg der Berichtigung angepasst. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, so dass die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht

widersprechen. Der zurzeit als Grünfläche bzw. Gartenland gewidmete Planungsbereich wird künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in einem kleinen Bereich Mischgebiet (MI) im FNP dargestellt.



Abbildung 7b: Darstellung des Bereichs der Flächennutzungsplanberichtigung, (links rechtswirksamer Flächennutzungsplan – rechts: Berichtigung)

Quelle: InfraPro 2020

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Miltenberg vor:

- Setzgasse – Unterer Steigeweg, Rechtskraft seit 23.10.1969

Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich im Osten ein Allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche zur Friedhofserweiterung fest.



Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Setzgasse – Unterer Steigeweg“
Quelle: Stadt Miltenberg

Die gegenständlich aufzustellende Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ im Bereich zwischen Friedhof und Habelstraße überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan im vorliegenden Geltungsbereich und setzt – mit Ausnahme eines Teilbereichs, der bereits zum Friedhof gehört – an dieser Stelle anstatt der Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung des Wohngebietes fest und im Nordosten eine kleine Fläche Mischgebiet zur Sicherung und Einbindung der dort vorhandenen Strukturen.

4 Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept hat eine innerörtliche Nachverdichtung zum Ziel. Das Plangrundstück wird derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt. Die bestehende Bebauung im Osten, Süden und auch im Westen des Plangebietes soll auf diesem Wiesengrundstück erweitert werden, um so den Lückenschluss der bebauten Siedlung zum Zwecke der wohnbaulichen Nutzung zu erreichen.

Von der bestehenden Erschließungsstraße „Setzgasse“ im Westen des Plangebietes aus, über eine daran anschließende neuanzulegende innere Erschließung sind die geplanten Baugrundstücke angebunden.



Das städtebauliche Konzept und die darauf abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Plangeltungsbereich drei Varianten an Wohngebieten vor, alle jedoch mit Einzel- und Doppelhäuser und einer GRZ von 0,4. Unterschiedlich in den drei Gebieten fallen die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse aus (II und III Vollgeschosse je nach Gebiet möglich). Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die so gewählte bauliche Gestaltung harmonisch in das umgebende Stadtbild und die baulichen Strukturen im Umfeld ein.

5 Festsetzungen sowie sonstige Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf Art. 58 BayBO baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (Art. 58 Abs. Nr. 2-5 BayBO) vorliegen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1 – 15 BauNVO)

Für den Teilbereich WA wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzungen und des strukturellen Bestandes im Umfeld des Plangebietes (Setzgasse, Habelstraße). Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern und einer wesentlich störenden Verkehrsentwicklung, die diese Nutzungen mit sich bringen entgegengewirkt werden kann. Vielmehr sind sie aber auch deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden, um der bauleitplanerischen Absicht der Plangeberin näher zu kommen und das Gebiet vorwiegend den „Wohnnutzungen“ vorzubehalten. Aus jenen städtebaulichen Gründen sind zudem Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) unzulässig. Einzig sind gemäß § Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe im Plangebiet zulässig, da aufgrund des angrenzenden Friedhofs eine Ansiedlung von Gärtnereibetrieben u.Ä. planungsrechtlich möglich sein sollte.

Im Teilbereich MI wird ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die



überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von der Festsetzung als Mischgebiet ist im konkreten Planfall das Gebiet betroffen, das als Bindeglied zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und den bestehenden Friedhof und zugleich als Puffer vor wechselseitiger Beeinträchtigung dient sowie eine gewisse Schutzfunktion für beide Gebiete ausüben soll.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe (FH) und die Wandhöhe (WH). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die jeweiligen Gebiete (WA und MI) gesondert festgelegt und ist in der Nutzungsschablone, als integraler Bestandteil des Bebauungsplanes, eingetragen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet mit $GRZ=0,4$ und im Mischgebiet mit $GRZ=0,6$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 und 0,6 wird die jeweils vorgegebene Obergrenze nach § 17 BauNVO erreicht.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig. Hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das Plangebiet gilt somit, dass die GRZ im WA-Gebiet bis zu einem Wert von 0,6 und im MI-Gebiet bis zu 0,8 überschritten werden darf. Dies bedarf keiner expliziten Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan, da die rechtliche Grundlage in der Baunutzungsverordnung eindeutig gegeben ist.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf II Vollgeschosse mit Ausnahme des WA 3, hier sind es III Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die jeweilige Umgebungsbebauung sowie in Bezug auf das bewegte Gelände getroffen.

Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen sind die Festsetzungen der First- (FH) und Wandhöhen (WH) (s. Nutzungsschablone). Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet und sich in städtebauliche Umgebung einbindet bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung aufgreift. Auch die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude in der Setzgasse sowie Friedhofstraße.



Die zulässige Wandhöhe ist nachzuweisen am Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe am höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Ermittlung der WH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Um dazu die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen, d.h. den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, eindeutig festzulegen, wird die Höhe der jeweils anbaufähigen, für die Erschließung maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche (auf die der Hauptzugang des Gebäudes erfolgt) als Referenz festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eindeutig die Höhenlage baulicher Anlagen, gemessen in der Gebäudemitte, lotrecht auf die Achse der ermittelten Bezugshöhe.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, Antennen, Kamine etc. um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Insgesamt geschehen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nicht zuletzt auch im Hinblick auf ein städtebauliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Wintergärten, etc.) sowie durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) geringfügig (bis zu einer Tiefe von ist 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 4,00 m sind und der Grenzabstand nach BayBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Damit soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Flexibilität bei der Gebäudearchitektur durch die Bauherren realisiert werden kann und nicht „starre“ Festsetzungen einer individuellen Gebäudekonzeption entgegenstehen. Jedoch darf sich das Maß der Überschreitung auch nicht so prägnant auswirken, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in Frage gestellt würde.

Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit die Funktionalität des Gebietes aufgrund der Höhenunterschiede im Plangelände und dessen Nutzung auch gewährleistet werden kann.

5.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Miltenberg. Notwendige Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren



Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen, zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ (St/Ga) zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch in Vorgärten zulässig. Als Vorgarten gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze. Der öffentliche Raum kann hierfür nicht herangezogen werden. Mit diesen Festsetzungen und der gesonderten Ausweisung der St/Ga-Flächen soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen, d. h. den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen im Sinne einer Freiflächenplanung freigehalten werden und der angrenzende öffentliche Straßenverkehrsraum nicht zusätzlich beansprucht wird.

5.1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen im Einzelnen 75 m³ nicht überschreiten. Ebenso sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Baugrundnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

5.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt, um die dort stattfindende Friedhofsnutzung zu sichern.

5.1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Umsetzung einer Bebauung im Plangebiet werden Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sowie zum Abfangen der Geländesprünge erforderliche Stützmauern notwendig, um das topografisch bedingte, bewegte Gelände für bauliche Tätigkeiten anpassen sowie gegenüber Erosionen sichern zu können.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Senkung bzw. Anhebung des Bodenniveaus.

Um die bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde verbindlich festgesetzt, dass die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländesprünge erforderliche Stützmauern innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches zulässig sind. Eine flächenbezogene Beschränkung innerhalb des Plangebietes erfolgt somit nicht. Auf die Genehmigungspflicht gem. BayBO wird hingewiesen.



5.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breiffugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen. Hiermit soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein vertragliches Mindestmaß beschränkt bleiben.

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlendem Beleuchtungskörper mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeefekte zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenbereich sowie den neuanzulegenden inneren Erschließungsstraßen sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen können insbesondere die Belange des Arten- sowie Naturschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

5.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Falls durch die Erhaltung der festgesetzten Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Die Abgänge sind zu ersetzen. Weiterhin ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Hierdurch sollen die wertvollen Habitatstrukturen i. S. d. Arten- und Naturschutzes und insgesamt der Grünanteil im Plangebiet gesichert werden.

Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Großkronige Bäume (16-18 cm Stammumfang) sind in einem Abstand von 15 m, mittelkronige Bäume (12 -14 cm Stammumfang) sind in einem Abstand von 8 m innerhalb der gärtnerisch anzulegenden Fläche zu pflanzen. Sträucher sind als Zwischenpflanzungen durchzuführen, sodass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die



Sträucher innerhalb der Reihe in einem Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 -7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen.

Mittels dieser Festsetzungen soll ein verträgliches Maß an Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden, sodass sich begrünte Grundstücke in das städtebauliche und landschaftspflegerische Bild der umgebenden Bebauung und der angrenzenden Friedhofsgrünfläche bestmöglich eingliedern. Durchgrünte Siedlungsteile sollen von außen als harmonisch in das natürliche Gefüge einbezogen wahrgenommen werden. Mittel- bis langfristig wird, neben der Sicherung der Habitatfunktion auch ein wertvoller Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der Wohnbauflächen erreicht.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne Art. 81 BayBO aufgenommen. Bei der Auswahl der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen wurde vornehmlich auch auf die ausgearbeiteten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen abgestellt, um dem Erhaltungsgebot für einzelne Schutzgüter nachkommen zu können und Eingriffe innerhalb des Plangebietes auf die Schutzgüter auf ein unabwendbares Minimum reduzieren zu können.

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Sehr strikte Festsetzungen zur Ausgestaltung von Dachgauben sind nicht mehr zeitgemäß. Für Gauben wird daher lediglich noch festgeschrieben, dass deren Länge maximal 1/3 der Trauflänge betragen darf. Dies entspricht den Festsetzungen zu Gauben in anderen Bebauungsplänen.

Die Materialwahl der Dachflächen oder auch Dachrinnen und Regenfallrohre ist ebenso frei wählbar. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sollte jedoch jeder Grundstückseigentümer bezüglich der Materialwahl bedenken, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird.

Die extensive wie auch intensive Begrünung von Dachflächen ist zulässig. Hierdurch kann für das lokale Kleinklima ein Abkühlungseffekt und zudem aus artenschutzfachlicher Sicht potenzielle Jagdreviere für Vogel- und Fledermausarten entstehen.

Hinsichtlich Dachausgestaltung (Dachform,-neigung und -aufbauten) sowie der Anordnung der Firstrichtung werden keine regelnden bzw. einschränkenden Festsetzungen getroffen; künftige Bauherren können diese Parameter frei wählen. Diese Freiheit beruht auf Erfahrungswerten der Stadt Miltenberg, die zeigen, dass eine Dachform als 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 Satteldachs als alleinige 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 für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. 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.

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.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung lässt sich festhalten, dass bereits mit der vorherigen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ rechtskräftig seit 07.07.2019 die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung als frei bestimmbar festgesetzt wurde. 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.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben, da sich ansonsten städtebaulich und auch technisch eher ungünstige Konstellationen ergeben würden.

5.2.2 Weitere bauordnungsrechtliche Kriterien

Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und wasserrechtliche Belange / Verbote (z. B. Trinkwasserschutzgebietsverordnung) nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden). Ziel ist es, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter der Stadt Miltenberg nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen auch die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

Um Bodenversiegelungen bestmöglich zu vermeiden, sind befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung



des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass möglichst wenig Freiflächen versiegelt werden. Zudem wird den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und i. S. d. lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegengewirkt. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen fügt sich das Plangebiet in die städtebaulichen Strukturen der umgebenden Siedlungsflächen ein.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrenzen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Insgesamt soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

5.3 Hinweise

Im Bebauungsplan sind fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Niederschlagswasser
- Hang- und Schichtwasser

6 Erschließung

6.1 Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Setzgasse und der Friedhofstraße vorgegeben. Innere Erschließungsstraßen sind, von der Setzgasse ausgehend neuanzulegen.

Die Erschließung des neuen Gebietes wird über die Setzgasse erfolgen, da sich im Übergang der Setzgasse (Höhe Einfahrt Ludwig-Bauer-Straße) die Möglichkeit bzw. eine noch unbebaute Lücke für die abzweigende, innere Erschließungsstraße ergibt. An der Friedhofstraße besteht eine solche Option nicht, da hier bereits alle Grundstücke bebaut sind und eine Zufahrt in das Plangebiet somit hierüber nicht realisierbar ist.

Auch wenn die Setzgasse aufgrund der dortigen Grundschule in ihrem nördlichen Abschnitt bereits verkehrstechnisch stärker beansprucht ist (Bring- und Holverkehr) und durch einen zusätzlich entstehenden Mehrverkehr aufgrund der Planung die sich dort bewegenden Schulkinder nicht zusätzlich gefährden werden sollten, sind für das Plangebiet maximal 25 neue Baugrundstücke anzunehmen, sodass der entstehende Mehrverkehr sich auf ca. 50 zusätzliche Pkw im Gebiet um den Friedhof und die Grundschule begrenzt. Aus der Planung selbst resultiert somit ein Verkehr, den die Setzgasse anhand ihrer Dimensionierung grundsätzlich aufnehmen



kann. Der erhöhte Verkehr aufgrund der Grundschule kann in Kombination mit den durch die Planung aufkommenden Pkw möglicherweise zu einer Beeinträchtigung in den Stoßzeiten auf der Setzgasse führen. Die Problematik einer möglichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht primär im vorliegenden Plan begründet und damit von der Planung zu lösen, sondern in dem grundsätzlichen Problem des Bring- und Holverkehrs (Vielzahl an *Elterntaxis*). Durch Maßnahmen wie die Einrichtung von Bring- und Holzonen oder Kampagnen für die fußläufige Bewältigung der Schulwege (informieren zu Laufgemeinschaften, Schulwegspiel, „Walking Bus“ etc.) ließe sich die bereits angespannte Verkehrssituation entzerren. Weiterhin befindet sich eine eigene Bushaltestelle für die Grundschule in der Wolfram-von-Eschenbach-Straße, sodass die dort ankommenden Schulkinder von dem zusätzlichen Verkehr auf der Setzgasse nicht betroffen sein werden.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Ein Neubau von Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Medien) wird innerhalb der neugeplanten internen Stichstraßen nötig, und kann nicht an den vorhandenen Leitungsbestand der Setzgasse und Friedhofstraße durch Verlängerung der jeweiligen Einrichtungen direkt angeschlossen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitflächigen 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 Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung von Gartenbewässerung zuzuführen.

Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

Trinkwasserversorgung:

Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes erfolgt anhand der im Baugebiet künftig zu erwartenden Einwohner. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Für das Allgemeine Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das Konzept stellt derzeit 25 Grundstücke mit Einzelhäusern dar. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist es möglich, nahezu jedes Grundstück real oder ideell zu teilen, weshalb alternativ mit anstelle der 25 Einzel- auch 50 Doppelhaushälften errichtet werden könnten. Aufgrund der



Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen im Plangebiet vorhanden sein, hier sind die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Im Regelfall stehen innerhalb der hier geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend Angriffswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr bereit, so dass explizit keine zusätzlichen Flächen hierfür ausgewiesen werden müssen. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Durchgangsbreite von 6,00 m ausreichend breit bemessen, die tatsächliche Befahrbarkeit muss ordnungsrechtlich gewährleistet werden, wenn z. B. der Straßenquerschnitt durch parkende Fahrzeuge verengt wird, so dass die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand in der Setzgasse sowie Friedhofstraße.

Nähere Planungsdetails sind im Zuge der noch zu erbringenden Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserverband abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Glasfaser und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den vorliegenden Leitungsbestand.

Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.



7 Umweltschützende Belange

7.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für diese Bebauungspläne bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Annahme führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB entfällt.

Zur ordnungsgemäßen Abwägung der im Verfahren gebotenen Darlegung der Belange des Umweltschutzes sind diese dennoch allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden in der Begründung abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Für den Planbereich gibt es bislang den rechtskräftigen Bebauungsplan „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ vom 23.10.1969.

7.2 Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des BayernAtlas in keinem ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz – oder Vogelschutzgebiet.



Abbildung 9: Schutzgebiete in der Umgebung

(Quelle: BayernAtlas, Abruf 02/2020, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich 1,8 km westlich des Plangebietes, das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt östlich und südlich jeweils ca. 500 m entfernt, sowie Ausläufer eines weiteren im Norden in derselben Entfernung zum Plangebiet.

7.3 Bestandserhebung und -bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist noch im Mainviereck, das durch den Verlauf des Mains den Spessart „einrahmt“. Somit liegt Miltenberg im Naturraum des Mittelgebirges Spessart, am Übergang zum Odenwald, der sich direkt im Südwesten des Spessarts und somit von Miltenberg anschließt. Geologisch bilden Spessart und Odenwald eine Einheit

Geologie und Boden

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Braunerde bzw. podsolige Braunerde, verbreitet über Sandstein. Er ist der geologischen Einheit des Terrassenschotter und-sand sowie im Übergang zum Unteren Buntsandstein zuzuordnen. Es finden sich vorwiegend pleistozäne bis holozäne Umlagerungsbildungen aus Kies und Sand, aber auch feinkörnigen bis grobkörnigen geröllführenden Sandstein. Die Gesteine sind wechselnd bzw. führen undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen.



Wohnbebauung an die Vorhabenfläche an. Auf der Fläche befinden sich neben dem flächigen Gras- und Wiesenpflanzen einige Laubbäume (z.B. Eichen, Buchen, Birken) und Sträucher. Das Gelände des Plangebietes steigt nach Norden hin, im nordwestlichen Bereich (durch eine Baumreihe abgegrenzt) sogar terrassenförmig an.

Fauna und Flora

Die Grünfläche ist im Süden und Westen umzäunt und geprägt durch eine offene Wiesenstruktur mit Baumreihen und -gruppen. Es lässt sich durch den geringen Verbuschungsgrad und die Vegetationshöhe der Wiese auf eine regelmäßige Mahd schließen. Richtung Norden der Grünfläche finden sich ebenfalls Baumreihen und zudem Einzelbäume im Wiesenbereich zur Bebauung der Habelstraße. Einige der Einzelbäume wurden als Nist- oder Wohnmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse kartiert, weitere Habitatpotenziale sind auf der Fläche gering vorhanden

Im Übergang zur Friedhofstraße, im Bereich der vorhandenen Bebauung des Geltungsbereiches, befindet sich ein kleiner Schotterplatz mit diversem abgelegtem Material sowie Baucontainern. Hier ist der Verlauf der dortigen Baumreihe stärker verbuscht.

Aufgrund der aufgefundenen Container und Materialien ist von einem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen auf der Fläche auszugehen. Die örtliche Flora und Fauna ist hierdurch sowie durch die nahegelegene Bebauung generell bereits von anthropogenen Störungen beeinflusst und störungsempfindliche Tier- und Pflanzenarten sind daher eher auszuschließen.

Standard-Nutzungstyp

Fotodokumentation

Offene Wiese mit einigen Bäumen

*Westlicher Teil des Geltungsbereichs
(umzäunt)*



*Blick von Setzgasse aus auf den
Geltungsbereich*



*Lichte Baumreihe, Abgrenzung zur Friedhofsfläche
(Teil des Geltungsbereiches)*



*Schotterplatz und Lagerfläche: Container und Material
Nordöstlicher Rand des Geltungsbereichs*



*Wiese mit Einzelbäumen und Baumreihe, Abgrenzung zum Friedhof rechter Hand
Übergang Schotterplatz zu Wiese
(Im Hintergrund: Bebauung der Setzgasse, Westen)*



Abbildung 11: Fotodokumentation des Bestandes (Quelle: InfraPro, eigene Aufnahmen, 02/2019).

7.4 Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Boden

Eingriffe:

Die Bebauung und damit einhergehender Versiegelung bedeutet den vollständigen, aber unvermeidbaren Verlust der natürlichen Bodenfunktion in diesen Bereichen.

Minimierung:

Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Bereichen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.



Beurteilung:

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist nicht vollständig vor Ort ausgleichbar und durch Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken, kompensierbar.

Grundwasser

Eingriffe:

Durch die Versiegelung gehen versickerungsaktive Flächen verloren.

Minimierung:

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Grundwasserpotential sollten sich auf die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser konzentrieren, die z. B. durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht, erreicht werden. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte fachgerecht aufgefangen und zur Brauchwassernutzung sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Beurteilung:

Der Eingriff in die Funktionen des Grundwassers kann durch oben erwähnte Maßnahmen gut kompensiert werden.

Klima

Eingriffe:

Mit der Versiegelung und Bebauung bisher unbebauter Flächen geht eine Veränderung des lokalen Kleinklimas einher. Das Klein- und Geländeklima der Fläche verändert sich; die Verdunstungsrate wird herabgesetzt. Die Flächen heizen sich, je nach verwendeten Materialien, schneller auf und geben die Wärme nur zeitverzögert wieder ab.

Minimierung:

Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Festsetzung einer offenen Bauweise sowie Nutzungen der Grundstücksfreiflächen als Grün- oder Gartenflächen. Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes sollen sich auf die kleinklimatische Ausgleichswirkung von Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen konzentrieren. Befestigte und versiegelte Flächen sollten von schattenspendenden Bäumen überstellt werden (Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen).

Beurteilung:

Das Gelände bzw. die öffentliche Grünfläche hat aufgrund seiner Lage eine gewisse Bedeutung für das Mikroklima der umliegenden Siedlungsbereiche, eine besondere Bedeutung für das Stadtklima jedoch nicht. Der Eingriff in das Potential Klima kann durch entsprechende Anpflanzungen sowie zulässige Dachflächenbegrünung kompensiert werden.



Biotopstrukturen

Eingriffe:

Die Öffentliche Grünfläche (ohne Biotopcharakter) geht mit der Bebauung verloren. Potenzielle Habitate für Insekten und Vögel verschwinden damit.

Minimierung:

Anlage der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Garten- und Grünflächen. Anpflanzung standortgerechter Gehölze und Erhalt einiger vorhandener Bäume.

Beurteilung:

Der Eingriff in die Biotopstrukturen ist kleinräumig und nicht erheblich, da Höhlenbäume zum Erhalt festgesetzt werden und eine Kompensation durch die Anlage neuer, strukturreicher sowie standortheimischer Garten- und Grünflächen erfolgt.

Tabelle 1: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet (eigene Darstellung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß.	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Hinweis, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind.	Vermeidung eines Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Verwendung von insektenfreundlichen und nach unten abstrahlender Beleuchtung für die Grundstücksfreiflächen.	Minimierung von Lockeffekten, Vermeidung von Blendwirkungen durch Streulicht.
Anlegen der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grün- bzw. Gartenfläche. Verbindliche Festsetzung der Erhaltung von bestehenden Höhlenbäumen, Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.	Strukturierung der Fläche. Erhalt und Förderung der Grünstrukturen als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.
Verbindliche Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen. Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung aus heimischen Gehölzarten, keine Verwendung von Thuja-/ Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.	Harmonisches Einfügen der Bauflächen in die Ortslage. Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Flora und Fauna.



7.5 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, die im vorliegenden Verfahren keine Anwendung findet.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Eine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde auf Grundlage von Lebensraumpotenzialen geprüft. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da die Bestandssituation eine **besondere Bedeutung** der geplanten Bauflächen als Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten war. Trotz fehlender Nachweise im Zuge der Ortsbegehung konnten Habitatpotenziale für folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen erkannt werden:

- Europäische Vogelarten
- Fledermäuse
- *Schmetterlinge*

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten ist eine Betroffenheit aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten. Für die Grünlandfläche im Bereich der geplanten Bebauung bestehen aufgrund der Grünlandausprägung demnach keine Anhaltspunkte für eine Bedeutung der Fläche für artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Sinne einer Erfüllung substanzieller Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten).



Fledermäuse:

Gebäude mit Quartierfunktion sind im Plangebiet nicht betroffen, allerdings finden sich Höhlenbäume als potenzielles Habitat für Fledermäuse. Als besonderes Jagdrevier stellt sich das Plangebiet durch den sehr niedrigen Bewuchs der Grünfläche nicht dar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden, da keinerlei Eingriffe in den Baumbestand erfolgt, die vorhandenen Hohlenbäume sogar zum Erhalt festgesetzt werden. Die Eignung des Habitats zur Nahrungssuche wird durch die Planung nicht herabgesetzt.

Vögel:

Für Vögel ist das Gebiet als Nistplätze für Höhlen-, Baum - und Bodenbrüter relevant. Es wurden fünf Höhlenbäume festgestellt und Gehölzstreifen entlang der Gebietsränder sowie Gehölze in den Hausgärten der umliegenden Bebauung bieten potenzielle Habitatstrukturen. Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 BNatSchG sind die fünf Höhlenbäume zum Erhalt und zudem eine Beschränkung der Rodung von Gehölzen, die Nistmöglichkeiten für Vögel aufweisen, auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar festzusetzen. Des Weiteren werden zur Förderung der heimischen Vögel Empfehlungen zur Installation von Nisthilfen in den privaten Gärten in die Hinweise des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzenarten:

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten wurden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung gefunden. Dabei handelt es sich um den Großen Wiesenknopf, aus dessen Vorkommen eine mögliche Anwesenheit des Schmetterlings Wiesenknopf-Ameisenbläulings induziert werden kann. Der Wiesenknopf-Ameisenbläuling (auch Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) gilt als Schlüsselart, ist als FFH-Art eintragen und wird im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf der Roten Liste gefährdeter Arten in Kategorie V gelistet.

Sein Vorkommen konnte durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) aufgrund der negativen Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 2019 und 2020 nicht nachgewiesen werden und somit für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der ÖAW liegt an Anlage der Begründung bei. Zur Abschätzung eines Lebensraumpotenzials für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten auf der Planfläche wurden 16 Begehungen im Zeitraum April 2019 – August 2020 durchgeführt. Dabei wurden alle dortigen Arten erfasst sowie der Planbereich auf mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten bzw. auf das Vorhandensein von Habitaten für streng geschützte Arten hin untersucht.



7.6 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Zum Schutz des Bodens wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes bauseits festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Regierung Unterfranken, Würzburg, Bereich 5 – Umwelt, Gesundheit Verbraucherschutz, Sachgebiet 55.1 (Rechtsfragen Umwelt) zu informieren.

Bodenmaterial, das auf eine durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung Z 0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen.



7.7 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Regierung Unterfranken zu informieren.

7.8 Kampfmittel

Der Stadt Miltenberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung ist das Bodendenkmal Nr. 204467 „Wall und Graben des römischen Limes“, klassifiziert als Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) bekannt. Bei allen Vorhaben ist eine Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.7 BayDSchG notwendig. Weitere geschützte Kulturgüter sind nicht bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Textthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

7.10 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet ist von einer Immissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Kuchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.



7.11 Energiewende und Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassungen sind mitunter eine der größten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Städte und Gemeinden nehmen hierbei eine zentrale Rolle ein, einen positiven Beitrag zu leisten, denn sie sind sowohl Energieversorger (Stadtwerke etc.) als auch gleichermaßen Verbraucher sowie letztlich Vorbild für die Wirtschaft und Einwohnerinnen. Insbesondere sind Städte und Gemeinden aber Planungsträger und können über das planerische Instrument der Bauleitplanung klimaschutzbezogene Festsetzungen treffen, die zu einer nachhaltigen sowie umfassend klimaschützenden Stadtentwicklung beitragen. Die Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung.

Für den gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung der sog. „Klimaschutznovelle“ zum 30.07.2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Zwar sind Klimaschutz und Klimaanpassung keine originäre Aufgabe der Bauleitplanung, bezüglich des lokalen wie auch globalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB jedoch eine Verantwortung und klimaschützende Belange sind als öffentlicher (umweltbezogener) Belang in der Planung zu berücksichtigen sowie in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Das Klima bzw. die klimatischen Verhältnisse gehören ebenso wie die Tier- und Pflanzenwelt, Boden oder Wasser nach BNatSchG zu den Schutzgütern, da Klima und Luft als abiotischer Landschaftsfaktor eine Größe des Naturhaushaltes darstellen.

Im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB finden sich vielfältige Ansatzpunkte für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Auch können gezielt nach

- § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Anlagen erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) geschaffen werden oder
- § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ausschluss oder eine Beschränkung bestimmter Luft verunreinigender Stoffe geregelt werden.

Bei Festsetzungen konkreter Maßnahmen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist stets ein örtlicher städtebaulicher Grund/Bezug erforderlich, d.h. sowohl bei Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien als auch zum Ausschluss bzw. der Beschränkungen von Stoffen ist immer die ortsbezogene städtebauliche Situation zu berücksichtigen. „Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden“ (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Denn gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der kommunalen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten; Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Entscheidend ist somit das städtebauliche Erfordernis. Dies bedeutet im



Umkehrschluss, dass abstrakte oder zu generelle Festsetzungen zum Klimaschutz ohne einen Grundstücks- oder städtebaulichen Bezug unzulässig sind. Ein pauschales Abzielen auf den Klimaschutz als Begründung ist nicht ausreichend.

Insgesamt sind bei einem Angebotsbebauungsplan aufgrund der Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung und somit allgemeineren Aussagen zur Gebietsentwicklung Festlegungen, wie z.B. der verbindliche Anschluss an Energieversorgungssystem (Nahwärme, Photovoltaik) schwieriger umzusetzen als in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen konkreter Vorhabenbezug auf die Planung zugeschnittene Festsetzungen ermöglicht.

Dennoch bietet der „normale“ Bebauungsplan abseits der konkreten Optionen nach § 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB im übrigen Festsetzungskatalog des § 9 BauGB weitere Möglichkeiten, die sodann als klimarelevante Festsetzungen wirken:

- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (dichte Bauweise, je kompakter der Baukörper desto geringer der Heizenergiebedarf);
- lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude/Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Festlegung von Baugrenzen (Vermeidung von gegenseitiger Verschattung, fördert passive Solarenergienutzung);
- Festsetzung von Grünflächen (örtliche Frischluftschneise für einen Luftaustausch, sorgt für Verdunstung und Temperaturregulierung im Gebiet);
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung/-form, Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe);
- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung.

Neben den Bauleitplänen stehen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten des Städtebaurechts zur Verfügung, die jeweils differenzierte (rechtliche) Hürden innehaben. Zentrales Instrument bleibt jedoch der Bebauungsplan und dessen Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB.

Weitere bauleitplanerische Möglichkeiten zum Klimaschutz sind u.a.:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (kommunales Flächenmanagement, Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen, Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 und 13a BauGB);
- Verringerung oder Vermeidung klima- und CO₂-schädlicher Individualverkehrsströme (Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung, Sicherung und Schaffung wohnortnaher Versorgungs-, Dienstleistungs- und gesellschaftlicher Angebote;
- CO₂- absorbierende Durchgrünung von Siedlungen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.).

Im vorliegenden Planfall wurden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen, da anhand der geplanten Wohnnutzung von keinem erheblichen Ausstoß luftverunreinigender Stoffe auszugehen ist, besonders in Bezug zur geringen Plangebietsgröße und der bereits lange bestehenden Umgebungsnutzungen, sodass eine Beschränkung bestimmter Stoffe nicht notwendig erscheint. Weiterhin wurde die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energien



(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) nicht festgesetzt, da sich Solaranlagen in der Umgebungsbebauung kaum wiederfinden und das neue Gebiet bzw. die Dachlandschaft des Gebietes andernfalls durch eine konkrete Festsetzung hierzu als Fremdkörper im Gebietsgefüge auswirken könnte.

Jedoch wurde auf den restlichen Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zurückgegriffen und neben der frei wählbaren Ausrichtung der überbaubaren Flächen in den festgesetzten Baugrenzen, die eine annähernde Südausrichtung der künftigen Gebäude und der Dachflächen zulässt, wurde weiterhin die Dachform und -neigung nicht vorgegeben. Auch wenn nicht explizit vorgegeben, so ist die Installation und Nutzung solarer Energie dennoch zulässig und möglich und wird aufgrund der vorgenannten Punkte durch eine optimale Sonnenausbeute bei Südausrichtung und 35 Grad geneigtem Dach begünstigt.

Zudem sind bei einer nicht vorgegebenen Dachausgestaltung als Dachform Pult- und Flachdächer realisierbar und somit eine Dachbegrünung, welche sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt. Denn zum einen kann das Niederschlagswasser zurückgehalten und die kleinräumigen Strahlungsverhältnisse verbessert werden, was insgesamt die örtlichen Aufwärmendenenzen minimiert. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein Lebensraum für Insekten geschaffen, deren Dasein wiederum für örtlich vorkommende Vögel eine Nahrungsquelle bietet.

Des Weiteren wurden aus arten- und klimaschutzgründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen wasserdurchlässig und Ausgleiche für mögliche Habitatverluste festgelegt sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bestandsbäume zum Erhalt, weitere Bäume zur Anpflanzung und Begrünung im Übergang zur Friedhofswiese sowie anteilig auf allen Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

7.12 Wasserwirtschaftliche Belange

7.12.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in seiner erreichbaren Umgebung sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Der Main befindet sich in 900 m Luftlinie nordwestlich entfernt, sodass keine Auswirkungen auf das Plangebiet anzunehmen sind. Aus den Daten des Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) ergibt sich keine Gefährdung des Polargebietes bei häufigen, 100jährigen oder auch extremen Hochwasserereignissen. Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen.

7.12.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene ist Miltenberg, St (Gebietskennzahl 2210622100110) und beginnt ca. 1 km östlich des Plangeltungsbereiches.

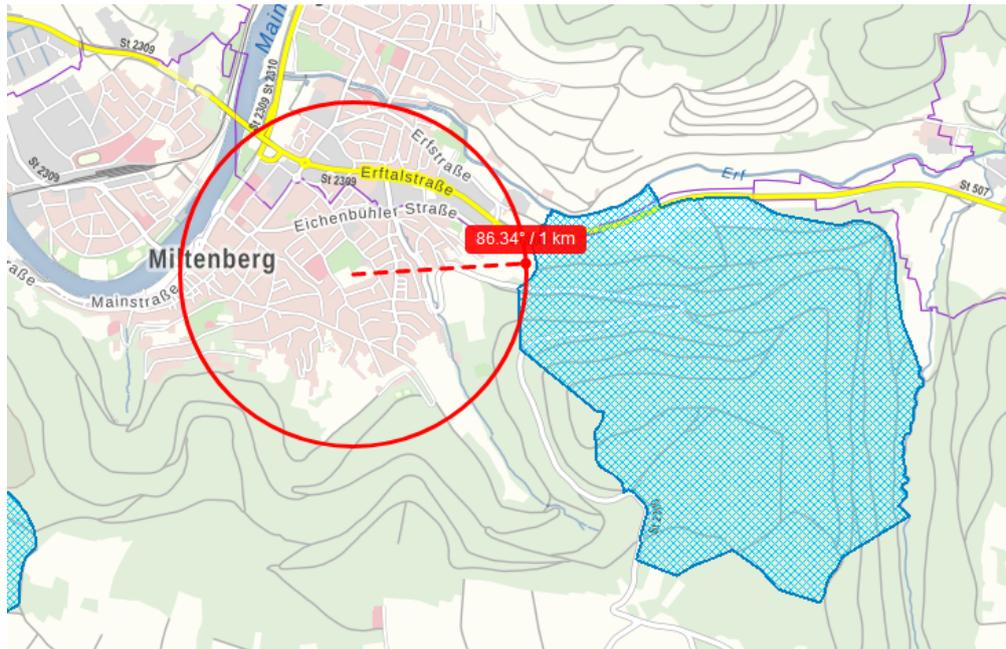


Abbildung 12: Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Zone III
(Quelle: BayernAtlas, Thema Umwelt, Abruf 02/2020. Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

8 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

8.1 Verfahrenswahl

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.02.2019 und vom 09.11.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ zur Ermöglichung von Wohnbebauung im Bereich zwischen dem Friedhof und der Habelstraße beschlossen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Innenentwicklung, insbesondere 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. 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).



8.2 Verfahrensdurchführung

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. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt. Die Unterlagen sind auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern einsehbar (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>).

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlagen lagen in der Zeit vom **21.07.2021** bis **einschl. 03.09.2021** öffentlich aus. Aufgrund der Ausnahmesituation der Corona-Pandemie und der Ferienzeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine längere Auslegungsfrist als nach dem Baugesetzbuch vorgeschrieben gewählt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung **vom 13.07.2021** durch Aushang an der Amtstafel und zusätzlich durch Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen. In der Bekanntmachung wurde gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **23.07.2021** zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis **einschließlich 03.09.2021** aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, 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 und Entwässerung.*

Die Verfahrensdurchführung wird sukzessive nach erfolgten Verfahrensschritten ergänzt.



8.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

I. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Die Anpassungen des Planinhaltes werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist teilweise die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

9.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Stadt Miltenberg im Stadium der Bauleitplanung durch Übernahme der Planungskosten für das Bauleitplanverfahren.

10 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Wohnbaufläche (WA):	15.997 m ²
Mischgebiet (MI):	2.019 m ²
Öffentliche Grünfläche (Friedhof)	3.415 m ²
Fläche zum Anpflanzen	263 m ²
<u>öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>2.118 m²</u>
Gesamtfläche:	23.812 m ²



11 Anlagen

Als Anlage ist der Begründung beigefügt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW), August 2020
- Plan zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Aufgestellt:

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, Februar 2021

i. A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie