# Gemeinde Gerbrunn

## 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Berglein 1“

## Begründung

WEGNER
STADTPLANUNG

**Gemeinde Gerbrunn**

Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn

**Bearbeitung:**

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
email info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

**Artenschutzrechtliche Beratung:**

**Miriam Glanz**
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen

Tel. 09771 - 98769
Fax 09771 - 2492
Mail: mglanz@internes.de

| | |
|---|---|
| aufgestellt | 07.03.2022 |
| red. geändert | 04.07.2022 |

**Inhalt**

| | | |
|---|---|---|
| **A** | **Begründung zum Bebauungsplan** | **4** |
| 1. | Anlass und Ziel der Änderung | 4 |
| 2. | Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen | 4 |
| 3. | Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB | 5 |
| 4. | Begründung der Änderung | 6 |
| **B** | **Hinweise zum Änderungsverfahren** | **9** |

**Anhänge**

Anlage 1: Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Berglein 1“ der Gemeinde Gerbrunn, Miriam Glanz, Leutershausen, Februar 2022

Anlage 2: Faunistische Bestandsaufnahme: Fledermäuse, Reptilien, Vögel; Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Oktober 2021

# A Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Gerbrunn ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Würzburg mit einem hohen Wohnungsbedarf konfrontiert. Gleichzeitig ist das Angebot an Baugrundstücken gering.

Daher hat die Gemeinde Gerbrunn im Jahr 2019 auf der Basis einer Erhebung und Bewertung der vorhanden Potenzialflächen ein „Handlungskonzept zur Aktivierung von Potenzialflächen“ (Innenentwicklungskonzept) erarbeitet. Damit möchte die Gemeinde Gerbrunn den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Baugesetzbuches gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zum Flächensparen gerecht werden, zumal die Gemeinde kaum Erweiterungspotenziale nach außen hat.

Als Handlungsfelder wurden die Aktivierung der vorhandenen Baulücken sowie die Nachverdichtung im Bestand herausgearbeitet. Die vorhandenen Baulücken liegen vor allem im Bereich der Neubaugebiete und sind durch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht verfügbar. Deshalb sollen Potenzialflächen im Bestand genutzt werden, um punktuell weitere Wohnflächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Am Berglein 1“ entlang der Gieshügeler Straße setzt im westlichen Bereich bereits eine zweite, am Hang gelegene Baureihe fest. Mit der 3. Änderung wurden bezüglich einer Innenentwicklung und Nachverdichtung die Baufenster im Bereich der 4. Änderung zwar bereits nach Norden erweitert, jedoch nicht in ausreichendem Maße.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wurde auch im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes als Flächenpotenzial herausgearbeitet. Nach einer Prüfung der grundsätzlichen Erschließbarkeit der Grundstücke wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt, ob Interesse an der Errichtung einer zweiten Baureihe besteht.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es nun durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden, den an einer Nachverdichtung interessierten Eigentümern im Änderungsbereich eine größere Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu ermöglichen und damit die Innenentwicklung zu fördern.

## 2. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

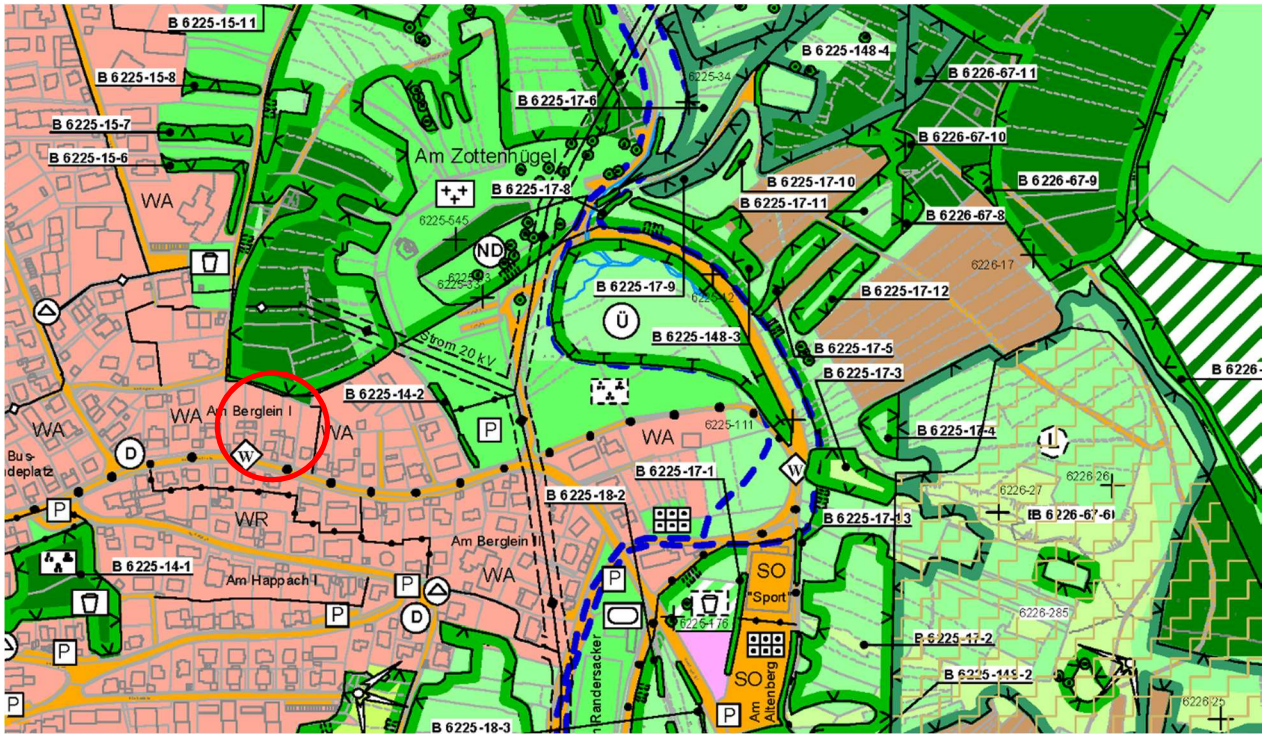
Die Änderungsbereiche befinden sich im Osten des Siedlungsbereiches, nördlich der Gieshügeler Straße. Sie liegen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Am Berglein 1“.

Der Änderungsbereich 1 (Fl.Nr. 382/2) umfasst ca. 0,1 ha.

Der Änderungsbereich 2 (Fl.Nrn. 382/5 und 383) umfasst ca. 0,2 ha.

Beide Änderungsbereiche sind bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2015) sind beide Änderungsbereiche als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.




**Ausschnitt aus dem FNP mit Lage der Änderungsbereiche**

## 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Bei einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet von ca. 2.934 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,40 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in beiden Änderungsbereichen zusammen ca. 1.174 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche sehr deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

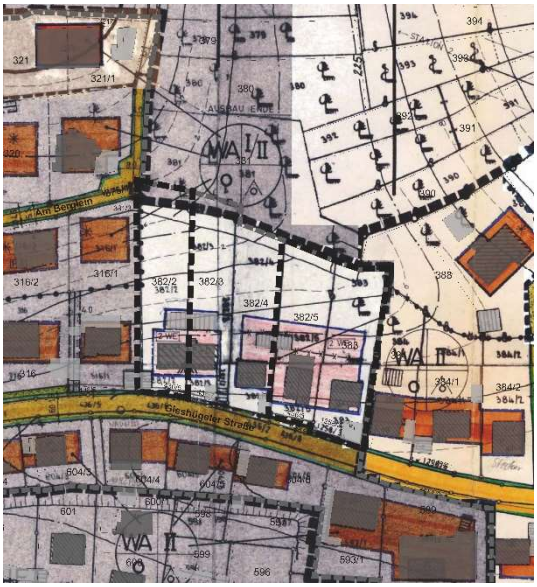
- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

## 4. Begründung der Änderung

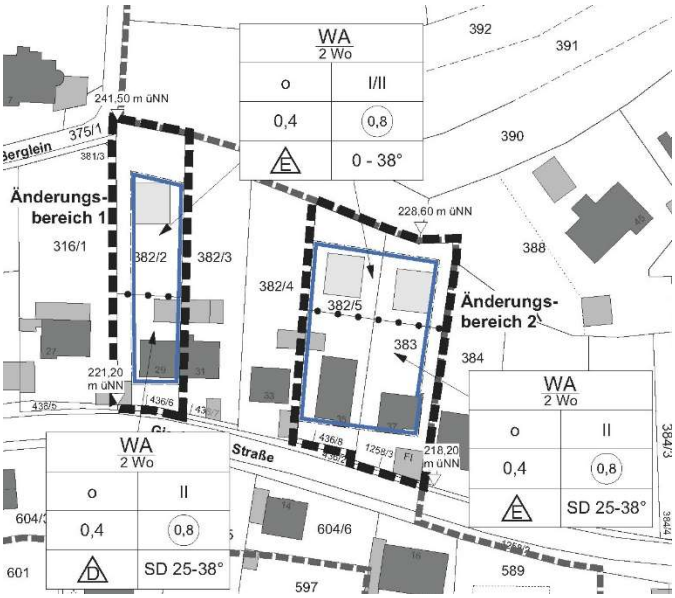
Der Änderungsbereich 1 umfasst das Flurstück Fl.Nr. 382/2 mit einer Fläche von ca. 1.083 m². Er grenzt im Süden an die Gieshügeler Straße an, im Nordwesten grenzt der Änderungsbereich an die Straße „Am Berglein“. Im Norden schließt sich an den Änderungsbereich eine verbuschte Biotopfläche an (Biotopnr. 6225-0015-001, extensiv genutzte und aufgelassene Streuobstbestände am Nordostrand von Gerbrunn).

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 382/5 und 383 mit einer Fläche von ca. 1.851 m². Er grenzt im Süden ebenfalls an die Gieshügeler Straße und im Norden an das verbuschte Biotop wie Fläche 1.

An beide Änderungsbereiche schließen sich nach Osten, Westen und Süden weitere Grundstücke mit Wohnbebauung an.




**Lageplan Änderungsbereich:**
**bisherige Festsetzungen (Stand der 3. Änderung)**




**4. Änderung** *Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)*

Die bisher festgesetzte Baugrenze orientierte sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sehr eng an den bereits vorhandenen Gebäuden. Mit der 3. Änderung wurde die Baugrenze im Umfeld der beiden Änderungsbereiche nach Norden erweitert (vgl. Abb. oben), um dem Problem des bereits damals immer knapper werdenden Baulandes zu begegnen und um eine „bessere Nutzung der Grundstücke zu erreichen“ (Begründung der 3. Änderung), zumal in den westlich angrenzenden Grundstücken bereits zwei Bauzeilen zulässig waren. Die Baugrenze umfasste mit dieser 3. Änderung schließlich den Bereich der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung bereits vorhandenen Nebengebäude nördlich der Wohngebäude.

Die Nachverdichtung, die mit der 3. Änderung beabsichtigt war, konnte aber aufgrund der immer noch sehr knapp bemessenen Baufenster und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nicht realisiert werden.

Übernahme bestehender Festsetzungen

Mit der 4. Änderung werden für die zusätzliche nördliche Bauzeile folgende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Anzahl der Vollgeschosse (bergseits max. 1 Vollgeschoss, talseits max. 2 Vollgeschosse)
- Wandhöhe
- Dachform und Dachneigung (0-38°)
- offene Bauweise, Einzelhausbebauung
- maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Damit soll eine harmonische Einbindung in das bestehende Ortsbild erreicht werden. Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und die Beschränkung auf jeweils 2 Wohneinheiten wird die Nachverdichtung begrenzt, um die lockere Bebauung des Bereiches beizubehalten.

Die bestehenden Festsetzungen für die südliche Bauzeile werden mit der 4. Änderung unverändert beibehalten.

Aufnahme weiterer Festsetzungen

Mit der 4. Änderung wird für die Änderungsbereiche eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 beschränkt. Dies ermöglicht die geplante Innenentwicklung innerhalb der Grundstücke der Änderungsbereiche.

Ergänzend wird für die Änderungsbereiche die Festsetzung aufgenommen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) zur Minderung der zusätzlichen Versiegelung durch eine Neubebauung extensiv zu begrünen sind.

Die Festsetzung zum Bau von einhüftig geneigten Dächern entfällt, da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher kein einziges versetztes Pultdach errichtet wurde. Mit der Festsetzung einer Dachneigung von 0-38° und dem Verzicht auf die Vorgabe einer bestimmten Dachform sind hier weiterhin genug Möglichkeiten vorhanden.

Die geänderte Abstandsflächenregelung der Novelle der BayBO 2020, mit einer Anstandsflächentiefe von 0,4 H, ist unabhängig von der 4. Änderung des Bebauungsplans zu beachten.

Die Festsetzung zur Grundstücksmindestgröße entfällt in den Änderungsbereichen. Diese war bisher mit 700 m² festgesetzt, so dass bei den vorliegenden Grundstücksgrößen von bis ca. 1.000 m² eine Teilung nicht möglich war. Zur Unterstützung der Innenentwicklung wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Zusätzlich wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Garagen und Carports in den Änderungsbereichen neben am Hauptgebäude orientierter Dachneigung und Materialiät auch als begrüntes Flach- oder flach geneigtes Pultdach (bis 15° Dachneigung) gestaltet werden können. Dies ist bislang nicht zulässig.

**Die übrigen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.**

**Festsetzungen aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Auszug, vgl. Anlage1)**

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Berglein 1“ der Gemeinde Gerbrunn ergeben sich unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen

- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 4.1)

sowie der vorgesehenen CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - siehe Festsetzung 4.2):

- Ersatzquartiere und Maßnahmen für die verlorenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie für den Halbhöhlenbrüter Gartenrotschwanz sind möglichst rechtzeitig vor Rodung der Habitatbäume vorzusehen:

  1. Für den Verlust des Biotopbaums auf Fl.Nr. 382/5 mit Potenzial als Übertagungs-/ Sommerquartier wird ein Fledermausflachkasten aufgehängt.
  2. Weiterhin wird ein Halbhöhlenquartier / Nistkasten für den Gartenrotschwanz auf Fl.Nr. 382/2 angebracht.
  3. Die 3 vorhandenen, noch intakten Nistkästen auf Fl.Nr. 382/5 sind rechtzeitig vor der Fällung des Baumes umzuhängen bzw. zu erneuern.

  Die Standorte der Kästen und Quartiere sind einzumessen und die Angaben an die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg weiterzuleiten. Die Quartiere sind auf mind. 10 Jahre zu erhalten, regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.

für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Hinweis: Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, v.a. die vorgezogenen CEF-Maßnahmen, müssen ggf. schon erfolgen, bevor die 4. Bebauungsplanänderung Rechtskraft erhält.

**Textliche Hinweise**

Es werden textliche Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Hinweis auf die dingliche Sicherung der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung im Bereich der nördlichen Bauzeile auf Fl.Nrn. 382/5 und 383 bei einer Grundstücksteilung über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Gieshügeler Straße.
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens und zur Minderung der Versiegelung nicht überbauter Flächen gemäß Art. 7 BayBO. Ziel ist, die Flächenversiegelung durch die Änderung möglichst gering zu halten.
- Aufgrund der Starkregenereignisse im Jahr 2021 wurde ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, um die geplanten Gebäude vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Allerdings ist bei baulichen Maßnahmen (z.B. zur Errichtung eines Sockels) entsprechend auf eine ggf. erforderliche Barrierefreiheit zu achten.
- Zusätzlich wurde ein textlicher Hinweis auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aufgenommen. Dieses soll nach Möglichkeit im Grundstück aufgefangen und genutzt werden.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn wird verwiesen.
- Auf mögliche Bodenfunde (BayDSchG) wird verwiesen.

## B Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat in seiner Sitzung am 07.03.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 21.03.2022.

Am Verfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 23.03.2022 gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 30.03.2022 und dem 06.05.2022 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am 04.07.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.