

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.03.2022 durchgeführt.

Daraufhin sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Stellungnahme	Vorschlag / Anmerkungen
1	Landratsamt Würzburg	05.05.2022	<p>Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bauplanungsrecht/Städtebau</b></p> <p>Allgemeines/Verfahren</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßsteige“ umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Roßsteige“, i. d. F. v. 25.07.1994, sowie den der 1. Änderung, i. d. F. v. 12.05.1997. Es handelt sich somit um eine Gesamt-Überarbeitung.</p> <p>Die Art der Nutzung ist weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.</p> <p>Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Innerer Kirschberg I“ an. Ansonsten schließt an den Geltungsbereich der Außenbereich § 35 BauGB an.</p> <p>Aus verfahrensrechtlicher Sicht sind keine Anmerkungen veranlasst.</p> <p>Zum Regelungsinhalt werden aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht folgende Hinweise gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verfahrensrechtlicher Sicht keine Anmerkungen bestehen.</p> <p>Zum Regelungsinhalt</p>

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Planzeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Darstellung der 20 kV-Leitung sowie deren Schutzbereich endet auf Flurnr. 1478/36 und wurde somit nicht vollständig aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Der weitere Verlauf nach Südwesten ist in der Planzeichnung nicht vorhanden. Es empfiehlt sich, diesen vollständig darzustellen oder einen eventuell vorgesehenen Abbruch entsprechend in die Zeichnung einzutragen.</li> <li>- Wir empfehlen, die Darstellung der Höhenlinien dahingehend zu ändern, dass diese in dünnerer Strichstärke dargestellt werden. Die aktuelle Eintragung führt zu Unübersichtlichkeit.</li> <li>- Auf bestehenden Gebäuden sind teilweise textliche Eintragungen vorhanden, wie zum Beispiel „S III“ auf Flurnr. 1459 oder „FD“ auf Flurnr. 1463. Hier handelt es sich vermutlich um Angaben zur Dachform und zur Anzahl der Vollgeschosse im Bestand. Es ist empfehlenswert diese Informationen zu entnehmen, um Diskrepanzen mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone zu vermeiden.</li> <li>- Wir empfehlen zudem auch alle textlichen Hinweise, bei welchen es sich nicht um Festsetzun-</li> </ul>	<p>Zur Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die 20 kV-Leitung wurde bereits vor einiger Zeit abgebaut. Die noch vorhandene Leitung im Geltungsbereich verläuft wie in der Planzeichnung eingetragen zwischen den Fl.-Nrn. 1478 (Alte Landstraße) – 1478/26, 1478/27, 1478/35, 1478/32 bis zu Fl.-Nr. 1438 und endet dort in einem Stahlrohrmast. Zur Verdeutlichung werden der Mast sowie die in der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzte und zwischenzeitlich abgebaute Leitung in der Planzeichnung und den zugehörigen Zeichnerischen Hinweisen ergänzt. Die Mainfrankennetze wurden im Verfahren beteiligt und haben hierzu keine weiteren Hinweise vermerkt.</li> <li>- Die Strichstärke der Höhenlinien wird in der Planzeichnung der Entwurfsfassung zur besseren Übersichtlichkeit heller dargestellt. Die von der Vermessungsverwaltung bereit gestellten Daten (jpg-Dateien) sind nur mit dieser Linienstärke verfügbar.</li> <li>- Die benannten Eintragungen waren in der digitalen Flurkarte enthalten und wurden bislang belassen. Diese werden in der Entwurfsfassung aus der Planzeichnung entfernt.</li> <li>- Die beschriebene Eintragung stammt aus einer Arbeitsfassung der Planzeichnung und wurde überse-</li> </ul>
--	--	--	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>gen handelt, wie zum Beispiel „Nr. 23 nicht einsehbar“ auf Flurnr. 1422, aus der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es empfiehlt sich, die Breite der Flächen, auf welchen ein Kanalleitungsrecht besteht, zu bemaßen.</li> <li>- Die Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gliedern sich in die Bereiche „A“ sowie „B“ und sind entsprechend mit roter bzw. schwarzer Linie dargestellt. Beim Bereich „A“, welcher schwarz umrandet zu sein scheint, fehlt die Umrandung im nordöstlichen Bereich. Es wird empfohlen, diese zu ergänzen, so dass die Umfassung des Bereichs „A“ klar in der Planzeichnung ablesbar ist. Der Bereich „B“ scheint rot eingefasst zu sein. Hier ist allerdings die Linie im Südwesten rot dargestellt und die Linie im Nordwesten schwarz. Eine vollständige Umrandung in rot wird empfohlen.</li> <li>- Die leichte Einfärbung des Bereiches „B“ ist kaum wahrnehmbar. Es empfiehlt sich daher, diese stärker darzustellen.</li> <li>- Die Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Art bzw. des Maßes der Nutzung ist im Bereich des Waldweges unterbrochen / nicht dargestellt.</li> </ul>	<p>hen. Diese und ggf. vorhandene ähnliche Eintragungen werden in der Entwurfsfassung aus der Planzeichnung entfernt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es existieren keine konkreten Angaben über die exakte Lage oder Breite der teilweise in Privat-, teilweise in Gemeindebesitz befindlichen Kanalleitungen. Daher ist eine Bemaßung nicht möglich. Die Lage der Leitungen muss deshalb im Zuge geplanter Baumaßnahmen über Sondierungen von den jeweiligen Eigentümern ermittelt werden. Diese Sachlage ist in der Begründung unter Punkt 9 – Ver- und Entsorgung - (Seite 11) bereits dargestellt.</li> <li>- Die Flächen A und B „Zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen“ waren am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs überlagert dargestellt, so dass hier nur eine der Linien gut und eindeutig sichtbar war. Die Umgrenzung für den Bereich B wird in der Entwurfsfassung minimal verschoben und die Füllung der Dreiecke farblich geändert, so dass beide Linien parallel verlaufend an der nordöstlichen Kante des Geltungsbereichs ablesbar sind.</li> <li>- Die Intensität der Einfärbung des Bereichs B wird zur besseren Ablesbarkeit entsprechend verstärkt.</li> <li>- Aufgrund der Eigenschaft einer öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich dieser Fläche keine Abtrennung erforderlich, die Verkehrsfläche stellt per se eine Trennung der Bauflächen dar. Die Lage der</li> </ul>
--	--	---	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Wir empfehlen eine durchgehende Einzeichnung.</p> <p>Zeichnerische Festsetzungen/Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sollte ergänzt werden, welche dem Bereich „A“ und „B“ in der Planzeichnung zu zuordnen sind.</li> <li>- Die eingefärbte Flächendarstellung des Bereiches „B“ in der Zeichnung ist in der Legende nicht vorhanden. Eine Ergänzung empfiehlt sich.</li> <li>- Bei der Wandhöhe ist hier ein Maß von 6,50 m angegeben, was nicht den Festsetzungen entspricht. Eine entsprechende Anpassung wird empfohlen.</li> </ul> <p>Zeichnerische Hinweise/Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird empfohlen, die Darstellung der Gebäude mit gestrichelten Linien, wie auf Flurnr. 1459/5, mit in die Legende aufzunehmen und zu benennen.</li> </ul>	<p>Linien für die Trennung von unterschiedlicher Art / Maß der baulichen Nutzung wird daher unverändert belassen.</p> <p>Zu zeichnerische Festsetzungen / Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Zeichnerischen Festsetzungen wird in der Entwurfsfassung wie folgt ergänzt:  <i>„Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) Bereich A, Beurteilungspegel 50 dB (A) gemäß Textlicher Festsetzung Ziffer 12“;</i>  <i>„Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) Bereich B, Beurteilungspegel 60 dB (A) gemäß Textlicher Festsetzung Ziffer 12“;</i></li> <li>- Die Einfärbung der Fläche B wird in der Entwurfsfassung in der Legende der zeichnerischen Festsetzungen ergänzt.</li> <li>- In den Zeichnerischen Festsetzungen wird in der Entwurfsfassung wie folgt korrigiert bzw. ergänzt:  <i>„WH talseits 7,00 m – max. zulässige Wandhöhe talseits in m</i>  <i>WH bergseits 4,00 m – max. zulässige Wandhöhe bergseits in m“</i></li> </ul> <p>Zu zeichnerische Hinweise / Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Gebäuden auf Fl.-Nr. 1459/5 (gestrichelte Linie) handelt es sich um Gebäude, welche in der digitalen Flurkarte, die als Grundlage für die Planung diente, eingezeichnet waren, zwischenzeitlich jedoch abgebrochen sind. Diese werden daher in</li> </ul>
--	--	--	--	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Textliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu Punkt 2.1: Die Symbolzeichnungen sind sehr klein dargestellt. Da der Text nur schwer lesbar ist, wird empfohlen, die Zeichnungen und Beschriftungen größer darzustellen.</li> <li>- Zu Punkt 2.2: Der Begriff „Dachgeschoss“ ist baurechtlich nicht definiert. Es wird daher empfohlen, eine genaue Definition zu ergänzen, was in diesem Fall mit „Dachgeschoss“ gemeint ist.</li> <li>- Zu Punkt 2.3: Es ist angegeben, dass ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig ist, wenn dies bei einer zulässigen „steileren“ Dachneigung entsteht. Die Angabe, ab wieviel Grad Dachneigung es sich um eine „steilere“ Dachneigung handelt, ist empfehlenswert.</li> <li>- Zu Punkt 2.4: Im ersten Satz wird empfohlen bei „Terrassen“ noch „nicht überdachte“ zu ergänzen.</li> </ul>	<p>der Entwurfsfassung des Bebauungsplans vollständig entfernt.</p> <p>Zu Textliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu Punkt 2.1: Die Zeichnungen werden in den Textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung größer dargestellt. Zusätzlich wird folgender Hinweis ergänzt: <i>„Zeichnungen siehe auch Begründung Seite 9“</i></li> <li>- Zu Punkt 2.2: In der Entwurfsfassung wird unter Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:  <i>„.....In diesem Fall ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen entsprechend der zulässigen Dachformen und Dachneigungen auszubilden.“</i></li> <li>- Zu Punkt 2.3: Das Vollgeschoss im Dachraum definiert sich über den prozentualen Anteil der Geschossfläche (2/3), welcher über eine Raumhöhe von mind. 2,30 m verfügt. Die Dachneigung ist hierfür nicht relevant. Die textliche Festsetzung unter Punkt 2.3 wird in der Entwurfsfassung dennoch wie folgt geändert: <i>„Sollte im Dachraum unter Ausschöpfung der zulässigen Dachneigungen ein Vollgeschoss entstehen, so ist dieses in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zusätzlich zulässig. In diesem Fall ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.“</i></li> <li>- Zu Punkt 2.4: Eine Differenzierung von nicht überdachten bzw. überdachten Terrassen im Hinblick auf die Anrechnung zur GRZ existiert gem. § 19 BauNVO nicht. Auf eine Ergänzung, ausschließlich</li> </ul>
--	--	--	---	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>- Zu Punkt 2.4: Es wird empfohlen, die Festsetzungen zur Grundfläche zu überprüfen. Wenn die Grundfläche als absolutes Maß, wie hier vorgesehen, festgesetzt wird, erfolgt dies nach § 16 BauNVO. Es empfiehlt sich zudem eine Festsetzung für das zulässige Höchstmaß der Bebauung einschließlich Nebengebäuden, Versiegelungen usw. zu treffen. Dies kann ebenfalls nach § 16 BauNVO erfolgen oder als Verhältniszahl nach § 19 Absatz 4 BauNVO. Da das Plangebiet unterschiedliche Grundstücksgrößen enthält, empfehlen wir generell, die GRZ I und II gem. § 19 BauNVO als Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksfläche festzusetzen. Sofern an der Festsetzung eines absoluten Maßes festgehalten wird, wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für jedes einzelne Grundstück einzuhalten sind.</p>	<p>„nicht überdachte“ Terrassen aus der Anrechnung zur Hauptanlage herauszunehmen, wird daher verzichtet.</p> <p>In der Entwurfsfassung wird wie folgt ergänzt: <i>„Für mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbundene Terrassen gilt abweichend von § 19 Abs. 2 BauNVO, dass für diese eine Anrechnung zur Grundfläche der Hauptanlage nicht erfolgt. Für überdachte Terrassen gilt diese Regelung ausschließlich, sofern die Terrassenüberdachung gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g) BayBO verfahrensfrei ist.“</i></p> <p>- Zu Punkt 2.4: Das absolute Maß für die zulässige Grund- und Geschossfläche wurde von der Gemeinde Gerbrunn explizit vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Größen der Grundstücke getroffen, um insbesondere eine zu massive Bebauung großer Grundstücke zu vermeiden und somit den Charakter des Baugebiets zu wahren. Die Festsetzung von Verhältniszahlen (GRZ und GFZ) würde diesem Planungsziel widersprechen.</p> <p>Gemäß § 16 BauNVO kann das Maß der baulichen Anlagen alternativ zur GRZ durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen als absolutes Maß festgesetzt werden, § 19 BauNVO gilt hier gleichermaßen zur Berechnung von Nebenanlagen, Garagen etc.</p> <p>Bzgl. § 17 BauNVO ist festzustellen, dass der Paragraph in der derzeit geltenden Fassung keine Obergrenzen für GRZ und GFZ definiert, sondern nur mehr Orientierungswerte. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Grundfläche von 135 m<sup>2</sup> wird der Wert einer GRZ grundsätzlich unter dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO liegen. Ein zusätzlicher Hinweis auf die Einhaltung der Orientierungswerte ist daher nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Geschossfläche: Die maximal zulässige Geschossfläche wird erstmals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Es wird empfohlen, zu überprüfen, ob diese Festsetzung zielführend ist. Denn durch die Grundfläche, die Wandhöhen und die Anzahl der Geschosse sowie die Baugrenzen ist die mögliche Größe der Bebauung ausreichend festgesetzt und definiert. Zudem wäre es bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche von 135 m<sup>2</sup> nicht möglich, zwei Vollgeschosse mit den gleichen Abmessungen zu errichten, da dies bereits zum Überschreiten der maximal zulässigen Geschossfläche führen würde.</li>   <li>- Zu Punkt 8.1: Bei Abgrabungen wurde die maximal mögliche Höhe von 1,50 m wie im derzeit</li> </ul>	<p>In der Entwurfsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ wird jedoch eine abweichende Regelung für eine Überschreitung der GRZ 2 im Hinblick auf erforderliche Zufahrten für eine Bebauung in 2. Reihe getroffen. Hierzu wird unter Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„2.5 Für erforderliche Zufahrten von Wohngebäuden in zweiter Reihe ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Summe der Grundflächen gem. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO darf hierbei jedoch eine GRZ von 0,35 nicht überschreiten.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Geschossfläche: Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossfläche wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ beabsichtigt ergänzt. Die zulässige Geschossfläche beträgt bewusst nicht das zweifache der zulässigen Grundfläche, um den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, erdgeschossig eine größere Fläche bebauen zu können, ohne diese Fläche direkt auf weitere Geschosse und damit die GF übertragen zu können. Den Eigentümern bleibt bei Ausschöpfen der GR demnach die Möglichkeit der Ausführung eines Staffelgeschosses bzw. bei Errichtung zweier Geschosse mit gleicher Grundfläche insgesamt die Reduzierung der Grundfläche. Generell ist es Planungswille der Gemeinde Gerbrunn, im Geltungsbereich das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig zu verändern, um das Bauvolumen im Gebiet insgesamt nicht zu stark zu vergrößern.</li>   <li>- Zu Punkt 8.1: Die Hanglage im Geltungsbereich ist insbesondere im WA 1 gravierend. Aus diesem Grund wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans</li> </ul>
--	--	--	---	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>gültigen Bebauungsplan für das „WA 2“ beibehalten; im „WA 1“ wurde diese auf 2,00 m erhöht. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Roßsteige“ wurden bereits, bedingt durch die starke Hanglage, mehrfach Befreiungen hinsichtlich der maximal zulässigen Abgrabung bis zu einer Höhe von 2,95 m erteilt, vorwiegend im Bereich von Zufahrten oder Hauseingängen. Es wird daher empfohlen, die maximal zulässige Höhe von 2,00 m zu überprüfen und gegebenenfalls für bestimmte Bereiche (z.B. Zufahrten) ein größeres zulässiges Maß festzusetzen.</p> <p>- Zu Punkt 8.2: Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern wurde im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan von 1,25 m auf 1,50 m erhöht. Im Bereich von Zufahrten wurden aber bereits Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßsteige“ bis zu einer Höhe von 3,75 m erteilt. Wir empfehlen daher, wie auch bei den Abgrabungen, die maximal zulässige Höhe von Stützmauern zu überprüfen und gegebenenfalls für bestimmte Bereiche, wie Zufahrten oder Eingangsbereich, ein größeres zulässiges Maß festzusetzen.</p> <p>Es empfiehlt sich, bei der Nennung der gesetzlichen Grundlagen auch die BayBO, das BauGB und die PlanZV aufzulisten.</p>	<p>auch die Trennung für das Maß der baulichen Nutzung im Mittel um ca. 35 m Richtung Osten verschoben und dort das Maß für die zulässigen Abgrabungshöhen vergrößert. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird in der Entwurfsfassung unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen wie folgt geändert bzw. ergänzt: <i>„Im WA 1 sind Auffüllungen bis max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen sind im WA 1 bis max. 2,00 m zulässig. Für die Ausführung von Garagenzufahrten und Hauseingängen sind im WA 1 Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.“</i></p> <p>- Zu Punkt 8.2: Die Gemeinde Gerbrunn beabsichtigt den Erhalt des Charakters der Roßsteige als durchgrüntes Wohngebiet. Die Errichtung von hohen Stützmauern würde diesem Planungsziel widersprechen. Zur Abfangung auch extremer Geländeunterschiede besteht ggf. auch die Möglichkeit, notwendige Mauern zu staffeln. Darüber hinaus besteht bei einzelnen Härtefällen die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>In der Entwurfsfassung unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen wird jedoch folgende Änderung im Hinblick auf die zulässige Höhe von Stützmauern ergänzt: <i>„Im WA 1 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,75 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“</i></p> <p>Im Bereich der Verfahrensvermerke wird wie folgt ergänzt:  <i>„Es gelten folgende gesetzliche Grundlagen</i>          - <b>BauNVO</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch</p>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Da es sich offensichtlich um eine Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Roßsteige“ handelt und dieser somit ersetzt wird, wird empfohlen, dies schriftlich mit aufzunehmen.</p> <p>Aus planungsrechtlich technischer Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p><b>Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz</b></p> <p><b>Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft.</b> Das geplante Vorhaben liegt <u>nicht</u> in einem <u>amtlich</u> festgesetzten Wasserschutzgebiet oder <u>amtlich</u> festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.</p>	<p><i>Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>BauGB</b> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist</li> <li>- <b>BayBO</b> Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist</li> <li>- <b>PlanZV</b> Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist</li> </ul> <p>Aufgrund des Titels im Plankopf „2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ ist erkennbar, dass es sich um die Änderung des gesamten Geltungsbereichs handelt. Ein weiterer Hinweis ist aus diesem Grund nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus planungsrechtlich technischer Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p><b>Zu Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.</p> <p>Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen, <b>wasserwirtschaftlichen</b> Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen zum: Bodenschutz, Gewässerschutz, Abwasser und Niederschlagswasser.</p>	<p>Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut, weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Ausgleichsflächen erforderlich, da die Eingriffsschwere über die sehr maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrads der Flächen weiterhin unverändert im Bereich des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrads gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von Januar 2003 liegt (siehe Begründung Seite 16).</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 06.05.2022 per E-Mail folgende Hinweise eingereicht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwässerung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen.  <b>Abwägung:</b> <i>Nachdem es sich bei der Roßsteige um ein bestehendes Wohngebiet mit einem Mischsystem handelt, ist ein Um- bzw. Nachrüsten in ein Trennsystem mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.</i></li> <li>- Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu speichern, ansonsten ggf. in ein Oberflächengewässer einzuleiten, erst dann sollte die Einleitung in ein Kanalsystem erfolgen.  <b>Abwägung:</b> <i>Zielsetzung der Gemeinde Gerbrunn ist eine möglichst umfassende Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet. Unterstützt wird dies durch folgende Festsetzungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ausführung befestigter Flächen mit wasser-durchlässigen offenporigen Belägen</i></li> </ul> </li> </ul>
--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Beschränkung der befestigten Flächen durch niedrige zulässige Grundfläche</i></li> <li>- <i>Ausschluss von Stein- oder Materialschüttungen und Folienabdeckungen; Festsetzung für die Gestaltung der Freiflächen mit vollständig belebter Bodenschicht</i></li> <li>- <i>Festsetzung für die Begrüpfungspflicht von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern der Hauptgebäude und generelle Begrüpfungspflicht der Dächer von Garagen und Nebengebäuden</i></li> <li>- <i>Begrüpfungspflicht von Stützmauern</i></li> </ul> <p><i>Die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und damit verbundenem, hohen Kostenaufwand nicht möglich (Rottendorfer Flutgraben im Westen).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung einer textlichen Festsetzung für die Errichtung von Zisternen.</li> </ul> <p><b>Abwägung:</b>  <i>Für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und die Errichtung von Zisternen besteht keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan. Verweis auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gerbrunn (Textlicher Hinweis Ziffer 2 in der Planzeichnung), in der unter § 4 Abs. 5 die Kanalnutzung für Regenwasser geregelt ist.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung von textlichen Festsetzungen bzgl. der aktuell geltenden Regelungen für die Versickerung (DWA -M 153, DWA-A 102; Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, zusätzlicher Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vom LRA, sofern die NWFreiV nicht greift.</li> </ul>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Durch die o. g. Bauleitplanung werden <u>keine</u> erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern / wasserführenden Gräben vorgesehen sind bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen, ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem WWA abklären.</p> <p>Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht <u>kein</u> Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich allerdings auf Flur-Nr. 1383, Gemarkung Gerbrunn, der ehem. US-Schießplatz „Roman Hill“.</p> <p>Für diesen existiert ein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS (Nr. 67900898).</p> <p>Eine Behandlung der Altlasten ist gem. Ausführungen zum Bebauungsplan „Roman Hill“ vom 03.08.2020 entsprechend vorgesehen.</p> <p>Aus Sicht des FB 52 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	<p><b>Abwägung:</b>  <i>Die benannten Regeln der Technik werden wie vorgeschlagen unter Ziffer 2 der textlichen Hinweise „Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser“ ergänzt.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es sind jedoch keine entsprechenden öffentlichen Maßnahmen geplant. Sofern wasserrechtliche Verfahren für private Maßnahmen erforderlich wären, ist dies im Rahmen der konkreten privaten Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Für private Vorhaben wird in den Textlichen Hinweisen daher unter Ziffer 2 wie folgt ergänzt:  <i>„2 Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser / Wasserrecht  Für Veränderungen an Gewässern, wasserführenden Gräben, Biotopen oder Teichen sowie die Neuerrichtung von Teichen ist ggf. ein wasserrechtliches Verfahren sowie die Beachtung der Gesetze des BNatSchG erforderlich.“</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS für die Grundstücke im Geltungsbereich existiert, dies jedoch für den benachbarten Bereich des US-Schießplatzes "Roman Hill" der Fall ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2 Änderung des Bebauungsplans aus Sicht des Fachbereichs</p>
--	--	--	--	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:          Es liegt ein digitaler Planentwurf sowie ein Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 07.03.2022 vor. Des Weiteren liegt eine Schallprognose des Büro Wölfel (Berichtsnummer: Y0205.009.01.001) vom 22.09.2021 vor.</p> <p><u>1. Sachverhalt, Standort</u></p> <p>1.1 Der Bebauungsplan „Roßsteige“ weist aufgrund noch unbebauter Grundstücke im Geltungsbereich oder den überwiegend großen Grundstücksflächen in Verbindung mit der rechtskräftigen Festsetzung relativ kleiner Grund- bzw. Geschossfläche ein hohes Maß an Nachverdichtungspotenzial auf und entspricht damit in hohem Maße den Zielen des Strategiekonzepts zur Innenentwicklung und Baulandaktivierung.          Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich ist die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Entsprechend der Anträge der Eigentümer soll über eine Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossfläche der Nutzung des Nachverdichtungspotenzials Rechnung getragen werden. Weiterhin soll die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße reduziert werden, um hierdurch weitere Grundstücksteilungen zu ermöglichen.</p>	<p>Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz bestehen.</p> <p><b>Zu Immissionsschutz</b></p>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Eine entsprechende Erweiterung der Baugrenzen ist zudem Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Nachverdichtung.</p> <p>1.2 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Roßsteige“ im Nordosten der Gemeinde Gerbrunn. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Der Geltungsbereich ist weiterhin als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplans „Industriegebiet am Kirschberg – Erweiterung III“. Östlich befindet sich das Sondergebiet Ferienwohnen und öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roman Hill“. Dieser befindet sich nach hiesigem Kenntnisstand noch in Aufstellung. Nordöstlich verläuft die Bahnlinie und die Bundesstraße B8.</p> <p><u>2. Beurteilung</u></p> <p>2.1 Die 2. Änderung umfasst laut Begründungsentwurf folgende Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sowohl für WA 1 als auch WA 2 wird die <u>max. zulässige Grundfläche</u> in der Bebauungsplanänderung auf 135 m<sup>2</sup> erhöht (bislang 100 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Ergänzend wird die Festsetzung einer <u>max. zulässigen Geschossfläche</u> von 250 m<sup>2</sup> neu getroffen. Diese gilt ebenfalls einheitlich für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und</li> </ul>	
--	--	--	--	--

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

			<p>WA 2. Im WA 1 darf die Geschossfläche abweichend hiervon bis max. 300 m<sup>2</sup> betragen, sofern im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entsteht, welches in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Anzahl der <u>zulässigen Vollgeschosse</u> bleibt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Für den westlichen Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, während im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 max. ein Vollgeschoss zulässig ist.</li><li>• Die <u>max. zulässige Wandhöhe</u> wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig um bis zu 80 cm erhöht.</li></ul> <p>2.2 Laut Begründung liegen die zulässigen Gewerbelärmimmissionen - tags 55 dB(A), nachts 40 dB (A) - im vorliegenden Fall deutlich unter den ermittelten Verkehrslärmimmissionen und sind für die Ermittlung der maßgebenden Außenlärmpegel daher irrelevant. Für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Kirschberg – Erweiterung III“ sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese betragen bei den weiter entfernt liegenden Gewerbegebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und bei den an den Bebauungsplan Roßsteige östlich angrenzenden Gewerbegebieten (GE 5 und GE 6) tags 65 dB(A) sowie nachts 50 dB(A).</p> <p>2.3 Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.</p>	
--	--	--	---	--

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

			<p>Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an Allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von tags / nachts 55 / 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u. ä.. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.</p> <p>In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen.</p> <p>2.4 Es liegt eine „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ des Büro Wölfel vom 22.09.2021 vor [Berichtsnummer: Y0205.009.01.001].</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Roßsteige“ wurden Überschreitungen durch Verkehrslärmimmissionen ermittelt und Festsetzungen zum Schallschutz in den</li></ul>	
--	--	--	---	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Berechnungen zu den zu erwartenden Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen sowie die Festsetzungen zum Schallschutz aktualisiert werden.

- Die Verträglichkeit der zu schützenden Wohnnutzungen im Bebauungsplan „Roßsteige“ mit den umliegenden gewerblichen und sportlichen Nutzungen wurde bei der Aufstellung bzw. Genehmigung der jeweiligen Bebauungspläne bzw. Nutzungen geprüft und ist nicht Teil der vorliegenden Untersuchung.
- Im Gutachten werden die die vom Schienenverkehr und Straßenverkehr im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen mit dem PC-Programm IMMI gemäß RLS-19 und Schall 03 ermittelt und dargestellt.

Das Gutachten berechnet folgende Beurteilungspegel aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet:

	Beurteilungspegel / dB(A)		OW WA / dB(A)	IGW WA / MI / dB(A)
	Tag	Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht
WA 1	48 ... 63	48 ... 64	55 / 45	WA 59 / 49
WA 2	52 ... 62	51 ... 63		MI 64 / 54

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden zur Nachtzeit im kompletten Plangebiet überschritten. Zur Tagzeit werden die Orientierungswerte im nördlichen Plangebiet überschritten. Die Orientierungswerte werden zur Nachtzeit um bis zu 19 dB(A) und zur Tagzeit bis zu 8 dB(A) überschritten.

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

			<p>Hierbei ist anzumerken, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.</p> <p>Laut Gutachter bieten für die Abwägung gesunder Wohnverhältnisse gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung, wobei die IGW für MI-Gebiete in der Regel die Grenze der Abwägung darstellen. Die IGW für MI-Gebiete werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten. Somit sind laut Gutachter auch an den möglichen Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und weitere Schallschutzmaßnahmen hier nicht notwendigerweise erforderlich.</p> <p>In der nördlichsten Baureihe des Plangebiets treten laut Gutachten nachts Pegel größer 60 dB(A) auf. In diesen Bereichen sollte laut Gutachter an den schienenzugewandten Fassaden auf Räume mit Schlaf-funktion (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen seien für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Gutachter empfiehlt folgende Festsetzung:</p> <p><i>„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berück-</i></p>	
--	--	--	--	--

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

			<p><i>sichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln &gt; 50 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“</i></p> <p>In den textlichen Hinweisen wird zudem folgendes ergänzt:</p> <p><i>„In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von &gt; 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von &gt; 45 dB(A) nachts vorzusehen. Außerdem wird empfohlen, in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen &gt; 60 dB(A) nachts auf Schlafräume zu verzichten.“</i></p> <p>2.5 Abwägung Gemäß Kapitel 10 des Begründungsentwurfes ist baulicher Lärmschutz an den Lärmquellen (B8 und Bahnlinien 5209 und 5910) sowie ein aktiver Lärmschutz am Baugebiet nicht umsetzbar. Die Abwägung zielt deshalb auf baulichen Lärmschutz ab. Bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion (Kinder- und Schlafzimmer) in den Bereichen mit Beurteilungspegeln &gt; 50 dB(A) nachts ist laut Begründungsentwurf ein gesundes Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht möglich. Daher ist</p>	
--	--	--	--	--

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

			<p>es erforderlich, dort eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen. Dies wird über folgende Festsetzung definiert:</p> <p><i>„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.</i></p> <p><i>Bereich A (Beurteilungspegeln &gt; 50 db(A) nachts): Notwendige Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Sofern die Fenster der Räume mit Schlaffunktion zur schallabgewandten Seite der Gebäude Richtung Südwesten orientiert sind, kann hiervon abgesehen werden.</i></p> <p><i>Bereich B (Beurteilungspegeln &gt; 60 db(A) nachts): Notwendige Fenster von Schlafräumen sind unabhängig von der Orientierung mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.“</i></p> <p>Die Gemeinde Gerbrunn erachtet es als ausreichend, wenn Innenwohnbereiche durch baulichen Lärmschutz geschützt werden und in</p>	
--	--	--	---	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Schlafräumen sowie anderen Räumen mit Aufenthaltsfunktion schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.          Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungs-freistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist laut Begründungsentwurf davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen könne im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet, der Gebietscharakter wird nicht geändert. Hinsichtlich der Einwirkungen durch Gewerbe- und Industrielärm ergeben sich keine Änderungen. Schutzbedürftige Nutzungen rücken nicht näher an das Gewerbegebiet heran.</p> <p>Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden zur Nachtzeit im kompletten Plangebiet weit überschritten. Die Orientierungswerte werden zur Nachtzeit um bis zu 19 dB(A) und zur Tagzeit bis zu 8 dB(A) überschritten.</p> <p>Gemäß Kapitel 10 des Begründungsentwurfes ist baulicher Lärmschutz an den Lärmquellen (B8 und</p>	<p><u>Zu Fazit</u></p>
--	--	---	------------------------

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Bahnlinien 5209 und 5910) sowie ein aktiver Lärmschutz am Baugebiet nicht umsetzbar.</p> <p>Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.</p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, die Belange des Schallschutzes wurden von der Gemeinde abgewogen.</p> <p>Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.  Deshalb wären bereits in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 45 dB(A) nachts in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p> <p>In Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegeln tagsüber &gt; 55 dB(A) sollten Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) so gestaltet werden, dass auch ein Aufenthalt in einem schallgeschützten Bereich [&lt; 55 dB(A)] möglich ist (z.B. hinter einer Verglasung, hinter einer Gabionenwand, an einer anderen Gebäudefassade).</p>	<p>Bei den Vorgaben der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte. Unter Ziffer 1 „Immissionsschutz“ der textlichen Hinweise ist eine Empfehlung für die Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bereits ab Pegeln von 45 dB (A) nachts enthalten.</p> <p>Unter Ziffer 1 „Immissionsschutz“ der Textlichen Hinweise wird wie folgt ergänzt:  <i>„Für Wohnfreibereiche im Bereich B der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, diese Freibereiche an von den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten Richtung Südwesten zu orientieren oder z. B. hinter einer Glaswand auszuführen.“</i></p> <p>Zusätzlich wird in der Begründung unter Punkt 10.4 Immissionsschutz - Abschließende Abwägung auf Seite 13 (letzter Absatz) wie folgt ergänzt:  <i>„Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im je-</i></p>
--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Hinweis:          Der Begriff „notwendige Fenster“ ist veraltet und nicht mehr in der BayBO enthalten. Es wird empfohlen in den Festsetzungen das Wort „notwendig“ zu streichen, um Irritationen bei den Bauherren zu vermeiden.</p> <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Die Planung und die dazugehörigen Unterlagen entsprechen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Erfordernissen.</p> <p><b>Denkmalschutz</b></p>	<p><i>weiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen kann im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Dennoch sollten in den Bereichen mit Beurteilungspegeln &gt; 55 dB(A) tags Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) an den schallabgewandten Seiten er Gebäude ausgeführt werden oder so gestaltet werden, dass auch ein Aufenthalt in einem schallgeschützten Bereich möglich ist (z.B. hinter einer Verglasung)“.</i></p> <p>Die vorgenannten Hinweise verschaffen den Eigentümern durch geeignete Maßnahmen ausreichenden Eigenschutz vor Lärmimmissionen und gewährleisten damit gesunde Wohnverhältnisse. Daher verzichtet die Gemeinde Gerbrunn auf weitere Festsetzungen zudem das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.</p> <p>Die Bezeichnung notwendiger Fenster wird in Ziffer 12 der Textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung Ziffer 9 (Seite 12/13) gestrichen / korrigiert.</p> <p><b>Zu Naturschutz</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Erfordernisse in der Planung ausreichend berücksichtigt sind.</p> <p><b>Zu Denkmalschutz</b></p>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.          Die im Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange sind gewahrt.          Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst.</p> <p><b>Kreisentwicklung</b></p> <p>Ziel der 2. Änderung des B-Planes „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn ist es, durch Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Mindestgrundstücksgröße mehr Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben und gleichzeitig die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zu ermöglichen.</p> <p>Grundlage der Maßnahme ist das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2019, im Rahmen dessen durch Eigentümerbefragung ein verstärkter Bedarf an Nachverdichtungsmöglichkeiten festgestellt wurde. Um Nachverdichtungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist es notwendig, bestehende Bebauungspläne zu ändern.</p> <p>Von Seiten der Kreisentwicklung wird die geplante Maßnahme der Gemeinde Gerbrunn begrüßt. Durch die Änderung in den Festsetzungen wird es Bauwilligen erleichtert, Bau- oder Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich umzusetzen bzw. es wird ein größerer Gestaltungsspielraum hierfür ermöglicht und so das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gestärkt.          Einwände gegen die Maßnahme bestehen nicht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p><b>Zu Kreisentwicklung</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Kreisentwicklung keine Einwände gegen die Maßnahme bestehen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 19          Für den Beschluss: 13          Gegen den Beschluss: 4          Persönlich beteiligt: 2</p>
--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

2	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	06.05.2022	<p>Eingang per E-Mail, Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“</p> <p>Hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu oben genanntem Vorhaben, in der wir für das äußerst wichtige Thema „Niederschlagswassermanagement“ sensibilisieren möchten.</p> <p>65% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich derzeit im niedrigen und sehr niedrigen Bereich. Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist daher grundsätzlich ein Umdenken von einer reinen „Niederschlagswasserbeseitigung“ zu einem nachhaltigen „Niederschlagswassermanagement“ unerlässlich.</p> <p>Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ hat die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen bzw. sich am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist hierbei folgende Hierarchie zu beachten:</p> <p>In erster Linie ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich über den bewachsenen Oberboden zu versickern oder zu speichern. Bei Wasser, das aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht schnell genug versickern kann, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung zu ziehen. Erst wenn dargelegt wurde, dass all diese Möglichkeiten nicht bestehen, kann eine Einleitung in die Kanalisation in Richtung Kläranlage befürwortet werden.</p>	<p>Das Gebiet ist ein vollständig erschlossenes und bereits überwiegend bebautes Baugebiet. Bei dem vorhandenen Kanal handelt es sich um einen Mischwasserkanal, der auch weiterhin für die Entwässerung der Grundstücke genutzt wird. Die Umstellung bzw. das Nachrüsten auf ein Trennsystem ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht umsetzbar.</p> <p>Im Hinblick auf ein nachhaltiges Regenwassermanagement ist die Begrenzung versiegelter Flächen und die Maximierung von Flächen, die der Versickerung dienen, eine der wichtigen Zielsetzungen der Gemeinde Gerbrunn für das Gebiet „Roßsteige“. Für den Geltungsbereich sind diesbezüglich folgende Maßnahmen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung der Ausführung befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen, Beschränkung der befestigten Flächen über niedrig gehaltenes Maß der zulässigen Grundfläche (135 m<sup>2</sup> +</li> </ul>
---	---------------------------------------	------------	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Es handelt sich hier zwar um ein bestehendes Bau-  gebiet, dennoch sollte nichts unversucht gelassen  werden sich einem klimawandelgerechten Nieder-  schlagwassermanagement anzunähern.</p> <p><b>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten die  textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt er-  gänzt werden:</b>  <i>„Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen  zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gar-  tenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B.  Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssi-  ges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser  zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung  über den bewachsenen Oberboden in das Grund-  wasser einer Einleitung in ein Oberflächengewäs-  ser vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die  Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik  (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswas-  serfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der</i></p>	<p>max. 50% Zuschlag für Anlagen gem. § 19 Abs. 4  BauNVO (Ziffer 10.2.4).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss der Anlage von Freiflächen mit Stein-,  Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen,  Ausschluss von Folienabdeckungen; Festsetzung  der Gestaltung von Vegetationsflächen mit vollstän-  dig belebter Bodenschicht (Ziffer 10.2.1).</li> <li>- Ausführung flach geneigter Dächer der Hauptge-  bäude bis 15° DN zwingend als extensiv oder intensiv  begrüntes Dach (Ziffer 6.2.1).</li> <li>- Ausführung der Dächer /Flachdach oder flach ge-  neigtes Dach) von Garagen, Carports und Nebenge-  bäuden ausschließlich mit Dachbegrünung (Ziffer  7.3).</li> <li>- Begrünung von Stützmauern über mind. 60% der An-  sichtsfläche (Ziffer 8.2).</li> </ul> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflä-  chengewässer für das bestehende Gebiet wäre auf-  grund der örtlichen Gegebenheiten mit hohem Kosten-  aufwand verbunden und ist daher nicht möglich.</p> <p>Weder für die Bewirtschaftung von Regenwasser noch  für die Errichtung von Zisternen besteht eine Ermächti-  gungsgrundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan.  Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist  die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gerbrunn  einschlägig. Dort ist in § 4 Abs. 5 folgendes geregelt:  „Unbeschadet des Abs. 4 besteht ein Benutzungsrecht  nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Be-  seitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß  möglich ist. Die Gemeinde kann hiervon Ausnahmen</p>
--	--	---	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p><i>Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.“</i></p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Schreiben im Anhang, das die rechtlichen Handlungsspielräume bzgl. Vorgaben in BLPs aufzeigt.</p> <p><i>Redaktionell zur Erklärung ergänzt: Schreiben des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau</i></p>	<p>zulassen oder bestimmen, wenn die Einleitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.“</p> <p>Ein Textlicher Hinweis auf die Beachtung ist unter Ziffer 2 der Textlichen Hinweise in der Planzeichnung bereits enthalten.</p> <p>Zusätzlich dienen die Textlichen Festsetzungen 10.2.1 und 10.2.4 der Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers vor Ort über den belebten Boden. Dies ist eine Pflichtvorgabe, da die Grundlage der Festsetzung Art. 7 BayBO ist.</p> <p>In den Textlichen Hinweisen wird unter Ziffer 2 Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser wie folgt ergänzt:  <i>„Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser zu versickern. Für die Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.“</i></p> <p>Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut, die Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr werden soweit dies im Bestand mit vertretbarem technischem und wirtschaftlichem Aufwand möglich ist, berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>und Verkehr vom 27.007.2021 „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. Zisternenpflicht)</li> <li>- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen.</li> </ul>	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 19  Für den Beschluss: 13  Gegen den Beschluss: 4  Persönlich beteiligt: 2</p>
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.03.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßsteige“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe ins-besondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Die Beachtung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge geplanter Baumaßnahmen und deren Bauantragsverfahren zu beachten und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>In den Textlichen Hinweisen Ziffer 5 „Leitungen“ wird wie folgt ergänzt:  <i>„Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für</i></p>

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	<p><i>Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.“</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Planbereiches sichergestellt ist.</p> <p>Soweit die Gemeinde im Geltungsbereich Maßnahmen plant, werden diese rechtzeitig mitgeteilt.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u>  Anwesend: 19  Für den Beschluss: 17  Gegen den Beschluss: 0  Persönlich beteiligt: 2</p>
4	Bund Naturschutz Bayern e.V., Ortsgruppe Gerbrunn	Eingang per E-Mail 05.05.2022	<p>Die Ortsgruppe Gerbrunn des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Planungen der Gemeinde Gerbrunn durch Nachverdichtung Wohnraum zu generieren sind nachvollziehbar. Dennoch steht zu befürchten, dass strukturreiche Gartenflächen, Heckenbereiche und Baumbestand durch die zu erwartenden baulichen Maßnahmen verloren gehen.</p> <p>Im Gebiet an der Roßsteige sind schon jetzt durch die in Teilbereichen sehr steilen Hanglagen ungewöhnliche lange Zufahrten zu den Wohnhäusern entstanden. Bei der Festlegung der Baufenster wurde in Teilen nicht darauf geachtet die Baufenster möglichst nahe der Zufahrtsstraßen festzulegen. Das hat eine unnötige Versiegelung zur Folge. Eine Korrektur würden wir begrüßen.</p>	<p>Die Planung wurde aufgrund der Stellungnahme im Hinblick auf erforderliche Zufahrten geprüft. Im Ergebnis wird eine Anpassung bzw. Reduzierung der Baufenster zur Vermeidung von langen Zufahrten u.a. bei den Flurstücken westlich des Gartenwegs bzw. den Fl.-Nrn. 1437 und 1438 in der Entwurfsfassung vorgenommen.</p> <p>Die Erschließung des größten Teils der Grundstücke mit tiefem oder zweitem Baufenster ist jedoch über bereits bestehende Straßen an zwei Grundstücksseiten</p>

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>In den aktuellen Planungsunterlagen wurde festgelegt, dass pro 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche 1 hochstämmiger Baum stehen muss. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> ist zu befürchten, dass nach der Wohnbebauung mit Garagen, Zufahrten, Wegen und eventuell noch einem Pool nur ein einziger hochstämmiger Baum stehen muss. Unser Vorschlag wäre als ergänzende Festlegung ein Minimum von 3 hochstämmige Bäumen pro Grundstück im Bebauungsplan festzulegen.</p>	<p>(z. B. Grundstücke zwischen Alter Landstraße und Roßsteigweg) oder über bestehende Privatwege gesichert, sodass in der Regel keine zusätzlichen Zufahrten erforderlich werden.</p> <p>Für die Grundstücke im östlichen Bereich der Alten Landstraße wurden die Baufenster gegenüber dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Zusätzliche Zufahrten für Baufenster in 2. Reihe würden im Grunde nur bei wenigen, südlich im Geltungsbereich liegenden Grundstücken erforderlich. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um große Grundstücke, so dass hier der Aspekt der potenziellen Nachverdichtung von der Gemeinde Gerbrunn höher gewichtet wird als die Reduzierung der Versiegelung.</p> <p>Die Bezugsgröße für die Festsetzung zur Begrünung wird in der Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung von „nicht überbaute Grundstücksfläche“ in „Grundstücksfläche“ geändert. Somit ist die überbaute Fläche des Grundstücks unerheblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Hecken, die Anzahl bzw. das Volumen der auszuführenden Begrünung wird hierdurch vergrößert.</p> <p>Die textliche Festsetzung nach Ziffer 10.2.2 Begrünung wird wie folgt geändert:  <i>„Auf den Grundstücken ist an geeigneter Stelle pro 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum standortgerechter Art (Mindestgröße: Hochstamm 3xv., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2xv, STU 12-14) zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzenvorschlagliste A, Begründung Seite 17). Vorhandene Bäume (die den vorgenannten Kriterien entsprechen) werden angerechnet.“</i></p> <p>Somit sind auf den kleinstmöglichen Grundstücken (600 m<sup>2</sup>) mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflan-</p>
--	--	--	--	---

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Auch für Heckenpflanzungen würden wir uns eine Mindestanforderung wünschen. Eine Überlegung wäre, dass z.B. 60-70% der Grundstücksgrenzen mit Hecken bepflanzen werden müssen. Außerdem sollte der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben, so wie es im bisherigen Bebauungsplan festgelegt war.</p> <p>Die Roßsteige weist gerade im Verbund mit dem Haslachtal und den angrenzenden Waldbereichen einen sehr vielfältigen Lebensraum auf. Durch die Nachverdichtung sollte der Verlust dieser Strukturen möglichst geringgehalten werden.</p>	<p>zen, 3 Bäume sind u.U. auf den kleineren Grundstücken mit teils schwierigem Zuschnitt in der Regel nur schwer realisierbar.</p> <p>Für Grundstücke mit langen Zufahrten ist die Festsetzung zu Hecken entlang der Grenze nur schwer umsetzbar, ebenso wäre in diesem Fall eine Anrechnung von Bestandshecken, die nicht an der Grenze liegen, nicht möglich.</p> <p>Bzgl. der Heckenpflanzungen wird die textliche Festsetzung in der Entwurfsfassung im Hinblick auf eine Mindestanforderung jedoch wie folgt konkretisiert:  <i>„Ferner sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen (mit einer Fläche von jeweils mind. 5 qm / 50 qm Grundstücksfläche und aus mind. 5 Pflanzen unterschiedlicher Art bestehend) oder als einreihige Hecke (aus Büschen bzw. Sträuchern unterschiedlicher Art mit 1 m Tiefe und 5 m Länge / 50 qm Grundstücksfläche) zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster).  Vorhandene Heckenflächen (die den vorgenannten Kriterien entsprechen) werden angerechnet.“</i>  Hinweis: Die im Vorentwurf enthaltene Sal-Weide wird in der Entwurfsfassung aus der Vorschlagsliste entfernt.  [Anmerkung: Nach Abstimmung 11:6 bei 2 pers. beteiligten wurde ergänzt, dass die Büsche und Sträucher „unterschiedlicher Art“ sein müssen]</p> <p>Im Hinblick auf den Erhalt des vorhandenen Baumbestands ist unter Ziffer 10.2.2 bereits folgende Festsetzung enthalten:  <i>„Soweit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, muss der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben.“</i></p>
--	--	--	--	--

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

			<p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Richtlinien zum Arten- und Naturschutz begrüßen wir ausdrücklich. Hier wollen wir darauf hinweisen, dass künftig auch eine entsprechende Kontrolle dieser Richtlinien stattfinden sollte.</p>	<p>In den textlichen Hinweisen wird zusätzlich ein Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Gerbrunn ergänzt.</p> <p>Das Gebiet „Roßsteige“ bleibt nach dem Planungswillen der Gemeinde Gerbrunn auch weiterhin aufgrund der Festsetzung von relativ großen Grundstücks-Mindestgrößen und nur maßvoller Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GRZ weiterhin &lt; 0,35) im Hinblick auf die Eingriffsschwere von Naturhaushalt und Landschaftsbild in Typ B (niedrige bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).</p> <p>Die Kontrolle zum Arten- und Naturschutz ist Bestandteil der jeweiligen Einzelmaßnahmen im Zuge geplanter Bauantragsverfahren.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 19  Für den Beschluss: 14  Gegen den Beschluss: 3  Persönlich beteiligt: 2</p>
5	Mainfranken Netze GmbH	25.05.2022 (Eingang per E-Mail 31.5.2022)	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.  Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der MFN keine Einwände gegen die Planung bestehen.  Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich zu erwarten. Die Sicherung bestehender Versorgungseinrichtungen obliegt somit den Grundstückseigentümern im Rahmen privater Baumaßnahmen.</p>

**2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p>Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.</p> <p>Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH nicht betroffen sind.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p>Anwesend: 19  Für den Beschluss: 17  Gegen den Beschluss: 0  Persönlich beteiligt: 2</p>
--	--	--	---