

Gemeinde Gerbrunn

2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6a (1) BauGB

WEGNER

STADTPLANUNG

Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen

Leutershausen, 24. November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planinhalt	3
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5	Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens.....	6
5.1	Vorgehensweise	6
5.2	Verfahrensdaten	6
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
6.1	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB.....	7
6.2	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB	8
6.3	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB.....	9
6.4	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB	10

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2022, zuletzt geändert am 07.11.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden. Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplans, die Begründung der Änderung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung bei der Gemeinde Gerbrunn einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Gerbrunn hat im Herbst 2019 eine Strategie zur Innenentwicklung und Baulandaktivierung für die Gemeinde Gerbrunn entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Diese dient dazu, Potentialflächen in der bereits bebauten Ortslage aufzuspüren, Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen zu finden und dabei auch die Erhaltung und Entwicklung der Grünflächen im Ort zu beachten. Mit Beschluss dieses Strategiekonzepts wurde vom Gemeinderat eine Absichtserklärung zur Innen- vor Außenentwicklung abgegeben. 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.

Angestoßen durch die Diskussion über die Aktivierung von Potenzialflächen wurden im Oktober 2019 schriftliche Anträge mehrerer Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßsteige“ an die Gemeinde Gerbrunn gestellt, mit der Bitte der Erhöhung von zulässiger Grund- und Geschossfläche im Sinne einer mit dem Innenentwicklungskonzept avisierten Nachverdichtung. Anfang 2021 wurde in diesem Zusammenhang eine Befragung der Eigentümer im Geltungsbereich durch die Gemeinde Gerbrunn durchgeführt, um ein repräsentatives Bild der Veränderungswünsche bzw. -absichten aller Eigentümer zu erhalten. An dieser Befragung haben ca. 85 % der Eigentümer teilgenommen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich ist somit 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. Eine entsprechende Erweiterung der Baugrenzen ist zudem Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Nachverdichtung. Die Aufrechterhaltung des Charakters eines aufgelockerten Siedlungsgebiets ist jedoch weiterhin wichtiges Kriterium für die Planänderung, so dass die Nachverdichtung in sehr maßvoller Weise ermöglicht werden soll.

3 Planinhalt

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Roßsteige“ im Nordosten der Gemeinde Gerbrunn. Er grenzt im Nordwesten an das Gewerbegebiet „Am Kirschberg I“ und umfasst die Grundstücke:

Fl.Nr. 1375 Tfl., 1375/1, 1394/1, 1422, 1422/1, 1424, 1425, 1425/1, 1430/1, 1430/3, 1430/4, 1430/5, 1433, 1433/1, 1434, 1435, 1435/2, 1436, 1437, 1437/1, 1437/2, 1438, 1438/1, 1439, 1439/1, 1440, 1441, 1441/1, 1443, 1443/1, 1445, 1445/1, 1446, 1446/1, 1447, 1447/1, 1448, 1448/1, 1449, 1450,

1451, 1451/1, 1452, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1453, 1454, 1454/1, 1455, 1456, 1457, 1458, 1458/1, 1459, 1459/3, 1459/4, 1459/5, 1462, 1463, 1464, 1464/1, 1465, 1466, 1466/1, 1467, 1467/2, 1468, 1469, 1470, 1470/1, 1471, 1471/1, 1472, 1472/1, 1474, 1474/1, 1474/2, 1475, 1476, 1476/1, 1476/2, 1478 Tfl., 1478/1, 1478/2, 1478/3, 1478/4, 1478/5, 1478/6, 1478/7, 1478/8, 1478/9, 1478/11, 1478/12, 1478/14, 1478/15, 1478/17, 1478/19, 1478/20, 1478/21, 1478/22, 1478/23, 1478/24, 1478/25, 1478/26, 1478/27, 1478/28, 1478/29, 1478/30, 1478/31, 1478/32, 1478/34, 1478/35, 1478/36, 1478/37, 1478/38, 1478/39, 1478/40, 1478/41, 1478/42, 1478/44, 1478/46, 1479 Tfl. jeweils der Gemarkung Gerbrunn mit einer Fläche von insgesamt rund 13 ha.

Das Gebiet weist insbesondere im westlichen Bereich große Höhenunterschiede auf und fällt nach Westen hin vom Roßsteigweg bis zum Grundweg um ca. 20 bis 25 m. Dies entspricht in etwa einem Gefälle von 18 - 22%. Im Bereich zwischen Roßsteigweg und Waldweg sowie dem nach Südosten auslaufenden Bereich entlang der Alten Landstraße reduziert sich das Gefälle auf ca. 9%.

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Roßsteige“ bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind jedoch weiterhin nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 zulässig.

Die Errichtung gewerblich betriebener Funkanlagen, auch als Nebenanlage im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, wird nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, da dies aufgrund der besonderen Eigenart des Gebiets zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

Um den Charakter des Gebiets auch weiterhin als durchgrüntes und zurückhaltend bebautes Wohngebiet zu erhalten, sind im Geltungsbereich weiterhin ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Geschosswohnungsbau würde zwar dem Ziel der Nachverdichtung entsprechen, jedoch unwiederbringlich die Struktur des Gebiets zerstören.

Das Baugebiet bietet die Möglichkeit der energetischen Optimierung durch den Verzicht der Festsetzung einer Firstrichtung und damit der Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne.

Für den westlichen Geltungsbereich (WA 1) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan max. 2 Vollgeschosse zulässig, während für das WA 2 max. 1 Vollgeschoss festgesetzt ist. Aufgrund der Topografie des Gebiets wird das WA 1 erweitert und die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Mittel um ca. 40 m nach Osten verschoben, da auch die östlich des Roßsteigwegs liegenden Grundstücke ein relativ steiles Gelände aufweisen.

Sowohl für WA 1 als auch WA 2 wird die max. zulässige Grundfläche in der Bebauungsplanänderung auf 135 m² erhöht. Die max. zulässige Geschossfläche wird mit 250 m² neu festgesetzt. Sofern im Dachgeschoss ein weiteres zulässiges Vollgeschoss entsteht, darf sie bis max. 300 m² betragen.

Um die Zielsetzung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf Grundstücken in 2. Reihe realisieren zu können, wird für erforderlicher Zufahrten zu diesen Grundstücken eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ermöglicht, sofern durch die Summe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 1 (GRZ 1) und Abs. 4 (GRZ 2) BauNVO eine GRZ von 0,35 nicht überschritten wird. Somit bleibt die Eingriffsschwere im Bereich eines Gebiets mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad bestehen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig um bis zu 80 cm erhöht. Dies begründet sich mit der allgemeinen Erhöhung der Geschosshöhen der letzten Jahre / Jahrzehnte.

Weiterhin wurden verschiedene Änderungen zu Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen (Dachformen, Firstrichtung, Dachdeckungen, Fassadenverkleidungen, Höhe von Abgrabungen, zulässigen Stützmauern, Erweiterung der Materialauswahl für Einfriedungen).

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Der Umweltbericht in Kapitel 10 der Begründung beschreibt und beurteilt in Kurzfassung die dargestellten umweltrelevanten Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Die geringe Erhöhung der bislang zulässigen Bodenveränderungen und des möglichen Versiegelungsgrades führt zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.

Dabei gewährleistet die geringe festgesetzte Grundfläche mit der gärtnerischen Gestaltung der verbleibenden Flächen den Erhalt und die Sicherung der Durchgrünung des Gebietes sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume gering sind.

Mit der Sicherung der Durchgrünung sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild gering.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch waren insbesondere der Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm zu prüfen und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen:

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten Y0205.009.01.001 der Fa. Wölfel vom 22.09.2021 ermittelt. Für einen Großteil des Plangebiets (ca. ¾ des Geltungsbereichs), in dem die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebiete tags um bis zu 8 dB (A) bzw. nachts um bis zu 19 dB(A) überschritten werden, ergibt sich somit die Notwendigkeit, bauliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Das Gutachten empfiehlt die Ausführung von schallgedämmten Lüftungen ergänzend zur Festsetzung bereits ab einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets treten nachts Pegel > 60 dB(A) auf. In diesen Bereichen sollte laut Gutachten der Firma Wölfel an den schienen- bzw. straßenzugewandten Fassaden auf Räume mit Schlaffunktion verzichtet werden. In den textlichen Hinweisen wird diese Empfehlung auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet.

Die Außenwohnbereiche sind unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete, welche zur Abwägung herangezogen werden können, von den Überschreitungen nicht betroffen, da diese Grenzwerte tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Somit sind an den möglichen Außenwohnbereichen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und weitere Schallschutzmaßnahmen hier nicht notwendigerweise erforderlich.

Die Lösung der Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem Großteil des Plangebiets ist aus folgenden Gründen mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vereinbar:

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, die Art der Nutzung wird nicht geändert.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind städtebaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar.
- Für den Schutz der Aufenthalts- und Schlafräume ist baulicher Lärmschutz vertretbar.
- Es gibt keine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm von außen.
- Der Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm ist durch eine entsprechende Anordnung dieser Bereiche möglich.

Folgende Planungsziele der Gemeinde Gerbrunn rechtfertigen es, auf baulichen Lärmschutz auszuweichen:

- Das Ziel der Innenentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Plangebiets.

Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmimmissionen) werden auch bei Überschreitung der in DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte berücksichtigt, indem in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz vorgesehen werden und Räume mit Schlaffunktion auf der lärmabgewandten Seite entstehen.

In Abwägung der vorgenannten öffentlichen Belange erachtet es die Gemeinde Gerbrunn als ausreichend, wenn Innenwohnbereiche durch baulichen Lärmschutz geschützt werden und in Schlafräumen sowie anderen Räumen mit Aufenthaltsfunktion schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

5 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

5.1 Vorgehensweise

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerbrunn als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßsteige“ nicht angepasst werden.

Als verbindliche Bauleitplanung legt der Bebauungsplan die geplanten Nutzungen sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Dabei sind Konflikte mit anderen raumbezogenen Nutzungsansprüchen herauszuarbeiten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch geeignete Festsetzungen soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Konkrete Maßnahmen, z.B. zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden festgesetzt.

5.2 Verfahrensdaten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ der Gemeinde Gerbrunn wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.03.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	30.03.2022 – 06.05.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	16.03.2022 – 06.05.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	17.08.2022 – 23.09.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	08.08.2022 – 23.09.2022
Individuelle Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	11.10.2022 - 25.10.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	07.11.2022

6 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 30.03.2022 und dem 06.05.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 07.03.2022 in der Gemeindeverwaltung Gerbrunn durchgeführt.

Von sechs Bürgerinnen/Bürgern wurden Einwendungen vorgebracht:

Von Bürgerin/Bürger 1 wurde ein Widerspruch bei der Art der baulichen Nutzung im WA-Gebiet nach § 4 BauNVO angesprochen. Der in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Roßsteige“ festgesetzte Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 entspricht der bislang zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gebiet und bleibt daher unverändert bestehen. In der Begründung wird eine Klarstellung ergänzt.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlage im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, ausgeschlossen. Da die Versorgung des Gebiets ist durch bestehende bzw. potenzielle Standorte für Funkanlagen außerhalb des Gebiets ausreichend gewährleistet ist, wird hier ebenfalls ein Satz in der Begründung zur Klarstellung ergänzt.

Der Antrag, nicht störende und nicht dienliche Gewerbebetriebe im Bebauungsplan zuzulassen und die widersprüchliche Passage aus der textlichen Festsetzung der Planzeichnung zu streichen, da sie zukünftige Vorhaben zu sehr einschränken, wird abgelehnt, da der Charakter des Baugebiets erhalten werden soll. Dies entspricht neben der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde auch einem mehrfach in der Eigentümerbefragung geäußerten Wunsch.

Bürgerin/Bürger 2 schlägt kleinere Baufenster auf den Grundstücken vor. Dies steht jedoch im Widerspruch zum wesentlichen städtebaulichen Ziel, die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung zu eröffnen und gleichzeitig den Charakter eines aufgelockerten, durchgrüntes und naturnahen Baugebietes beizubehalten.

Auch die gewünschte Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht Ziel der Bebauungsplanänderung, die den Gebietscharakter erhalten möchte.

Bürgerin/Bürger 3 plant eine Bebauung hangaufwärts hinter dem Bestandsgebäude und benötigt für eine Erweiterung bzw. Verschiebung des hangabwärtigen Baufensters. Diese Anpassung des Baufensters wurde vorgenommen.

Für Bürgerin/Bürger 4 und Bürgerin/Bürger 5 ergeben sich für die Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens Probleme, so dass eine Anpassung der Baugrenze und eine Vergrößerung des Baufensters gefordert werden. Diese Anpassung des Baufensters wurde vorgenommen. Die gewünschte gemeinsame Grenzbebauung ist im Geltungsbereich auch weiterhin nicht zulässig, auch wenn eine solche auf anderen Grundstücken des Plangebietes in Einzelfällen vorhanden ist.

Bürgerin/Bürger 6 hinterfragen die Begrünungspflicht von flach geneigten Dächern auf Garagen. Dadurch würden Nachteile Photovoltaikanlagen entstehen. Die Begrünungspflicht ist zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Reduzierung versiegelter Flächen erforderlich. Dabei stellt die Festsetzung einer Begrünungspflicht von Flachdächern oder flach geneigten Dächern keinen Widerspruch zur Möglichkeit der Errichtung von PV-Anlagen dar.

Weiterhin wäre aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Bauhöhen eine Erhöhung der zulässigen Einfriedungshöhe auf 2 Meter naheliegend. Die zulässige maximale Höhe der Einfriedungen mit 1,50 m, die der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan entspricht, unterstützt das Ziel, den Charakter des Baugebiets als aufgelockertes, durchgrüntes und naturnahes Gebiet zu erhalten.

Eine Beschränkung der Pflanzenauswahl und ein Verbot der Bespannung von Zäunen werden für unnötig und schädlich gehalten. Bei der Auswahlliste der Pflanzen in der Begründung handelt es sich um eine Vorschlagsliste, d.h. auch andere Arten können und dürfen gepflanzt werden. Lediglich die Anlage von Hecken oder die Hinterpflanzung von Zäunen mit Koniferen oder anderen immergrünen Laubgehölzen (z.B. Kirschlorbeer) ist nicht zulässig. Diese sind jedoch als Einzelgehölz zulässig.

Eine Bespannung von Einfriedungen ist gemäß dem Planungswillen der Gemeinde Gerbrunn ausdrücklich nicht gewünscht.

Darüber hinaus wird die Zulassung weiterer Materialien für Zäune gefordert. Die Materialwahl für Einfriedungen entspricht jedoch weitestgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Gebietscharakter der Roßsteige - auch im Hinblick auf die Historie als ehemaliges Wochenendhaus- und Gartengrundstücksgebiet - als aufgelockertes, durchgrüntes und naturnahes Siedlungsgebiet bedingt die Verwendung möglichst natürlicher Baustoffe. Daher stellen z.B. Kunststoffe für das Gebiet keine Option dar.

Die Einschränkung auf nur wenige Materialien für Einfriedungen hat zudem den Hintergrund, im Gebiet auch weiterhin ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten.

6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfes in der Fassung vom 07.03.2022 unterrichtet und mit Schreiben vom 16.03.2022 aufgefordert, Stellung zu nehmen.

Von Seiten der **Abteilung Bauplanungsrecht/Städtebau am Landratsamt Würzburg** wurden verschiedene redaktionelle Angaben zur Darstellung und zu Unstimmigkeiten zwischen verschiedenen Festsetzungen sowie zur Konkretisierung von Formulierungen und zur Verwendung der Grundflächenzahl als absolutes Maß und zusätzlich zur Geschoßflächenzahl sowie zur Höhe von Abgrabungen und Einfriedungen vorgebracht, die berücksichtigt wurden.

Die **Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz** weist auf die Lage im Karstgebiet hin.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen an Gewässern ausgewiesen werden. Allerdings ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung kein Ausgleichserfordernis.

Die übrigen vorgebrachten Punkte beziehen sich auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse und die Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, das ebenfalls beteiligt wurde (s.u).

Von der **Abteilung Immissionsschutz** wurde vorgetragen, dass das Plangebiet erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist. 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.

Dabei wird vorgeschlagen, dass in Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegeln tagsüber >55 dB(A) Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) so gestaltet werden sollten, dass auch ein Aufenthalt in einem schallgeschützten Bereich [< 55 dB(A)] möglich ist (z.B. hinter einer Verglasung, hinter einer Gabionenwand, an einer anderen Gebäudefassade). Entsprechende Aussagen wurden bei den textlichen Hinweisen und in der Begründung ergänzt.

Diese Aussage wurde in den textlichen Hinweis Immissionsschutz im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Ebenso wurde der veraltete Begriff „notwendige Fenster“ aus den Festsetzungen gestrichen.

Die **Untere Naturschutzbehörde, der Denkmalschutz, das Gesundheitsamt und die Kreisentwicklung am Landratsamt Würzburg** bringen keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans vor.

Das **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg** hält es für erforderlich, dass die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen hat. Da es sich um ein vollständig erschlossenes und bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, das mit einem Mischwasserkanal für die Entwässerung der Grundstücke ausgestattet ist, ist eine Umstellung bzw. das Nachrüsten auf ein Trennsystem aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht umsetzbar.

Es sollte so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich ober den gewachsenen Oberboden versickert oder gespeichert werden. Für den Geltungsbereich wurden eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die den Versiegelungsgrad der Grundstücke niedrig halten und die Begrünung sicherstellen. Ein Hinweis auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Eine zwingende Festsetzung für die Errichtung von Zisternen kann im Bebauungsplan nicht rechtssicher getroffen werden.

Die **Deutschen Telekom Technik GmbH** spricht die Rücksicht auf Telekommunikationslinien und die Beachtung entsprechender Merkblätter an. Diese werden teilweise berücksichtigt und ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

Die **Ortsgruppe Gerbrunn des Bundes Naturschutz e.V.** bittet darum, durch die Lage der Baufenster möglichst nahe an der Zufahrtsstraße ungewöhnliche lange Zufahrten zu den Wohnhäusern und eine damit verbundene höhere Versiegelung zu vermeiden. Dem konnte in einigen Bereichen entsprochen werden.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Anzahl der notwendigen Bäume nicht an einem Grundstücksanteil festzumachen sondern ein Minimum an Bäumen pro Grundstück festzulegen. Aufgrund der Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche innerhalb der Baufenster (gegenüber den vorher festgesetzten 100 m² bzw. 120 m²) verbleibt eine erhebliche unbebaute Grundstücksfläche, so dass auch eine Durchgrünung/Begrünung sichergestellt ist. Die ergänzende Festlegung von einem Minimum von hochstämmigen Bäumen pro Grundstück könnte bei kleinen (geteilten) Grundstücken, die eine lange Zufahrt haben und ggf. zusätzlich noch Leitungstrassen aufweisen, unrealistisch sein.

Weiterhin wird die Überlegung für eine Mindestanforderung an Heckenpflanzungen vorgebracht, die beispielsweise festlegt, dass 60 -70 % der Grundstücksgrenzen mit Hecken bepflanzt werden müssen.

Dies lässt sich allerdings bei Grundstücken mit langen schmalen Zufahrten nicht umsetzen, ebenso wäre eine Anrechnung von Bestandshecken nicht möglich. Die Festsetzung wurde entsprechend umformuliert, so dass eine Bepflanzung oder der Erhalt von Gehölzen in Gruppen oder entlang von Grenzen zulässig sind, so dass den Bauherren beide Umsetzungsmöglichkeiten verdeutlicht werden.

Die **Mainfranken Netze GmbH** verweist darauf, dass die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), der Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV) nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden müssen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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.

6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 17.08.2022 und dem 23.09.2022 durchgeführt.

Eine individuelle Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit dem Landratsamt Würzburg und den Eigentümern der Fl.-Nrn. 1446, 1451 und 1452/3 zwischen dem 24.10.2022 und 02.11.2022 durchgeführt.

Von zwei Bürgerinnen/Bürgern wurden Einwendungen vorgebracht:

In der ersten Stellungnahme geht es um ein konkretes Baufenster auf Fl.Nr. 1446, in dem die Lage des im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Entwässerungskanals nicht der tatsächlichen Lage entspricht. Im Zuge einer beschränkten Beteiligung wurde eine Anpassung des Baufensters nochmals abgestimmt und keine Einwände gegen die Änderung vorgebracht.

In einer zweiten Einwendung wurde die Begrünung von Photovoltaikanlagen auf flach geneigten Dächern kritisiert, die eine Verwendung von aufgeständerten Modulen erforderlich macht. Davon sind jedoch Bestandsanlagen nicht betroffen. Weiterhin wurde das Verbot von immergrünen Gehölze oder Koniferen als Hecken oder zur Hinterpflanzung von Zäunen hinterfragt, da kaum noch Gewächse übrig bleiben, die ganzjährig blickdicht bleiben.

Im Gebiet bestehende Hecken unterliegen gleichermaßen wie bestehende Gebäude dem Bestandschutz. Aufgrund der widersprüchlichen Formulierung unter Ziffer 9 und Ziffer 10.2.2 der textlichen Festsetzungen werden die Festsetzung nach Ziffer 10.2.2 und Ziffer 9 redaktionell differenziert. Zur Klarstellung werden die nicht zulässigen immergrünen Gehölze explizit aufgeführt. Gerade bei diesen Gehölzen hat sich gezeigt, dass diese mit dem Klimawandel (v.a. mit den hohen Temperaturen an Hitzetagen und den langen Trockenperioden) nicht zurecht kommen. Deshalb wird eine Neupflanzung dieser Arten nicht mehr empfohlen.

In der Begründung wird unter Ziffer 3.2 (Private Grünflächen) eine Positivliste als Hilfestellung mit den zulässigen immergrünen Laubgehölzen redaktionell ergänzt.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird hinterfragt, warum sehr geeignete Lärmschutzlösungen wie höhere Mauern oder massivere Zäune als Einfriedungen nicht zugelassen werden. Da die Schallquellen aus dem Verkehrslärm resultieren, der sehr weit vom Plangebiet entfernt entsteht, ist eine Abschirmung nur durch Gebäude, jedoch nicht durch freistehende Mauern oder eine Bepflanzung zu erzielen, solche Maßnahmen stellen keinen ausreichenden Schallschutz dar.

Weiterhin wird auch die Problematik der Lärmentwicklung von Luft-Wasser-Wärmepumpen angesprochen. Für den Betrieb dieser Anlagen ist die TA Lärm zu beachten.

Notwendige schützende Maßnahmen für die Wahrung der Privatsphäre werden aus der Sicht der Einwender durch die Einschränkungen der vielen Festsetzungen unmöglich gemacht. Der Anspruch auf Sozialabstand wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Baugrenzen, Abstandsflächen und zulässiger Grundfläche ausreichend gewährleistet. Ein Anspruch auf eine hermetische und blickdichte Abgrenzung der einzelnen Grundstücke besteht jedoch nicht.

Deshalb wurde auch keine Ausweitung der Gestaltungsfestsetzungen zu den Einfriedungen vorgenommen.

Für den Schutz der Privatsphäre geeignete neuartiger Garten- und Hausautomationsgeräte sind verboten. Belange des Datenschutzes sind keine materiell unmittelbar zu berücksichtigenden Belange in der Bauleitplanung.

Mittelbar werden auch hier Belange des Datenschutzes durch einen hinreichenden Sozialabstand, der mittels Festsetzungen von Baugrenzen, Abstandsflächen und zulässiger Grundfläche gewährleistet wird, berücksichtigt.

6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 01.08.2022 mit Schreiben vom 08.08.2022 beteiligt, über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zusätzlich zu den bereits in der vorgezogenen Beteiligung vorgebrachten Punkten wurden insbesondere folgende Punkte vorgetragen:

Das **Landratsamt Würzburg bringt aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht** redaktionelle Anmerkungen zur Planzeichnung vor. Diese werden zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des **Immissionsschutzes** bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans.

Die **Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz** stellt fest, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist und regt an, dass anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässig gestaltet werden sollen. Dies wird durch die bereits getroffenen Festsetzungen unterstützt.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen an Gewässern ausgewiesen werden. Allerdings ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung kein Ausgleichserfordernis.

Die übrigen vorgebrachten Punkte beziehen sich auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse und die Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, das beteiligt wurde, aber keine Stellungnahme abgegeben hat.

Hinsichtlich der Stellungnahmen zum Naturschutz, zum Denkmalschutz und zur Kreisentwicklung wird auf die Stellungnahmen zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen, die mit Schreiben des Landratsamtes vom 05.05.2022 übermittelt wurden. Diese haben weiterhin volle Gültigkeit.

Der **Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain** verweist auf die Fernwasserhauptleitung 5, deren Schutzstreifen in einem Teilbereich des Geltungsbereichs und dort in der öffentlichen Straße liegt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt.

Die in der Stellungnahme vom 03.05.2022 von der **Deutschen Telekom Technik GmbH** bereits vorgebrachten Punkte zur Rücksicht auf Telekommunikationslinien und Beachtung entsprechender Merkblätter wurden erneut vorgetragen. Sie werden teilweise berücksichtigt und ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.