

Stadt Gerolzhofen
Landkreis Schweinfurt

Begründung

1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan „Jahnstraße II“
Stand: Entwurf 19.05.2025



Inhalt

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)	3
2. Wohnraumbedarfsanalyse	3
3. Räumliche Geltungsbereich	4
4. Verfahren	5
5. Planungsrechtliche Situation	6
5.1 Flächennutzungsplan.....	6
5.2 Bebauungspläne	7
6. Rahmenbedingungen.....	7
6.1. Verkehrliche Erschließung	7
6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
6.3 Energieversorgung	7
6.4 Altlasten	7
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Überbaubare Grundstücke, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Schallschutz	10
7.4 Stellplätze und Garagen	10
7.5 Mindestgröße der Grundstücke	10
7.6 Grünordnende Maßnahmen	10
7.7 Verkehrsfläche	11
7.8 Fläche für Versorgungsanlagen	11
7.9 Fläche für Aufschüttungen.....	11
7.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
8. Flächenbilanz.....	12
9. Quellenverzeichnis	13
10. Gesetzliche Grundlagen	13

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung (Teiländerung)

Anlass der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jahnstraße II“ in der Fassung vom 14.08.1986 ist das Bestreben der Stadt Gerolzhofen, zusätzliche Wohnbauflächen im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu aktivieren.

Bereits 2021 wurde ein Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung der Spielplätze in Gerolzhofen im Stadtrat beschlossen: Ein „dynamischer Fahrplan“ für die kommenden Jahre. Insbesondere geht es darum, einige Spielplätze weiter zu entwickeln, andere Spielplätze zu schließen: mehr Qualität, weniger Quantität.

Das betroffene Grundstück mit der Flur-Nr. 2049/11 wurde bislang als öffentliche Spielfläche genutzt. Die Spielplatznutzung ist jedoch – insbesondere aufgrund demografischer Veränderungen und rückläufiger Kinderzahlen – entfallen. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist es daher, das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auszuweisen und somit eine Nachnutzung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Die Teiländerung verfolgt damit die Ziele der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie der nachhaltigen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Durch diese Teiländerung soll die räumliche Nutzung optimiert und eine effiziente Nutzung des bestehenden Baugebietes ermöglicht werden. Diese Maßnahme fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und kann dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt zu decken.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

2. Wohnraumbedarfsanalyse

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl Gerolzhofens für das Jahr 2022 mit 6.860 Einwohnern an. 2011 lag die Zahl noch bei 6.701. Auch für die Zukunft werden leicht steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert – für 2028 wird mit rund 7.000 Einwohnern gerechnet. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 2011 2,22 Personen. Von den 3.013 gezählten Privathaushalten entfielen 1.065 auf Einpersonenhaushalte. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl Gerolzhofens somit als stabil einzustufen.

Im Landkreis Schweinfurt wuchs die Bevölkerung zwischen 2010 und 2020 um 2,3 %. Für die Region wird bis 2031 mit weiterem leichtem Zuwachs gerechnet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region Main-Rhön trägt ebenfalls dazu bei. So stieg das Bruttoinlandsprodukt der Region zwischen 2005 und 2015 um 31 %, was zu einem Anstieg der Arbeitsplätze in der kreisfreien Stadt Schweinfurt führte und ein hohes Pendleraufkommen aus dem Umland nach sich zog.

Trotz eines rechnerisch bestehenden Baulückenpotenzials von derzeit rund 50 privaten Baugrundstücken im Stadtgebiet stehen diese Flächen der Stadt Gerolzhofen nicht zur Verfügung, da sie sich im privaten Eigentum befinden und seitens der Eigentümer aktuell weder vermarktet noch zur Bebauung vorgesehen sind.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zeigt sich unter anderem daran, dass der Stadt Gerolzhofen in den vergangenen Jahren über 200 Anfragen für Bauland vorlagen. Alle verfügbaren Bauplätze der jüngsten Baugebiete – „Am Nützelbach I“ (31 Bauplätze) und „Am Nützelbach II“ (41 Bauplätze) – sind vollständig verkauft.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich, um insbesondere dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Die Teiländerung des Bebauungsplans „Jahnstraße II“ bietet daher eine sinnvolle Möglichkeit, vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale planungsrechtlich nutzbar zu machen.

Die Stadt Gerolzhofen sieht es als ihre Aufgabe, Bauland bereitzustellen, um insbesondere jungen Menschen und Familien mit starken Wurzeln in der Stadt die Möglichkeit zu geben, sich vor Ort niederzulassen.

Dabei trägt die Stadt Verantwortung für eine nachhaltige, flächenschonende Siedlungsentwicklung. Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken kann der Wohnraumbedarf schrittweise gedeckt und eine ressourcenschonende Flächennutzung gefördert werden.

Die Schaffung von Bauland, insbesondere durch Innenentwicklung, kann zur Stabilisierung und zum Wachstum der Einwohnerzahl beitragen, indem örtliche Bindungen gestärkt und Zuzüge gefördert werden. Dies wiederum unterstützt die nachhaltige Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

3. Räumliche Geltungsbereich



Bebauungsplan „Jahnstraße II“



Lage der 1. Änderung des Bauungsplanes

Der Geltungsbereich der Teiländerung befindet sich östlich der Altstadt von Gerolzhofen im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt. Die Stadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen.

Das Änderungsgebiet liegt im bestehenden Wohngebiet „Jahnstraße II“ und ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um ein bereits über die Eleker Straße vollständig erschlossenes Grundstück.

In der Vergangenheit wurde die Fläche als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt. Diese Nutzung ist jedoch entfallen; die Spielgeräte wurden zurückgebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich einige Bäume, die in die weitere Planung eingebunden bzw. bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Das Gelände liegt auf Straßenniveau, weist keine nennenswerte Topografie auf und ist ebenerdig in die umliegende Wohnbebauung eingebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Bestandsgrundstücke:

Flurstücknummer	Nutzung	Größe
2049/11	Spielplatz	514 m ²

4. Verfahren

Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind dahingehend zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden oder ob sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unangetastet, wenn die Änderungen räumlich begrenzt sind oder die Auswirkungen auf das Plankonzept nur marginal ausfallen. In diesem Fall bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, da sich die Änderung auf einen klar abgegrenzten Bereich beschränkt und der übergeordnete Charakter als Wohngebiet unverändert bleibt.

Der planerische Grundgedanke des Änderungsbereichs wird im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Diese werden unverändert aus dem rechts-gültigen Bebauungsplan übernommen oder nur geringfügig angepasst. Die Änderungen sind marginal und beziehen sich hauptsächlich auf die Nutzung des Grundstücks, was keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundzüge der Gesamtplanung des Wohngebiets hat. Es wird lediglich ein ehem. Spielplatz umgewidmet und die Fläche der allgemeinen Wohnnut-zung zugeführt. Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration besteht keine Verpflichtung zur Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes. (09.08.2022, Drucksache 18 / 22476) Die Ausweisung öffentlicher Spielplätze ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden; sie stellen öffentliche Einrichtungen für die allgemeine Nut-zung dar. Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Erreichbarkeit und Ent-fernung von Spielplätzen und Bolzplätzen. Der Stadtrat hat beschlossen, den wenig genutz-ten Spielplatz umzuwidmen und die Fläche, aufgrund des erhöhten Bedarfs, als Wohnbau-fläche auszuweisen.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind ebenfalls nicht betroffen, da die Ände-rung einen bereits besiedelten Bereich mit geringer landschaftlicher Bedeutung betrifft. Durch die Nachverdichtung ist eine erhöhte Flächenversiegelung zu erwarten, dennoch werden keine signifikanten Umweltauswirkungen erwartet. Zwar müssen die bestehenden Bäume voraussichtlich gefällt werden, jedoch sind entsprechende Ersatz- und Begrünungs-maßnahmen vorgesehen. Die Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der 1. Ände-rung des Bebauungsplans sind somit als gering einzustufen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile des Bebauungsplans verzichtet:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Infor-mationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechts-wirksamen Flächennutzungsplans (2. Änderung) der Stadt Gerolzhofen. In diesem ist der Geltungsbereich als Spielplatz ausgewiesen.

Die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ löst einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsver-fahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Eine Berichtigung des FNP ist wie folgt begründet:

- Die Abweichung ist von untergeordneter Bedeutung (kleine Fläche, keine grundlegende Änderung der Nutzungsstruktur).
- Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (keine großflächige Umwidmung, keine erheblichen Auswirkungen auf Infrastruktur oder Umwelt).
- Keine schwerwiegenden Konflikte entstehen (z. B. Verkehrsanbindung, Immissionsschutz).
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung, sondern nur der Feststellung durch den Stadtrat.

Der berichtigte Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht und zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.

5.2 Bebauungspläne

Im Bebauungsplan „Jahnstrasse II“ und Änderung der Bebauungspläne „Friedhofserweiterung“ und „Jahnstrasse“ vom 14.08.1986 (Rechtskraft) ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Mit der 1. Änderung (Teiländerung) wird diese Festsetzung durch neue Bestimmungen ersetzt, sodass die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans für den Geltungsbereich künftig maßgeblich sind.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Das Grundstück kann von der Eleker Straße zugefahren werden.

6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Grundstücks erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der angrenzenden Straße. Die zentrale Wasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Stadt Gerolzhofen bezieht ihr Wasser von zwei Wasserversorgern: der Fernwasserversorgung Franken (FWF) und der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Das anfallende Abwasser wird über den bestehenden Kanal abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

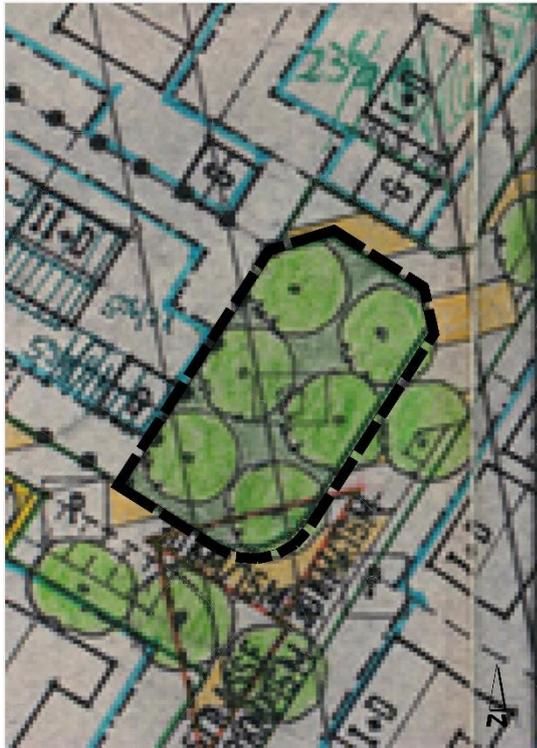
6.3 Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung ist an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, anzuschließen. Die gasuf - Gasversorgung Unterfranken GmbH versorgt die Haushalte mit Erdgas.

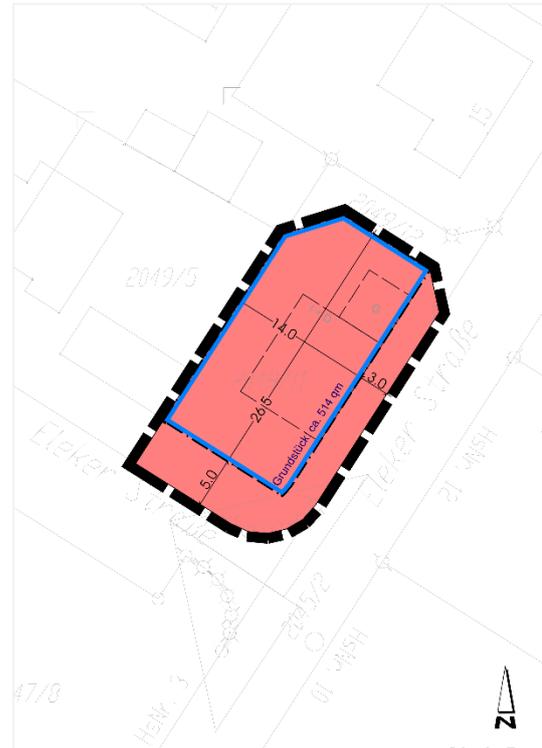
6.4 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen



Planzeichen: Bebauungsplan „Jahnstrasse II“



Planzeichen: 1. Änderung des Bauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Jahnstrasse II“ in der rechtsgültigen Fassung von 1986 wurden größtenteils bei der Änderung übernommen und behalten ihre Rechtswirksamkeit. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen sowie die Gründe für die entfallenden oder geänderten Festsetzungen erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(Nr. 2.1) Entsprechend der Zielsetzung wurde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO ersetzt. Diese Änderung ermöglicht die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses und unterstützt das Ziel der Nachverdichtung des Wohngebiets. Zudem spiegelt die Festsetzung die vorherrschende Nutzungsstruktur des Wohngebietes dar.

7.2 Überbaubare Grundstücke, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

(Nr. 3.2.) Die festgesetzte Linie zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ liegt außerhalb des Änderungsbereichs und kann daher als Festsetzung entfallen.

(Nr. 3.3.4) Für das Plangebiet ist eine eingeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss festgesetzt. Das Dachgeschoss kann dabei als zusätzliches Vollgeschoss gewertet werden. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Nutzung des Dachraums, unterstützt eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei – insbesondere im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung.

Um eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft sicherzustellen, ist als zulässige Dachform das Satteldach sowie das Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebung bei und gewährleistet eine ausgewogene Gestaltung der Baukörper.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, sodass 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 8,0 festgelegt, was eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht und eine effiziente Nutzung der Bauflächen gewährleistet. Durch diese Festsetzungen ist eine ausgewogene Mischung aus Verdichtung und Freiflächenanteil geschaffen, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Wohnquartiers entspricht.

Die folgenden Festsetzungen wurden entsprechend gestrichen;

(Nr. 3.3.4.) - Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.

- Satteldach, Dachneigung 25° - 40°
- GRZ = 0,4; GFZ = 1,0

(Nr. 3.3.5) Mindestens zweigeschossige, höchstens dreigeschossige Bebauung, wobei das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss und das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

- Satteldach, Dachneigung 25° - 40°,
- GRZ = 0,4; GFZ = 1,0

(Nr. 3.3.7.) Zur Wahrung eines homogenen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes werden ausschließlich stehende und Schleppgauben ab einer Dachneigung von 42° zugelassen. Diese beiden Gaubenformen integrieren sich gestalterisch unauffällig in das geneigte Dach und führen nicht zu einer übermäßigen Aufweitung oder Aufbauten, die das Volumen des Dachgeschosses übermäßig vergrößern würden. Zugleich ermöglichen Dachgauben bessere Belichtung des Dachgeschosses.

Andere Gaubenformen, wie z. B. Fledermaus- oder Tonnengauben, sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da sie eine abweichende Dachform aufweisen und damit das angestrebte einheitliche Orts- und Straßenbild stören könnten. Die Festsetzung dient somit der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet.

(Nr. 3.3.8.) Die bisherige Festsetzung „Bei eventuellen Dachausbau der Gebäude auf den mit A - F gekennzeichneten Grundstücken ist hierfür ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen, wobei schutzbedürftige Räume nicht auf der B286 zugewandten Seite zulässig sind.“ entfällt, da der Änderungsbereich, auch schon in der Urfassung, von der Regelung nicht betroffen war.

(Nr. 3.3.9.) Die neue Festsetzung legt fest, dass die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Diese Regelung sorgt für eine einheitliche und rechtssichere Handhabung der Abstandsflächen. Zudem trägt sie zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen benachbarter Gebäude bei und unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

7.3 Schallschutz

Da die Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls für das gesamte Wohngebiet gewährleistet ist, können die bisherigen Festsetzungen zum Schallschutz entfallen. Durch den Wall ist eine ausreichende Reduzierung der Lärmbelastung für die geplanten Wohngebäude sichergestellt, sodass zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung schutzbedürftiger Räume oder gesonderte Schallschutznachweise im Änderungsbereich nicht mehr erforderlich sind;

- *(Nr. 4.1) Vor Fertigstellung des Lärmschutzwalles des Bebauungsplanes "Jahnstraße" ist der Schallschutz in diesem Bebauungsplangebiet nicht gewährleistet.*
- *(Nr. 4.2.) Für die mit A - F gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, dass der Lärmschutzwall 5 m höher sein muss als die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude auf den betroffenen Grundstücken. Maßgeblich ist jeweils der Schnittpunkt einer rechtwinklig durch den Lärmschutzwall zum jeweiligen Gebäudemittelpunkt gelegenen Schnittlinie mit dem Wallscheitel.*
- *(Nr. 4.3.) Für die mit A - F gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, dass bei Errichtung von Schlafräumen im Dachgeschoss Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen, die einen Innenpegel von weniger als 30 dB (A) gewährleistet.*

7.4 Stellplätze und Garagen

(Nr. 5.1) Die festgesetzten „öffentlichen Parkflächen“ liegen außerhalb des Änderungsbereichs und kann als Festsetzung entfallen.

7.5 Mindestgröße der Grundstücke

(Nr. 6.1) Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nur ein Grundstück mit einer Größe von 514 m² erfasst, kann die Festsetzung „Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m² festgesetzt.“ entfallen.

7.6 Grünordnende Maßnahmen

(Nr. 7.1 und 7.3) Durch die geplante Umnutzung der Fläche entfällt die bisherige Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ Die betroffene Fläche wird künftig einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt; entsprechend ist die Flächenwidmung angepasst. Der zuvor festgesetzte öffentliche Spielplatz ist somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. In Folge dessen entfällt auch die spezielle Regelung zur Pflanzenauswahl auf der Spielplatzfläche gemäß Festsetzung Nr. 7.6 (*Verbot giftiger Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Früchten oder Blüten*). Da der Spielplatz vollständig zurückgebaut wurde und die Fläche künftig einer Wohnbebauung vorbehalten ist, ist diese Festsetzung gegenstandslos.

(Nr. 7.2) Aufgrund der vorhandenen Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahmen eventuell gefällt werden müssen, wurde folgende zusätzliche Festsetzung getroffen: „Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die folgenden jahreszeitlichen Beschränkungen und Vorgaben: Die Entnahme von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn eine gutachterliche Prüfung bestätigt, dass die Gehölze nicht als Vogelnistplätze besetzt sind.“ Diese Festsetzung gewährleistet, dass brütende Vögel nicht gestört oder

ihre Nester zerstört werden, was eine zentrale Anforderung des Natur- und Artenschutzes darstellt. Viele Hecken- und Baumbrüter, wie beispielsweise Amseln, Meisen oder Rotkehlchen, nutzen Strauch- und Gehölzbestände als Nistplatz und wären während der Brutzeit durch Rückschnittmaßnahmen erheblich beeinträchtigt. Die Bäume sind jedoch in erster Linie, wenn möglich, dauerhaft zu erhalten.

7.7 Verkehrsfläche

(Nr. 8.2) Die Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind daher nicht mehr relevant für das überarbeitete Plangebiet. Aus diesem Grund entfällt diese Festsetzung;

- *(Nr. 8.1.) Öffentliche Verkehrsfläche*
(Nr. 8.2.) Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr. Bayer. Straßen- und Wegegesetzes gewidmet.
- *(Nr. 8.3. – 8.4.) Rad- und Fußweg*
Vorgeschlagener Rad- und Fußweg im Bereich des Lärmschutzwalles mit Treppenanlage u. Übergang über die B 286. Der Teil der Wegrampe der zur Dammkrone führt, wird bis zur Herstellung der Überbrücke über die B286 gesperrt.
- *(Nr. 8.5.) Straßenbegrenzungslinie*
- *(Nr. 8.7.) Das Grundstück die am Lärmschutzwall angrenzen, sind entlang der parallel zu B286 verkaufenden Grenzen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zufahrten u. Zugänge zu dieser Straße möglich sind.*
- *(Nr. 8.8.) Landwirtschaftlicher Weg*

Da die betreffenden Verkehrsflächen nicht im Änderungsbereich betroffen sind, bleibt die Planung der Verkehrsflächen unberührt, und es ist keine weitere Festlegung hierzu im Bebauungsplan vorgenommen.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

(Nr. 12.1. + 12.2.) Die festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB“ mit der Zweckbestimmung – „Elektrizität (Umformerstation)“ – betrifft den Änderungsbereich nicht und kann daher als Festsetzung entfallen.

Da die betroffene Fläche außerhalb des Änderungsbereichs liegt, ist die Festsetzung nicht mehr relevant für die geplante Umgestaltung des Gebiets.

7.9 Fläche für Aufschüttungen

(Nr. 13.) Die Festsetzung „Fläche für Aufschüttungen“ entfällt, da diese Fläche im Zuge der Änderungen nicht mehr erforderlich ist. Die geplanten baulichen Maßnahmen und die Nutzung des Gebiets erfordern keine zusätzlichen Aufschüttungsflächen, sodass diese Festsetzung nicht länger Bestand hat.

7.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Nr. 14.) Ebenso entfällt die Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG“. Der Lärmschutzwall ist bereits als zentrale Maßnahme für den Lärmschutz im gesamten Wohngebiet umgesetzt. Daher ist diese spezifische Festsetzung nicht mehr benötigt.

8. Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	514	100

9. Quellenverzeichnis

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern: BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

Regionaler Planungsverband Main-Rhön: Regionalplan Region Main-Rhön (3),

Regierung von Unterfranken i.Z.m. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).

10. Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

PLANZV, 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

BAYNATSCHG, Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BNATSCHG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Entwurf __. __. ____

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Stadt Gerolzhofen

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Thorsten Wozniak, Erster Bürgermeister