Gemeinde Gerbrunn

11. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Entwurf

aufgestellt:	04.11.2019
Fassung vom:	03.08.2020
geändert:	01.06.2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gerbrunn plant die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ im Nordosten der Ortslage Gerbrunn als Jugendspiel- und Naturerlebnisgelände. Durch die Planung soll eine Umwertung der militärischen Vergangenheit hin zu einer positiven zukunftsfähigen Nutzung erreicht werden, ohne dabei die Geschichte des Ortes unkenntlich zu machen. Grundlage hierfür ist ein Nachnutzungskonzept, das seit 2015 mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgearbeitet wurde und für das eine Entwurfsfassung des Büros MGK, München, aus dem Jahr 2020 (ergänzt 2021) vorliegt.

Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes sind u.a. Flächen für naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ mit Unterkünften für Feriengäste) geplant. Daneben sollen ein abwechslungsreiches Wegenetz mit Informationstafeln und ein Aussichtsturm mit Aussichtsplattform dem Naturerlebnis und der Erholung dienen. Vorgesehen ist die Gliederung in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil des Geländes der ehem. Schießanlage und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Geländes, jeweils unter Einbeziehung der Topographie, der Materialität und des Aufbaus der Anlage. Von den extensiven Bereichen soll ein größerer Anteil nicht für Besucher zugänglich sein und schwerpunktmäßig dem Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) dienen. Die Lebensräume der Tiere und die angrenzenden Flächen für die Futtersuche sollen grundsätzlich von intensiven Nutzungen freigehalten werden.

Im Nachnutzungskonzept sind auch Bereiche für Aneignung, temporäre Nutzungen und Veranstaltungen vorgesehen. Daneben bietet es Raum und Anknüpfpunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes. Indem besonders hochwertige und außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsangebote geschaffen werden, soll der Änderungsbereich ein attraktiver Ort für Freizeit, Sport und Naturerlebnis werden und auch regionale Anziehungskraft ausüben.

Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Nachnutzungskonzeptes zu schaffen, hat der Rat der Gemeinde Gerbrunn am 04.11.2019 neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans zielt auf die Umwidmung von bisher im Flächennutzungsplan (8. Änderung) ausgewiesener „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland- Acker (Hackrain), Wiese, Streuwiese, Hutung“, die zugleich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen war, in überwiegend Grünfläche und Fläche für Wald sowie Verkehrsfläche, ein Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Beschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerbrunn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung der 8. Änderung aus dem Jahr 2010, der den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland- Acker (Hackrain), Wiese, Streuwiese, Hutung“ sowie zugleich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausweist.

Da im Änderungsbereich zukünftig überwiegend Grünfläche und Fläche für Wald sowie Verkehrsfläche, ein Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (11. Änderung) erforderlich, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ erfolgt.

2.3 Bebauungsplanung

Für den Änderungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Norden des Änderungsbereichs schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1997 an, der neben der Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO auch eine Verkehrsfläche als Zufahrt zur ehem. Schießanlage „Roman Hill“ von der Alten Landstraße her vorsieht.

3. Erläuterung der Planänderung

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet Gerbrunn südlich der Alten Landstraße und der an dieser Straße befindlichen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“ gelegenen Wohnbebauung. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland), im Westen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an.

Im Änderungsbereich selbst befinden sich massive Betonbauwerke als Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“, die in der Summe ein skulpturales Landschaftsbauwerk darstellen, innerhalb dessen sich zunehmend natürliche Vegetationsstrukturen (Sträucher, Gehölze, Grasfluren) ausbreiten. Neben den massiven Betonbauwerken befinden sich weitere kleinere Bauten der ehem. Schießanlage im Änderungsbereich. Unbebaute Bereiche finden sich insbesondere im Norden (überwiegend Baum- und Gehölzbestand, teilweise Wiesenflächen) sowie im Südwesten und Osten (überwiegend Wiesenflächen, teilweise Baum- und Gehölzbestand) des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8,2 ha. Das Gelände des Änderungsbereichs fällt leicht von ca. 300 m üNN im Nordosten, nahe dem hier befindlichen höchsten Punkt des Alten Berges, auf ca. 290 m üNN im Westen und Süden ab. Der dazwischen gelegene engere Bereich der ehem. Schießanlage ist weitgehend ebenerdig, mit Abfangwällen bzw. Böschungskanten im Osten und Westen.

Im Einzelnen zählen zum Änderungsbereich die Grundstücke Fl.Nrn. 1383 und 1383/2 der Gemarkung Gerbrunn.

3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gerbrunn in der Fassung der 8. Änderung aus dem Jahr 2010 ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft: Grünland- Acker (Hackrain), Wiese, Streuwiese, Hutung“ sowie zugleich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

3.3 Nutzungen in der Umgebung

An den Änderungsbereich grenzen im Norden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“ (einreihige Wohnbebauung an der Alten Landstraße) sowie teilweise Wald bzw. Grünland an. Im Osten und Süden grenzen an den Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland), im Westen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan „Aufforstungsfläche“ anstelle der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche vor.

3.4 Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend den zukünftig geplanten Nutzungen überwiegend als Grünfläche und als Fläche für Wald sowie als Verkehrsfläche, als Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

3.5 Erschließung und Versorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden über eine bestehende Stichstraße (Fl.Nr. 1478/2) erschlossen, die von der nördlich verlaufenden Alten Landstraße nach Süden zum Änderungsbereich abzweigt und im Rahmen der Planung zu den im Änderungsbereich geplanten Parkplätzen fortgeführt werden soll. Die Alte Landstraße wiederum knüpft im Westen an die Kreisstraße WÜ 28 (Kitzinger Straße) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz an.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs (Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz von der Alten Landstraße her sichergestellt werden. Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird der gemeindlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Der Änderungsbereich tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung. Die Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ stellen allerdings ein skulpturales Landschaftsbauwerk dar, das im spannungsreichen Kontrast zu den sich zunehmend ausbreitenden natürlichen Vegetationsstrukturen durchaus erhaltenswert ist.

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen der Gemeinde Gerbrunn nicht vor. Die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind zu beachten.

3.7 Vegetation / Artenschutz

Der Änderungsbereich weist im Norden größere unbebaute Bereiche mit überwiegend Baum- und Gehölzbestand (Eichen-Hainbuchenwald), teilweise auch Wiesenflächen sowie offenere und sandige Bodenstellen auf. Im Südwesten und Osten des Änderungsbereichs sind unbebaute Bereiche mit überwiegend Wiesen-/ Altgrasflächen, teilweise auch Baum- und Gehölzbestand oder offeneren, sandig-kiesigen Bodenflächen anzutreffen. Die vorhandenen Wiesen und Gehölze sind aus naturschutzfachlicher Sicht als teilweise sehr hochwertig einzustufen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Änderungsbereich, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.8), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptyp „Magerrasen, basenreich“ im Änderungsbereich nachgewiesen wurde. Entsprechende Vorkommen konnten im Rahmen der Erhebungen durch das Büro Steil Landschaftsplanung nicht mehr bestätigt werden. Zurückzuführen ist dies darauf, dass schon seit längerem keine regelmäßige Mahd oder sonstige Nutzung im Änderungsbereich mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An den Änderungsbereich grenzt im Westen das geschützte Biotop Nr. 6226-0068-001 „Roßsteig“ (mesophile Laubwälder) an. Im Norden, jenseits der Alten Landstraße, ist das Biotop Nr. 6226-0083-001 „Ameisenholz“ (mesophile Laubwälder), im Süden das Biotop Nr. 6226-0067 (naturnahe Hecken) anzutreffen.

Ca. 700 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“, das sich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet NSG-00225.01 „Marsberg-Wachtelberg“ überlagert.

Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde in mehreren Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht, inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben. Zu diesen Gutachten zählen:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Georg Hausladen, M.Sc. Biologie, Kirchheim, Stand 19.07.2016
- Untersuchung zu Vorkommen der Haselmaus auf dem Gelände der ehemaligen Schießanlage in Gerbrunn, Bearbeitung FABION GbR, Würzburg, Stand 15.12.2017
- Bericht zur faunistischen Kartierung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Roman Hill“, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022

3.8 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer ehem. Schießanlage mit weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden kann. Vorgesehen ist die Gliederung in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil des Geländes der ehem. Schießanlage und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Geländes, jeweils unter Einbeziehung der Topographie, der Materialität und des Aufbaus der Anlage. Von den extensiven Bereichen soll ein größerer Anteil nicht für Besucher zugänglich sein und schwerpunktmäßig dem Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) dienen.

Gemäß der vorliegenden Planung soll möglichst kein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand im Änderungsbereich erfolgen, auch die vorhandenen Wiesenflächen sind zu großen Teilen von Eingriffen ausgenommen. Lediglich auf einzelnen Teilflächen, bei denen es sich überwiegend um Wiesenflächen sowie teilweise um offene und sandige Bodenstellen oder Böschungen mit Gehölzbestand handelt, erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu zählen folgende Flächen:

- Flächen für Verkehr (inkl. Parkplätze)
- Areal für Spiel- und Sportanlagen
- Areal für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“)

Hinsichtlich des Eingriffs im Bereich der o.g. Flächen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 08.10.2021, auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (LfU 2003) erstellt.

Die Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Flächenbilanz:

Hinsichtlich des Ist-Zustands ergibt sich folgende Einteilung der Flächen im Änderungsbereich:

- Hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Kategorie III (Hecken, Wald- und Waldrandbereiche): ca. 3,93 ha
- Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Kategorie II (Wiesen): ca. 3,87 ha
- Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/ Kategorie I (sonstige Flächentypen): ca. 0,40 ha

Eingriffsermittlung:

Im Änderungsbereich liegt die Grundflächenzahl (GRZ) deutlich unter 0,35, so dass hier von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (Typ B) auszugehen ist. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads kann für die o.g. Kategorien III, II und I jeweils der niedrigste Ausgleichsfaktor angesetzt werden. Dies lässt sich auch damit begründen, dass in Teilbereichen keine direkten Eingriffe erfolgen. Im Einzelnen ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

- Kategorie III:
  Eingriffsfläche: ca. 0,39 ha, Ausgleichsfaktor: 1,5, Kompensationsbedarf: ca. 0,58 ha
- Kategorie II:
  Eingriffsfläche: ca. 1,65 ha, Ausgleichsfaktor: 0,5; Kompensationsbedarf: ca. 0,83 ha
- Kategorie I:
  Eingriffsfläche: ca. 0,19 ha, Ausgleichsfaktor: 0,3, Kompensationsbedarf: ca. 0,05 ha

  Kompensationsbedarf gesamt: ca. 1,46 ha

Der erforderliche Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 1,46 ha soll gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2a BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs, d.h. insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 1383, durchgeführt werden. Entsprechend werden in der vorliegenden Planung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größenordnung von ca. 1,47 ha im Änderungsbereich dargestellt.

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

3.9 Immissionsschutz

Durch die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Änderungsbereich (naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche, TinyHouses im Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“, Aussichtsturm mit Aussichtsplattform) ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Besuchern) mit entsprechenden Schallimmissionen im Bereich der Alten Landstraße zu rechnen. Hinzu kommen mögliche Schallimmissionen durch die reguläre Nutzung der geplanten Sport- und Freizeitstätten und durch temporär stattfindende Veranstaltungen im Änderungsbereich.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung in den Siedlungsbereichen entlang der Alten Landstraße) und auf Einrichtungen im Änderungsbereich selbst sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm des Büros Wölfel, Höchberg, Stand 27.07.2021, untersucht worden. Danach ist im Regelfall von keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den verschiedenen Immissionsorten durch die geplanten Nutzungen und den hiermit verbundenen An- und Abfahrverkehr auszugehen.

Mit Blick auf zukünftige Veranstaltungen im Änderungsbereich ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um größere lärmintensive Veranstaltungen wie z.B. große Musikveranstaltungen handelt. Zudem wird die Möglichkeit von Veranstaltungen durch das geplante Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ von vornherein begrenzt. Sofern im Änderungsbereich Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen und dem Einsatz größerer Beschallungsanlagen stattfinden sollen, sind diese im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu betrachten.

3.10 Altlasten

Für den Änderungsbereich wurde im Jahr 2006 eine Erfassung und Erstbewertung der kontaminationsverdächtigen Flächen durch das LUBAG Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz, Würzburg, durchgeführt (Phase I-Untersuchung). Im Jahr 2008 erfolgte eine weitere orientierende Untersuchung (Phase IIa) durch das Büro LUBAG.

Gemäß den Untersuchungen bestehen im Änderungsbereich 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande in Teilbereichen des Änderungsbereichs zu verweisen. Für diese Teilbereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich aufgrund der Untersuchungen nicht ergeben.

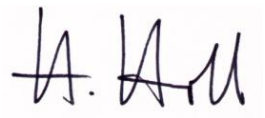
In Ergänzung zu den o.g. Untersuchungen wurde im Änderungsbereich eine weitere orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung für ein Gebäude der ehem. US-Schießanlage durchgeführt (Untersuchungsbericht des Büros GIBS, Nürnberg, aus dem Jahr 2014). Danach wurden mit Blick auf einen Um- oder Rückbau bzw. eine Umnutzung des Gebäudes keine relevanten Schadstoffe im Gebäude festgestellt.

Aktuell bestehen für den Änderungsbereich (Fl.Nr. 1383 der Gemarkung Gerbrunn) folgende Katastereinträge im Altlastenkataster ABuDIS:

Kataster-Nr.	Bezeichnung	Kurzbezeichnung
67900897	US-Schießplatz „Roman Hill“, KF 5	Abschussstellung 100 yards Schießbahn
67900898	US-Schießplatz „Roman Hill“, KF 7	Zielgebiet US-Gewehrschießstand
67900896	US-Schießplatz „Roman Hill“, KF 4	KF 4, US-Schießstände 2 und 3

4. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Fläche für die Landwirtschaft: Grünland: Acker (Hackrain), Wiese, Streuwiese, Hutung	ca. 8,20 ha	-
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 8,20 ha	ca. 1,47 ha
Grünfläche (inkl. Flächen für Spiel- und Sportflächen)	-	ca. 3,89 ha
Fläche für Wald	-	ca. 2,18 ha
Verkehrsfläche (inkl. Stellplätze)	-	ca. 0,60 ha
Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“	-	ca. 0,06 ha
Summe	**ca. 8,20 ha**	**ca. 8,20 ha**



Würzburg, den 01.06.2022
HWP Holl Wieden Partnerschaft

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Gerbrunn hat in seiner Sitzung am 04.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.08.2022 fand in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.08.2020 fand in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 statt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 12.08.2020 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt a.Main
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Landratsamt Würzburg (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisstraßenverwaltung, Wasserrecht, Bodenschutz, Denkmalschutz, Kreisentwicklung, Gesundheitsamt)
- Kreisheimatpflegerin, Frau Adelmann
- Kreisbrandinspektion Würzburg, Kreisbrandrat
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- PLE doc GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig b.Nürnberg
- Team Orange, Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Würzburg
- WVV – Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, Würzburg
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Randersackerer Gruppe
- Kreisjugendring Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
- Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Düsseldorf
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Würzburg
- Markt Randersacker
- Gemeinde Rottendorf
- Gemeinde Theilheim

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… erfolgte in der Zeit vom …… bis einschließlich …… zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gerbrunn (Bekanntmachung am …….).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom …… parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… festgestellt.

Gerbrunn, den .....

(Siegel)

.....
Stefan Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Würzburg hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom …… mit Bescheid vom …… AZ …… gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Würzburg, den ……

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt:

Gerbrunn, den .....

(Siegel)

.....
Stefan Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am …… gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gerbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gerbrunn, den .....

(Siegel)

.....
Stefan Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Anhang: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gerbrunn plant die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ im Nordosten der Ortslage Gerbrunn als Jugendspiel- und Naturerlebnisgelände. Durch die Planung soll eine Umwertung der militärischen Vergangenheit hin zu einer positiven zukunftsfähigen Nutzung erreicht werden, ohne dabei die Geschichte des Ortes unkenntlich zu machen. Grundlage hierfür ist ein Nachnutzungskonzept, das seit 2015 mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgearbeitet wurde und für das eine Entwurfsfassung des Büros MGK, München, aus dem Jahr 2020 (ergänzt 2021) vorliegt.

Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes sind u.a. Flächen für naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ mit Unterkünften für Feriengäste) geplant. Daneben sollen ein abwechslungsreiches Wegenetz mit Informationstafeln und ein Aussichtsturm mit Aussichtsplattform dem Naturerlebnis und der Erholung dienen. Vorgesehen ist die Gliederung in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil des Geländes der ehem. Schießanlage und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Geländes, jeweils unter Einbeziehung der Topographie, der Materialität und des Aufbaus der Anlage. Von den extensiven Bereichen soll ein größerer Anteil nicht für Besucher zugänglich sein und schwerpunktmäßig dem Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) dienen. Die Lebensräume der Tiere und die angrenzenden Flächen für die Futtersuche sollen grundsätzlich von intensiven Nutzungen freigehalten werden.

Im Nachnutzungskonzept sind auch Bereiche für Aneignung, temporäre Nutzungen und Veranstaltungen vorgesehen. Daneben bietet es Raum und Anknüpfpunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes. Indem besonders hochwertige und außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsangebote geschaffen werden, soll der Änderungsbereich ein attraktiver Ort für Freizeit, Sport und Naturerlebnis werden und auch regionale Anziehungskraft ausüben.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es um die Nachnutzung der aktuell brachliegenden ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ geht, auf der gezielt neue zukunftsfähige Nutzungen unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen etabliert werden sollen.

2.3 Beschreibung der Planung

Die Planung zielt auf die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ im Nordosten der Ortslage Gerbrunn als Jugendspiel- und Naturerlebnisgelände. Durch die Planung soll eine Umwertung der militärischen Vergangenheit hin zu einer positiven zukunftsfähigen Nutzung erreicht werden, ohne dabei die Geschichte des Ortes unkenntlich zu machen. Dabei soll die besondere Großzügigkeit des skulpturalen Landschaftsbauwerks betont und mit neuen vielfältigen Erlebnismöglichkeiten belegt werden. Die Nutzungen sollen dem speziellen Charakter der Anlage entsprechen und den spannungsvollen Kontrast aus massiven Betonbauwerken und natürlichen Vegetationsstrukturen, die sich wieder zunehmend in der Anlage ausbreiten, stärken.

Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes für die ehem. Schießanlage sind u.a. Flächen für naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ mit Unterkünften für Feriengäste) geplant. Daneben sollen ein abwechslungsreiches Wegenetz mit Informationstafeln und ein Aussichtsturm mit Aussichtsplattform dem Naturerlebnis und der Erholung dienen. Vorgesehen ist die Gliederung in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil des Geländes der ehem. Schießanlage und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Geländes, jeweils unter Einbeziehung der Topographie, der Materialität und des Aufbaus der Anlage. Von den extensiven Bereichen soll ein größerer Anteil nicht für Besucher zugänglich sein und schwerpunktmäßig dem Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) dienen. Die Lebensräume der Tiere und die angrenzenden Flächen für die Futtersuche sollen grundsätzlich von intensiven Nutzungen freigehalten werden.

Im Nachnutzungskonzept sind auch Bereiche für Aneignung, temporäre Nutzungen und größere Veranstaltungen vorgesehen. Daneben bietet es Raum und Anknüpfpunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Änderungsbereich sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Änderungsbereich, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.8 der Begründung), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptyp „Magerrasen, basenreich“ im Änderungsbereich nachgewiesen wurde. Entsprechende Vorkommen konnten im Rahmen der Erhebungen durch das Büro Steil Landschaftsplanung nicht mehr bestätigt werden. Zurückzuführen ist dies darauf, dass schon seit längerem keine regelmäßige Mahd oder sonstige Nutzung im Änderungsbereich mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An den Änderungsbereich grenzt im Westen das geschützte Biotop Nr. 6226-0068-001 „Roßsteig“ (mesophile Laubwälder) an. Im Norden, jenseits der Alten Landstraße, ist das Biotop Nr. 6226-0083-001 „Ameisenholz“ (mesophile Laubwälder), im Süden das Biotop Nr. 6226-0067 (naturnahe Hecken) anzutreffen.

Ca. 700 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“, das sich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet NSG-00225.01 „Marsberg-Wachtelberg“ überlagert.

Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in folgenden Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Georg Hausladen, M.Sc. Biologie, Kirchheim, Stand 19.07.2016

- Untersuchung zu Vorkommen der Haselmaus auf dem Gelände der ehemaligen Schießanlage in Gerbrunn, Bearbeitung FABION GbR, Würzburg, Stand 15.12.2017
- Bericht zur faunistischen Kartierung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Roman Hill“, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an eine einreihige Wohnbebauung entlang der Alten Landstraße als Teil eines im Bebauungsplan „Roßsteige, 1. Änderung“ festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) an. Die einreihige Wohnbebauung entlang der Alten Landstraße geht im Westen in ausgedehntere Wohnsiedlungsbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“ über. Im Bebauungsplan ist neben dem festgesetzten WA-Gebiet auch eine Verkehrsfläche als Zufahrt zur ehem. Schießanlage „Roman Hill“ von der Alten Landstraße her vorgesehen. Diese Zufahrt wird in der vorliegenden Planung aufgegriffen und zwecks Erschließung des Änderungsbereichs ein Stück nach Süden zu den vorgesehenen Parkplätzen fortgeführt.

Durch die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Änderungsbereich (naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche, TinyHouses im Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“, Aussichtsturm mit Aussichtsplattform) ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Besuchern) mit entsprechenden Schallimmissionen im Bereich der Alten Landstraße zu rechnen. Hinzu kommen mögliche Schallimmissionen durch die reguläre Nutzung der geplanten Sport- und Freizeitstätten und durch temporär stattfindende Veranstaltungen im Änderungsbereich.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung in den Siedlungsbereichen entlang der Alten Landstraße) und auf Einrichtungen im Änderungsbereich selbst sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm des Büros Wölfel, Höchberg, Stand 27.07.2021, untersucht worden. Danach ist im Regelfall von keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den verschiedenen Immissionsorten durch die geplanten Nutzungen und den hiermit verbundenen An- und Abfahrverkehr auszugehen.

Mit Blick auf zukünftige Veranstaltungen im Änderungsbereich ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um größere lärmintensive Veranstaltungen wie z.B. große Musikveranstaltungen handelt. Zudem wird die Möglichkeit von Veranstaltungen durch das geplante Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ von vornherein begrenzt. Sofern im Änderungsbereich Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen und dem Einsatz größerer Beschallungsanlagen stattfinden sollen, sind diese im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu betrachten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden sind.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Im Änderungsbereich befinden sich Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“, die in der Summe ein skulpturales Landschaftsbauwerk darstellen, innerhalb dessen sich zunehmend natürliche Vegetationsstrukturen (Sträucher, Gehölze, Grasfluren) ausbreiten.

Unbebaute Bereiche weist der Änderungsbereich vor allem im Norden auf, wo überwiegend Baum- und Gehölzbestand (Eichen-Hainbuchenwald), teilweise auch Wiesenflächen sowie offenere und sandige Bodenstellen anzutreffen sind. Im Südwesten und Osten des Änderungsbereichs befinden sich weitere unbebaute Bereiche mit überwiegend Wiesen-/ Altgrasflächen, teilweise auch Baum- und Gehölzbestand oder offeneren, sandig-kiesigen Bodenflächen. Die vorhandenen Wiesen und Gehölze sind aus naturschutzfachlicher Sicht als teilweise sehr hochwertig einzustufen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Änderungsbereich, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.8 der Begründung), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptyp „Magerrasen, basenreich“ im Änderungsbereich nachgewiesen wurde. Entsprechende Vorkommen konnten im Rahmen der Erhebungen durch das Büro Steil Landschaftsplanung nicht mehr bestätigt werden. Zurückzuführen ist dies darauf, dass schon seit längerem keine regelmäßige Mahd oder sonstige Nutzung im Änderungsbereich mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An den Änderungsbereich grenzt im Westen das geschützte Biotop Nr. 6226-0068-001 „Roßsteig“ (mesophile Laubwälder) an. Im Norden, jenseits der Alten Landstraße, ist das Biotop Nr. 6226-0083-001 „Ameisenholz“ (mesophile Laubwälder), im Süden das Biotop Nr. 6226-0067 (naturnahe Hecken) anzutreffen.

Ca. 700 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“, das sich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet NSG-00225.01 „Marsberg-Wachtelberg“ überlagert.

Weiter tangiert der Änderungsbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde in mehreren Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht, inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben. Zu diesen Gutachten zählen:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Georg Hausladen, M.Sc. Biologie, Kirchheim, Stand 19.07.2016
- Untersuchung zu Vorkommen der Haselmaus auf dem Gelände der ehemaligen Schießanlage in Gerbrunn, Bearbeitung FABION GbR, Würzburg, Stand 15.12.2017
- Bericht zur faunistischen Kartierung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Roman Hill“, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung geringe bis mittlere und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer ehem. Schießanlage mit weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden kann. Wie in Kap. 3.8 beschrieben, ergibt sich für den Änderungsbereich ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Größenordnung von rund 1,46 ha.

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden im Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größenordnung von ca. 1,47 ha ausgewiesen.

4.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Änderungsbereich tangiert zudem kein Trinkwasserschutzgebiet für Wassergewinnungsanlagen zur öffentlichen Wasserversorgung. Angaben über den Stand des Grundwassers im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich ggf. durch kontaminationsverdächtige Flächen im Änderungsbereich ergeben, für die im Jahr 2006 eine Erfassung und Erstbewertung durch das LUBAG Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz, Würzburg, durchgeführt wurde (Phase I-Untersuchung). Im Jahr 2008 erfolgte eine weitere orientierende Untersuchung (Phase IIa) durch das Büro LUBAG.

Gemäß den Untersuchungen bestehen im Änderungsbereich 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande in Teilbereichen des Änderungsbereichs zu verweisen. Für diese Teilbereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich aufgrund der Untersuchungen nicht ergeben.

Mit Blick auf die Entsorgung der belasteten Sande bzw. die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen im Bereich der Kontaminationsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung bereits vorliegender Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Würzburg, Fachbereich Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) sowie eines Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der Fachbehörden im Dezember 2016 konkrete Maßnahmen festzusetzen.

Der Grad der Versiegelung ist im Änderungsbereich aufgrund des hohen Anteils unbebauter Fläche sehr gering. Aufgrund der nur marginalen Erhöhung des Versiegelungsgrads im Zuge der Planung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Änderungsbereich ebenso ausgeschlossen werden wie eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten. Insoweit kann insgesamt von nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Änderungsbereich wird der Boden aktuell weder landwirtschaftlich noch zur Gewinnung von Bodenschätzen genutzt. Das gesamte Areal liegt derzeit brach; die baulichen Relikte der früheren Schießanlage werden nicht mehr genutzt. Bedeutsam sind aktuell aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Baum- und Gehölzbestand, teils hochwertige Wiesen) vor allem die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens im Änderungsbereich.

Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Schießanlage bestehen hier kontaminationsverdächtige Flächen, für die im Jahr 2006 eine Erfassung und Erstbewertung durch das LUBAG Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz, Würzburg, durchgeführt wurde (Phase I-Untersuchung). Im Jahr 2008 erfolgte eine weitere orientierende Untersuchung (Phase IIa) durch das Büro LUBAG.

Gemäß den Untersuchungen bestehen im Änderungsbereich 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande in Teilbereichen des Änderungsbereichs zu verweisen. Für diese Teilbereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich aufgrund der Untersuchungen nicht ergeben.

Mit Blick auf die Entsorgung der belasteten Sande bzw. die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen im Bereich der Kontaminationsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitpla-

nung unter Berücksichtigung bereits vorliegender Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Würzburg, Fachbereich Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) sowie eines Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der Fachbehörden im Dezember 2016 konkrete Maßnahmen festzusetzen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Planung aufgrund der nur marginal stattfindenden Bodenversiegelung nicht zu erwarten. Eine Veränderung des Bodens und seiner Bodenstruktur wird sich aufgrund des nur sehr geringen baulichen Eingriffs nicht ergeben. Mit Schadstoffeinträgen in den Boden ist weder beim Bau noch beim Betrieb der zukünftig vorgesehenen Freizeitanlagen im Änderungsbereich zu rechnen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Gemeindegebiet Gerbrunn erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustausch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Dies gilt insbesondere für land- und forstwirtschaftlich genutzte oder sonstige Offenlandflächen, welche die klimatische und lufthygienische Situation maßgeblich mitprägen. Inmitten solcher für Luft und Klima wichtigen Flächen befindet sich der Änderungsbereich mit der ehem. Schießanlage „Roman Hill“.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Konkrete Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Auch zukünftig sind durch die geplanten Nutzungen keine Luftschadstoff-Emissionen im Änderungsbereich zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima oder Luftaustauschfunktionen im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind langfristig sogar eher positive Effekte für das lokale Kleinklima im Änderungsbereich zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Mainfränkische Platten“ in Nähe des höchsten Punktes (306 m üNN) des östlich der Ortslage Gerbrunn gelegenen „Alten Berges“. An den Änderungsbereich grenzt im Westen ein Waldgebiet (Biotop Nr. 6226-0068-001 „Roßsteig“) an; ein weiteres Waldgebiet befindet sich nördlich des Änderungsbereichs (Biotop Nr. 6226-0083-001 „Ameisenholz“). Ca. 700 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“, das sich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet NSG-00225.01 „Marsberg-Wachtelberg“ überlagert. Aufgrund der Lage zwischen den Waldgebieten und dem FFH-Gebiet ist der Änderungsbereich insbesondere von Norden und Westen her, teilweise auch von Süden her nur schwer einsehbar. Insofern ergeben sich durch die Planung keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild; Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt befindet sich der Änderungsbereich in einem landschaftlich attraktiven Bereich des Gemeindegebiets Gerbrunn, weist aber selbst aufgrund der fehlenden Nachfolgenutzung für die aufgelassene Schießanlage und des aktuellen Brachliegens des gesamten Areals bislang keine besondere Wertigkeit als Landschaftsraum für Erholungssuchende auf. Insofern findet durch die Planung keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft statt; vielmehr erfolgt eine Aufwertung des bislang brachliegenden Areals als Erholungs- und Freizeitraum, indem das Areal zu einem Jugendspiel- und Naturerlebnisgelände bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen entwickelt wird.

Im Änderungsbereich befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung. Die Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ stellen allerdings ein skulpturales Landschaftsbauwerk dar, das im spannungsreichen Kontrast zu den sich zunehmend ausbreitenden natürlichen Vegetationsstrukturen durchaus erhaltenswert ist. In der vorliegenden Planung werden daher die vorhandenen baulichen Strukturen weitgehend erhalten und in das zukünftige Nutzungskonzept für den Änderungsbereich bewusst mit einbezogen.

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen nicht vor. Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind insoweit nicht erkennbar.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe verbunden sind. Vielmehr ergeben sich positive Auswirkungen für dieses Schutzgut.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Gemeinde Gerbrunn nicht bekannt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Änderungsbereich größtenteils unverändert. Die aktuell vorhandenen baulichen Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ blieben bestehen, würden aber voraussichtlich keiner neuen Nutzung zugeführt werden und wären somit einem zunehmenden Verfall ausgesetzt. Die zwischen den baulichen Anlagen befindlichen unbebauten Bereiche würden der natürlichen Sukzession unterliegen, d.h. Vegetationsstrukturen wie Gräser, Kräuter und Sträucher würden sich zunehmend neben den bereits im Änderungsbereich vorhandenen und weiter fortbestehenden Vegetationsstrukturen (darunter zahlreiche Bäume und Gehölze) in der Anlage ausbreiten, dabei aber keiner Pflege unterliegen und somit zur Verwilderung der Anlage führen. Zusätzliche bauliche Eingriffe im Änderungsbereich würden mit hoher Wahrscheinlichkeit unterbleiben; ebenso würden allerdings auch gezielte ökologische Strukturanreicherungen, wie sie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorzusehen sind, unterbleiben. Zudem würde die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehende Entsorgung bzw. ein Recycling von Kontaminationsflächen im Änderungsbereich voraussichtlich nicht stattfinden.

6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Gemeinde Gerbrunn, das Nachnutzungskonzept des Büros MGK, München, die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Hausladen, Kirchheim, die Untersuchung zu Vorkommen der Haselmaus des Büros FABION, Würzburg, der Bericht zur faunistischen Kartierung des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, der Artenschutzfachbeitrag des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel, Höchberg, die Untersuchungen des Büros LUBAG, Würzburg, zu kontaminationsverdächtigen Flächen im Änderungsbereich (Untersuchungen Phase I und Phase IIa) sowie Informationen aus dem BayernAtlas / Geoportal Bayern und aktuelle Luftbilder.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in folgenden Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Georg Hausladen, M.Sc. Biologie, Kirchheim, Stand 19.07.2016
- Untersuchung zu Vorkommen der Haselmaus auf dem Gelände der ehemaligen Schießanlage in Gerbrunn, Bearbeitung FABION GbR, Würzburg, Stand 15.12.2017
- Bericht zur faunistischen Kartierung zum Nachnutzungskonzept der ehemaligen Schießanlage Roman Hill, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022

- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Roman Hill“, Gemeinde Gerbrunn, Landkreis Würzburg, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022

Gemäß den Ergebnissen dieser Gutachten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festzusetzen.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Teilweise sind sogar positive Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden; zugleich können negative Auswirkungen für bestimmte Arten durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) vermieden werden. Mit Blick auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung, die sich aufgrund der zukünftig geplanten Nutzungen und des erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich der Alten Landstraße und im Änderungsbereich selbst ergeben können, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm des Büros Wölfel, Höchberg, Stand 27.07.2021, untersucht worden. Danach ist im Regelfall von keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den verschiedenen Immissionsorten durch die geplanten Nutzungen und den hiermit verbundenen An- und Abfahrverkehr auszugehen.

Eventuelle Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen auf die Umwelt beziehen sich in erster Linie auf die Kontrolle der Durchführung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Ebenso ist mit Blick auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu überwachen, dass die in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehende Entsorgung bzw. das Recycling von Kontaminationsflächen im Änderungsbereich tatsächlich erfolgt.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sind auch unter Berücksichtigung der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Schießanlage überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen, teilweise sogar positive Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Von geringen bis mittleren Auswirkungen der Planung ist hinsichtlich des Schutzguts Mensch auszugehen. Zu diesen Auswirkungen zählt insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Alten Landstraße mit entsprechenden Schallimmissionen, die im Rahmen der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel, Höchberg, untersucht wurden. Danach ist im Regelfall von keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den verschiedenen Immissionsorten auszugehen.

Von geringen bis mittleren Auswirkungen der Planung ist auch hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und Tiere auszugehen. Diese Auswirkungen sind in mehreren Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht worden und können durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden; zugleich können negative Auswirkungen für bestimmte Arten durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) vermieden werden.

Nur geringe Auswirkungen der Planung sind für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehende Entsorgung bzw. das Recycling von Kontaminationsflächen im Änderungsbereich ist partiell sogar mit einer Verbesserung der Umweltbedingungen aus Sicht des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft zu rechnen.

Ebenfalls nur geringe bzw. gar keine nachteiligen Auswirkungen der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe anzunehmen. Langfristig ist hier sogar mit positiven Effekten für das lokale Kleinklima sowie mit Aufwertungseffekten durch die Entwicklung von Erholungs- und Freizeitbereichen im Änderungsbereich zu rechnen.

Würzburg, den 01.06.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft