



Gemeinde Gerbrunn

Bebauungsplan „Roman Hill“

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 Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes. Indem besonders hochwertige und außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsangebote geschaffen werden, soll das Planungsgebiet 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 die Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ beschlossen; der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Hinzu kommen weitere Festsetzungen bezüglich der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie der naturschutzfachlichen Entwicklungs- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Generell sollen durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen sowie durch Sicherung von Altlasten vor Ort der Eingriff minimiert und das Abfallvolumen gering gehalten werden und die historische Anlage als ehem. militärischer Funktionsbau erlebbar bleiben.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerbrunn gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ 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 Stand der Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gerbrunn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung der 8. Änderung aus dem Jahr 2010, der das Planungsgebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roman Hill“ zukünftig überwiegend öffentliche Grünfläche und Fläche für Wald sowie Verkehrsfläche, ein Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“, Fläche zur Erhaltung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (11. Änderung) erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanung erfolgt.

2.2.2 Bebauungsplanung

Für das Planungsgebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Norden des Planungsgebiets 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.

2.3 Umweltprüfung

Mit der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der Belange des Umweltschutzes im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

3. Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Roman Hill“ 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 das Planungsgebiet an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 8,2 ha. Das Gelände des Planungsgebiets 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.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“ gelegene Wohnbebauung (einreihige Wohnbebauung an der Alten Landstraße) sowie teilweise an Wald bzw. Grünland an. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) und im Westen an forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke Fl.Nrn. 1383 und 1383/2 der Gemarkung Gerbrunn. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Die zum Planungsgebiet zählenden Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Sie wurden vom früheren Eigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), erworben.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird über eine bestehende Stichstraße (Fl.Nr. 1478/2) erschlossen, die von der nördlich verlaufenden Alten Landstraße nach Süden zum Planungsgebiet abzweigt. Die Alte Landstraße wiederum knüpft im Westen an die Kreisstraße WÜ 28 (Kitzinger Straße) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz an. Die im südwestlichen Teil des Planungsgebiets geplante Fläche für Tiny Houses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“) kann über einen von Nord nach Süd verlaufenden befestigten, temporär befahrbaren Weg erschlossen werden. Der im Süden des Planungsgebiets geplante Aussichtsturm mit Aussichtsplattform kann über einen weiteren von Nord nach Süd verlaufenden befestigten Weg erschlossen werden, der auch als Feuerwehrezufahrt dient. Die im Nordosten geplanten Nutzungen können über einen weiteren von West nach Ost führenden befestigten Weg erschlossen werden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets sind mit Blick auf die zukünftig vorgesehenen Nutzungen 85 Kfz-Stellplätze für Besucher, darunter 21 reguläre Stellplätze (inkl. 2 Stellplätze für behinderte Personen) und 64 temporär nutzbare Stellplätze auf einer Multifunktionsfläche (naturnahe Fläche aus Schotterrasen, die bedarfsweise für Veranstaltungen genutzt werden kann), vorgesehen. Die Stellplätze können über die o.g. Stichstraße von der Alten Landstraße her angefahren werden. Neben den Stellplätzen für Kfz werden auch Stellplätze für Fahrräder/ E-Bikes vorgesehen.

Die Erschließung des Planungsgebiets für Fußgänger und Radfahrer ist über einen von Nord nach Süd an der westlichen Grenze des Planungsgebiets bis zu einem Waldrastplatz außerhalb des Planungsgebiets (Fl.Nr. 1377) verlaufenden Rad-/ Fußweg sowie ein möglichst barrierefreies Wegenetz innerhalb des Planungsgebiets, das die zukünftigen Spiel- und Freizeitanlagen miteinander verknüpft, vorgesehen. Bestehende Wege sollen dabei teilweise saniert und ergänzt werden; teilweise ist eine beschränkte Befahrbarkeit der Wege für Pflegefahrzeuge vorgesehen.

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

Das Planungsgebiet tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

3.4 Baubestand / Nutzung

Im Planungsgebiet befinden sich massive Betonbauwerke als Relikte der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ (darunter eine 297m-Gewehrschießbahn mit 10 Hochblenden und mehreren Seitenblenden, drei 25m-Schießbahnen, seitliche Abfangwälle und Geschossfangkammern am Ende der Bahnen). In der Summe stellen diese Relikte ein skulpturales Landschaftsbauwerk dar, innerhalb dessen sich zunehmend natürliche Vegetationsstrukturen (Sträucher, Gehölze, Grasfluren) ausbreiten. Als weitere kleinere Bauten der ehem. Schießanlage befinden sich im Planungsgebiet ein Gasübungsgebäude, ein Bürogebäude, eine Trafoanlage und einige Schuppen. Hinzu kommt eine alte Bunker-Anlage am Rand des Waldes im nördlichen Planungsgebiet.

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 Planungsgebiets.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist im Norden entlang der Alten Landstraße durch eine einreihige Wohnbebauung (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßsteige, 1. Änderung“) und nördlich davon durch das Waldgebiet „Ameisenholz“ geprägt. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland), im Westen forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Baum- und Gehölzbestand).

Der Flächennutzungsplan (8. Änderung) der Gemeinde Gerbrunn weist das Planungsgebiet 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“ aus. Hieran schließen sich gemäß Flächennutzungsplan im Norden, entlang der Alten Landstraße, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), im Osten „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden „Aufforstungsfläche“ sowie im Westen „Fläche für die Forstwirtschaft und verbuschte Fläche“ (zugleich Biotop Nr. 6226-0068 „Roßsteig“) an.

3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet liegen der Gemeinde Gerbrunn nicht vor.

Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiet nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Planungsgebiet, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.7), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptyp „Magerrasen, basenreich“ im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 das Planungsgebiet 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 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

Die Ergebnisse dieser Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fledermäuse:

- Insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Planungsgebiets für die Artgruppe der Fledermäuse
- Quartiere von Fledermäusen sind im Planungsgebiet nicht nachweisbar
- Keine erhöhte Aktivität von Fledermäusen an den Geschossfängen
- Zwergfledermaus ist einzige Art, die mit einer größeren Rufanzahl im Planungsgebiet nachweisbar ist, allerdings nur im Herbst
- Bei anderen Arten ist von Einzeltieren oder Durchzüglern auszugehen
- Baubedingt könnte es bei Eingriffen in die Bunker, Hochblenden und Geschossfänge sowie bei Fällungen von Höhlenbäumen zu einer Tötung von Fledermäusen kommen
- Anlagebedingt sind Beeinträchtigungen von Fledermäusen auszuschließen; die Tiere können das Planungsgebiet weiterhin als Nahrungs- und Durchzugsgebiet nutzen und potenzielle Quartiere aufsuchen
- Durch den geplanten Betrieb sind keine Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten; der nördliche Waldbereich ist nicht für eine Erholungsnutzung angedacht und wird nicht erschlossen; im Bereich der Bunkerrelikte ist keine intensive Nutzung geplant

Haselmaus:

- Das Planungsgebiet weist eine sehr gute Eignung als Haselmaushabitat auf
- Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Planungsgebiet von der Haselmaus besiedelt wird
- Baubedingt kann es bei Eingriffen in Gehölzbestände zu einer Tötung oder Störung von Haselmäusen kommen
- Anlagebedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen von Haselmäusen auszuschließen, da Eingriffe in Haselmauslebensräume nur punktuell geplant sind und der größte Anteil an Gehölzen unbeeinträchtigt bleiben soll
- Durch den geplanten Betrieb sind keine Beeinträchtigungen von Haselmäusen zu erwarten, da die Bereiche mit nachgewiesenen Vorkommen relativ unzugänglich sind und dort keine Erschließung oder Nutzung geplant ist

Vögel:

- Das Planungsgebiet ist ein sehr hochwertiges Brut- und Nahrungshabitat auch für seltener und bestandsbedrohte Vogelarten
- Vorkommen/ Brutplätze von Neuntöter, Feldschwirl, Goldammer, Gartenrotschwanz und Grünspecht sind im Planungsgebiet nachweisbar; zu vermuten ist ein Brutplatz der Dorngrasmücke; darüber hinaus gibt es weitere avifaunistische Nachweise aus dem Jahr 2020 (Baumpieper, Bluthänfling, Pirol)

- Keine Beeinträchtigungen im Planungsgebiet für Nahrungsgäste wie z.B. Sperber oder Brutvogelarten wie z.B. Amsel
- Baubedingt kann es bei Eingriffen in Gehölzbestände kleinflächig zu einer Beeinträchtigung von Brutvögeln kommen; ferner können die Baumaßnahmen zu Lärmbelastungen und Scheuchwirkungen führen
- Anlagebedingt kann es durch punktuelle Eingriffe zu einem Brutplatzverlust gebüschbrütender Vogelarten kommen; insbesondere im Süden ist eine Aufwertung des Lebensraumes für Vögel zu erwarten
- Durch die Zunahme der Nutzungsintensität im Norden ist nicht auszuschließen, dass dort ansässige Brutpaare ihren Brutplatz aufgeben; im Bereich der geplanten Parkplätze und des Waldkindergartens werden die Waldränder möglicherweise durch den künftigen Betrieb ihre Eignung als Brutplatz für manche Arten verlieren

Feldhamster, Zauneidechse, Schlingnatter:

- Vorkommen dieser Arten sind im Planungsgebiet nicht nachweisbar

Weitere Arten:

- Vorkommen von Feldgrille, Bienen-Ragwurz (besonders geschützte Orchideenart), Blauflügelige Ödlandschrecke, Westliche Beißschrecke und Dünen-Sandlaufkäfer sind im Planungsgebiet nachweisbar

3.7 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. Über angepasste Pflegemaßnahmen für die bestehenden, teilweise sehr hochwertigen Wiesen und Gehölze im Planungsgebiet soll ein wichtiger Beitrag zum Arten- und Naturschutz geleistet werden.

Gemäß der vorliegenden Planung soll möglichst kein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand im Planungsgebiet 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. private Verkehrsfläche, Parkplätze und Multifunktionsfläche)
- Areal für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (inkl. Rad- und Fußwege)
- Areal für Biking, Skating und Laufrad-Track (inkl. Geschossfangkammern)
- Areal für Aussichtsturm und Aussichtsplattform
- Areal für Waldkindergarten und Schutzhütte
- Areal für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“)
- Areal beim Gebäude Nr. 365 mit Boulderanlage und Grillplatz (inkl. Geschossfangkammer)
- Areal mit Geschossfangkammern im Süden

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

- Plan 1: Bestandsbewertung/ Flächenbewertung gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Maßstab 1:2000)
- Plan 2: Eingriffsermittlung (Maßstab 1:2000)
- Plan 3: Ausgleich (Maßstab 1:2000)

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

Flächenbilanz:

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

- 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 Planungsgebiet 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. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets, 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 Planungsgebiet festgesetzt.

Vorgesehen sind im Bereich der für Ausgleichsmaßnahmen dienenden Flächen vor allem der Erhalt, die Entwicklung und die Pflege extensiver Wiesen sowie teilweise die Neupflanzung von standorttypischen Gehölzgruppen. Die Maßnahmen sind in Kap. 4.7 im Einzelnen beschrieben.

3.8 Immissionsschutz

Die Realisierung der mit der Planung verbundenen baulichen Maßnahmen wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet (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 Planungsgebiet.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung in den Siedlungsbereichen entlang der Alten Landstraße) und auf Einrichtungen im Planungsgebiet selbst sind 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen und dem Einsatz größerer Beschallungsanlagen stattfinden sollen, sind diese im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu betrachten.

3.9 Altlasten

Für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande im Bereich der hinteren Geschossfangkammer (südliches Planungsgebiet) und der vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet) zu verweisen. Für diese Bereiche, 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 Planungsgebiet eine weitere orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung für das Gebäude Nr. 365 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 Nr. 365 keine relevanten Schadstoffe im Gebäude festgestellt.

Aktuell bestehen für das Planungsgebiet (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. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

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.

Grundlage für die Planung 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 (darunter ein Spielplatz, ein Areal für Outdoor-Gymnastik, Spielflächen für Ballspiel und Beachvolleyball, ein Bike-Trail und Laufrad-Trail (nicht asphaltiert), eine Boulderanlage sowie ein Waldkindergarten mit Wagon als Basis-Station) und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ mit Unterkünften für Feriengäste in kleinen Suiten, sanitären Anlagen, Stromanschluss und Sommer-Wasserleitung) 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 Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes. Indem besonders hochwertige und außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsangebote geschaffen werden, soll das Planungsgebiet ein attraktiver Ort für Freizeit, Sport und Naturerlebnis werden und auch regionale Anziehungskraft ausüben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Hinzu kommen weitere Festsetzungen bezüglich der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie der naturschutzfachlichen Entwicklungs- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Generell sollen durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen sowie durch Sicherung von Altlasten vor Ort der Eingriff minimiert und das Abfallvolumen gering gehalten werden und die historische Anlage als ehem. militärischer Funktionsbau erlebbar bleiben.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine bestehende Stichstraße (Fl.Nr. 1478/2), die von der nördlich verlaufenden Alten Landstraße nach Süden zum Planungsgebiet abzweigt. Es ist vorgesehen, die Stichstraße bis zum geplanten Parkplatzbereich im nördlichen Planungsgebiet als Asphaltstraße auszubauen.

Die im südwestlichen Teil des Planungsgebiets geplante Fläche für Tiny Houses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“) wird über einen von Nord nach Süd verlaufenden befestigten Weg erschlossen, der temporär befahrbar ist. Der im Süden des Planungsgebiets geplante Aussichtsturm mit Aussichtsplattform wird über einen weiteren von Nord nach Süd verlaufenden befestigten Weg erschlossen, der auch als Feuerwehrezufahrt dient. Die im Nordosten geplanten Nutzungen können über einen weiteren von West nach Ost führenden befestigten Weg erschlossen werden.

Im Parkplatzbereich im Norden des Planungsgebiets werden mit Blick auf die zukünftig vorgesehenen Nutzungen 85 Kfz-Stellplätze für Besucher, darunter 21 reguläre Stellplätze (inkl. 2 Stellplätze für behinderte Personen) und 64 temporär nutzbare Stellplätze auf einer Multifunktionsfläche (naturnahe Fläche aus Schotterrasen, die bedarfsweise für Veranstaltungen genutzt werden kann), zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze können über die o.g. Stichstraße von der Alten Landstraße her angefahren werden. Auch Stellplätze für Fahrräder/ E-Bikes werden eingerichtet.

Die Erschließung des Planungsgebiets für Fußgänger und Radfahrer ist über einen von Nord nach Süd an der westlichen Grenze des Planungsgebiets bis zu einem Waldrastplatz außerhalb des Planungsgebiets (Fl.Nr. 1377) verlaufenden Rad-/ Fußweg sowie ein möglichst barrierefreies Wegenetz innerhalb des Planungsgebiets, das die zukünftigen Spiel- und Freizeitanlagen miteinander verknüpft, vorgesehen. Bestehende Wege sollen dabei teilweise saniert und ergänzt werden; teilweise ist eine beschränkte Befahrbarkeit der Wege für Pflegefahrzeuge vorgesehen.

Im Einzelnen zählen zum Wegenetz verschiedene Wege für Fußgänger und Radfahrer (Rundwege verschiedener Längen/ Steigungen in wassergebundener Bauweise) sowie eine in die örtliche Topographie eingebundene Biking-/ Skating-Strecke.

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

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Würzburg übernommen.

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden. Dies gilt auch für den Bereich der Stellplätze, die als artenreiche Schotterrasenflächen mit entsprechenden Versickerungsmöglichkeiten angelegt werden sollen.

4.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Da die Planung auf die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ unter weitgehendem Erhalt der im Planungsgebiet vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen zielt und keine größeren baulichen Erweiterungen vorsieht, kann im Planungsgebiet auf die Festsetzung von Baugebieten gem. §§ 1-11 BauNVO weitgehend verzichtet werden.

Lediglich im Südwesten des Planungsgebiets soll eine kleine Fläche als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind hier TinyHouses mit einer Grundfläche von max. 50 qm, die der Beherbergung von Feriengästen dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen. Die Entfernung der TinyHouses zum westlich gelegenen Wald ist ausreichend groß, um Gefahren durch umfallende Bäume bei Sturmereignissen auszuschließen.

Darüber hinaus wird für das Planungsgebiet überwiegend eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die – unter Berücksichtigung der Topographie, der Materialität und des Aufbaus der für eine Nachnutzung vorgesehenen Anlage – 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 gegliedert ist. Von den extensiven Bereichen soll ein größerer Anteil nicht für Besucher zugänglich sein und schwerpunktmäßig dem Natur- und Artenschutz (inkl. Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dienen.

Die im Planungsgebiet gelegenen Flächen mit vorhandenem, grundsätzlich zu erhaltendem Baum- und Gehölzbestand werden als „Fläche für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Daneben werden weitere Flächen mit erhaltenswerten Gehölzen und Sträuchern als „Fläche zur Erhaltung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Im Planungsgebiet (d.h. im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1383) ist allgemein eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss (I) und einem Dachgeschoss (D) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere dem aktuell vorhandenen Gebäudebestand im Norden (Gebäude Nr.

365 der ehem. US-Schießanlage) Rechnung getragen, der zukünftig umgebaut und umgenutzt bzw. durch einen Neubau ersetzt werden soll (z.B. zur Einrichtung eines Naturerlebnishauses).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet (Grundstück Fl.Nr. 1383) wird allgemein mit 0,1 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist unzulässig.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1383/2 ist allgemein keine Bebauung zulässig.

Mit Blick auf die Höheneinstellung des Gebäudes im Norden (Gebäude Nr. 365 der ehem. US-Schießanlage) wird festgesetzt, dass die Höhe der traufseitigen Außenwand max. 4,00 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außenseitig) mit der Dachhaut betragen darf. Hierdurch kann mit Blick auf die zukünftig geplanten Nutzungen im vorhandenen bzw. zu ersetzenden Gebäudebestand betriebstechnischen Erfordernissen hinreichend Rechnung getragen werden. Zugleich werden allzu große Gebäudekubaturen, die im Landschaftsbild als störend empfunden werden können, vermieden.

Für die TinyHouses im Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ gilt eine Höhenbeschränkung von max. 4,00 m.

Für den im Süden des Planungsgebiets geplanten Aussichtsturm mit Aussichtsplattform sowie die zu erhaltenden Bestandteile der ehem. Schießbahn sind mit Blick auf den zukünftig beabsichtigten Erlebniswert dieser Anlagen größere Höhen zulässig. Für den Aussichtsturm wird eine Höhe von max. 25,00 m, für die Bestandteile der ehem. Schießbahn (Höhenblenden) eine Höhe von max. 8,00 m und für die Aussichtsplattform eine Höhe von max. 5,50 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird innerhalb der für den Gebäudebestand im Norden (Gebäude Nr. 365 der ehem. US-Schießanlage) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da lediglich der Umbau bzw. Ersatz eines bereits bestehenden Einzelhauses mit einer Gebäudelänge von unter 50 m, aber nicht die Etablierung neuer größerer Gebäude vorgesehen ist.

Im Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung ebenfalls eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für einzelne bestehende bauliche Anlagen (Geschossfangkammer im Süden, Hochblenden) sind auch Längen von über 50 m zulässig.

Da die Planung – neben dem angestrebten Erhalt der im Planungsgebiet vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen – keine größeren baulichen Erweiterungen vorsieht, werden im Planungsgebiet nur sehr begrenzt überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese beziehen sich auf den vorhandenen Baubestand (Gebäude Nr. 365 der ehem. US-Schießanlage, Geschossfangkammern, Bunkeranlage im Bereich des Waldkindergartens, sonstige kleinere Bauten), den Aussichtsturm mit Aussichtsplattform und den Bereich für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“).

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

4.6 Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

4.7 Grünordnung / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Da die Planung auf die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ unter weitgehendem Erhalt der im Planungsgebiet vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen zielt und

keine größeren baulichen Erweiterungen vorsieht, wird für das Planungsgebiet überwiegend eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. In diese öffentliche Grünfläche sind an geeigneter Stelle Flächen für Spiel- und Sportanlagen eingebunden. Südlich dieser Flächen für Spiel- und Sportanlagen ist neben den unten beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines Totholzgartens angedacht.

Die im Planungsgebiet gelegenen Flächen mit vorhandenem, grundsätzlich zu erhaltendem Baum- und Gehölzbestand werden als „Fläche für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Daneben werden weitere Flächen mit erhaltenswerten Gehölzen und Sträuchern als „Fläche zur Erhaltung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sofern einzelne Bäume und Gehölze nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des Planungsgebiets zu ersetzen.

Das Planungsgebiet weist insbesondere 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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiet nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Planungsgebiet, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.7), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biototyp „Magerrasen, basenreich“ im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 das Planungsgebiet keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Generell soll durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Entsprechend werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt bzw. empfohlen (siehe Festsetzungen in Kap. 4.8 und Hinweise in Kap. 4.11). Zu diesen Maßnahmen zählen:

- Vermeidung von Eingriffen in den Wald und in wertvolle Heckenbestände
- Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen
- Vermeidung von Beleuchtung
- Vermeidung von Flächenversiegelungen
- Anlage der Parkplatzflächen als artenreiche Schotterrasenflächen
- Entwicklung von Wildblumenwiesen im Umfeld von Spielgeräten und Sportflächen
- Anlage von Habitatflächen für seltene Insektenarten im Anschluss an wegbegleitende Bankette

In der Planung wird das Gelände in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil gliedert. Über angepasste Pflegemaßnahmen für die bestehenden, teilweise sehr hochwertigen Wiesen und Gehölze im Planungsgebiet soll ein wichtiger Beitrag zum Arten- und Naturschutz geleistet werden.

Insbesondere sieht die Planung mit Blick auf den Natur- und Artenschutz die Festlegung größerer nicht begehbarer Bereiche im Süden und Osten des Planungsgebiets vor, die überwiegend für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen sollen und dementsprechend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Insgesamt beträgt der Umfang der Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen sollen, rund 1,47 ha.

Vorgesehen sind im Bereich der für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen vor allem der Erhalt, die Entwicklung und die Pflege extensiver Wiesen sowie teilweise die Neupflanzung von standorttypischen Gehölzgruppen. Auch in den weiteren, nicht als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grünflächen sollen Wiesenflächen erhalten, entwickelt und gepflegt werden. Dabei erfolgt eine Aufteilung in verschiedene Bereiche, in denen jeweils folgende grüngestalterischen Festsetzungen gelten:

Im Bereich der Ausgleichsflächen:

- I. Zweischürige Mahd (Juli, Okt.) mit Mähgutabfuhr. Das Mähgut soll zur nachträglichen Aussamung und Schonung der Wiesenfauna wenige Tage liegen bleiben. Neupflanzung von standorttypischen Gehölzgruppen, die alle 25 Jahre auf den Stock gesetzt werden.
- II. Zweischürige Mahd (Juli, Okt.) mit Mähgutabfuhr. Das Mähgut soll zur nachträglichen Aussamung und Schonung der Wiesenfauna wenige Tage liegen bleiben.

Im Bereich der weiteren Grünflächen:

- III. Dreischürige Mahd (Juli, Aug., Okt.) mit Mähgutabfuhr. Das Mähgut soll zur nachträglichen Aussamung und Schonung der Wiesenfauna wenige Tage liegen bleiben.
- IV. Monatliche Mahd mit Mähgutabfuhr.
- V. Einschürige Mahd und Gehölzpflege. Die Gehölze sind alle 10-15 Jahre in Abschnitten von ca. 30 m auf den Stock zu setzen. Die Pflege der benachbarten Abschnitte soll nach frühestens 3 Jahren erfolgen.

Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Vorgaben:

Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16
Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12
Heister: Hei. 2xv. 150-200
Sträucher: Str. 2xv. 60-100
Pflanzabstand: ca. 1,50 m

4.8 Artenschutz

Mit Blick auf die beabsichtigte Planung sind die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten wurden 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

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in Kap. 3.6 knapp zusammengefasst.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot, das Störungsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, wenn die im Artenschutzfachbeitrag des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022, beschriebenen und im Bebauungsplan wie folgt festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

Artgruppe Fledermäuse:

VF 1: Eingriffe in den Wald sind zu vermeiden.

VF 2: Sind Baumfällungen nicht vermeidbar, sind diese nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, d.h. im Zeitraum September/ Oktober (notfalls März/ April) zu terminieren. Es wird empfohlen, die gefällten Bäume im verbleibenden Wald zu belassen und nicht abzutransportieren. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist zu prüfen, ob statt einer Fällung auch ein Kappen der Bäume möglich ist.

VF 3: Die Bunker-Reste sind zu erhalten. Die Nutzung ist auf das Sommerhalbjahr (April bis September) zu beschränken.

VF 4: Vor einer möglichen Entfernung des alten Bunkers am Waldrand sind mögliche Spalten nochmals am Ende des Überwinterungszeitraumes auszuleuchten (um ggf. Tiere zu entdecken) und auf Kotspuren zu untersuchen.

VF 5: Beleuchtung ist so weit wie möglich zu vermeiden. In unvermeidbaren Fällen werden zur Ausleuchtung niedrige Pollerleuchten mit UV-absorbierenden Abdeckungen sowie vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern (insektenschonende Leuchtmittel) empfohlen. Auf kaltweißes Licht, Kugelleuchten oder Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahelndem Licht ist aus Gründen des Insektenschutzes zu verzichten. Empfehlenswert sind warmweiße LED-Kofferleuchten.

VF 6: Bei unvermeidbaren Baumfällungen sind die betreffenden Bäume im unbelaubten Zustand auf mögliche Fledermausquartiere oder Habitate für höhlenbrütende Vogelarten zu untersuchen (Höhlen oder Spalten). Sollte die Fällung eines Höhlenbaums unvermeidbar sein, ist ein Quartierverlust durch entsprechende Fledermaus- und Vogelnistkästen auszugleichen. Ein Ausgleich hat mindestens im Faktor 1:3 zu erfolgen, d.h. für jede gefällte Baumhöhle sind drei Fledermaus- und drei Vogelnistkästen anzubringen.

VF 7: Bei unvermeidbaren Eingriffen in Geschossfänge oder Hochblenden sind diese vor dem Eingriff im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nochmals auf mögliche Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Haselmaus:

VH 1: Mit Ausnahme von punktuellen Eingriffen sind die Haselmauslebensräume im Planungsgebiet zu erhalten. Eine Nutzung oder Erschließung dieser Lebensräume ist nicht vorgesehen.

VH 2: Die geplanten Eingriffe sind im Frühjahr (ca. April) durchzuführen, wenn die Tiere nicht mehr im Winterquartier sind und noch nicht mit der Fortpflanzung begonnen haben.

VH 3: Die geplanten Eingriffe sind durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren, die ggf. bereits im Vorfeld die Bereiche auf Nester untersucht und vorhandene Tiere ggf. bergen und umsiedeln kann.

Vögel:

VV 1 (analog zu VH 1): Mit Ausnahme von punktuellen Eingriffen darf in die strauchbestandenen Wälle, in denen geschützte Vogelarten nachgewiesen wurden, nicht eingegriffen werden. Auch in den nördlichen Wald, die Waldrandbereiche im Westen und große Wiesenflächen darf nicht eingegriffen werden. Letztere sind als Ausgleichsflächen naturschutzfachlich aufzuwerten (artenreiches Extensivgrünland).

VV 2: Unvermeidbare Fällungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten zu terminieren (nicht zwischen 01. März und 30. September). Auch die Baufeldfreimachung ist in diesem Zeit-

raum durchzuführen. Es wird empfohlen, die gefälltten Bäume im verbleibenden Wald zu belassen und nicht abzutransportieren.

VV 3: Im Hinblick auf die relativ große Anzahl prüfungsrelevanter und teilweise bestandsgefährdeter Arten im Planungsgebiet ist ein Monitoring zu empfehlen, welches die Entwicklung der Ausgleichsflächen ebenso wie die Entwicklung der im Planungsgebiet ansässigen Vogel- und Insekten-Fauna überwacht.

Generell ist im Zuge der Umsetzung baulicher Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Für die nachgewiesenen Insektenarten werden im Planungsgebiet Habitate geschaffen, die unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung anzulegen sind. Diesbezüglich werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrags des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022, folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1: Die Stellplätze sind als artenreiche Schotterrasenflächen (Vegetationsdeckung von unter 50 %) anzulegen und sollen auch als Lebensraum für die im Planungsgebiet vorkommenden Heuschreckenarten dienen.
- 2: Im Bereich des Totholzgartens sind Sand-, Geröll- und Kiesflächen als Habitate für die im Planungsgebiet vorkommenden Insektenarten zu integrieren (900 qm)
- 3: Entlang des asphaltierten Weges sind auf einer Seite ca. zwei Meter breite Habitatflächen mit einem Wechsel aus Sand-, Geröll- und Kiesflächen für die im Planungsgebiet vorkommenden Insektenarten anzulegen (500 qm)
- 4: Die Wege für Fußgänger und Radfahrer sind in wassergebundener Bauweise (z.B. Splitt-/Kieswege) auszuführen und können auch von den im Planungsgebiet vorkommenden Heuschreckenarten genutzt werden.

4.9 Altlasten

Für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande im Bereich der hinteren Geschossfangkammer (südliches Planungsgebiet) und der vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet) zu verweisen. Für diese Bereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Sie werden in der Planzeichnung teilweise als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) gekennzeichnet.

Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich nicht ergeben.

Mit Blick auf die Entsorgung der belasteten Sande bzw. die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen im Bereich der Kontaminationsflächen werden in der Planung unter Berücksichtigung bereits vorliegender Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Würzburg, Fachbereich Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) sowie eines Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der Fachbehörden im Dezember 2016 folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Sicherung der Altlasten vor Umweltauswirkungen und Absperrung der belasteten Sande in der hinteren Geschossfangkammer (südliches Planungsgebiet)
- Entsorgung / Recycling der belasteten Sande in den vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet)
- Entsorgung belasteter Böden im Umfeld der vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet)

Darüber hinaus sind im Planungsgebiet der Abriss und die Entsorgung der Seitenblenden der ehem. Schießanlage vorgesehen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

Im Planungsgebiet sind als Dachformen für das im Norden bestehende, für einen Umbau und eine Umnutzung vorgesehene Gebäude (Gebäude Nr. 365 der ehem. US-Schießanlage) ein Flachdach, ein Satteldach mit einer Neigung bis max. 45° oder ein Pultdach mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

Für die TinyHouses im Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ sind als Dachformen ein Flachdach, ein Satteldach mit einer Neigung bis max. 30° oder ein Pultdach mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, sollen als Fassadenfarben für das Gebäude im Norden (Gebäude Nr. 365 der ehem. US-Schießanlage) und die TinyHouses im Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ nur gedeckte Farben zugelassen werden; grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Für den geplanten Aussichtsturm ist eine Holz-Steck-Konstruktion oder eine Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung zulässig.

Solarthermische und Photovoltaikanlagen sollen mit Blick auf das Ziel der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zugelassen werden.

4.11 Sonstige Hinweise

Oberflächenentwässerung und Versickerung

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden.

Hinsichtlich der Sammlung und anschließenden Versickerung von Niederschlagswasser besteht das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Bodenverunreinigungen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die Stellplätze sind als artenreiche Schotterrasenflächen anzulegen. Die Wege für Fußgänger und Radfahrer sind in wassergebundener Bauweise (z.B. Splitt-/ Kieswege) auszuführen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob weitere Möglichkeiten einer planmäßigen Versickerung unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Altlastensituation bestehen.

Gestaltung der Randbereiche von Wegen und Freizeitflächen

Im Umfeld der Spielgeräte und Sportflächen ist eine Ansaat zur Entwicklung von Wildblumenwiesen vorzusehen.

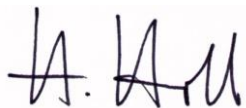
Im Anschluss an die wegbegleitenden Bankette ist die Anlage von Habitatflächen für die im Planungsgebiet vorkommenden seltenen Insektenarten vorzusehen (Wechsel aus Kies, Sand, Schotter; wechselnde Vegetationsbedeckung 0 - 50 %).

Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

5. Flächenbilanz

	Bestand lt. FNP (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
Öffentliche Grünfläche (inkl. Flächen für Rad- und Fußwege, Spiel-, Sport- und Freizeitflächen)	-	ca. 1,78 ha
Fläche für Wald	-	ca. 2,18 ha
Fläche zur Erhaltung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	-	ca. 1,83 ha
Verkehrsfläche (inkl. Stellplätze)	-	ca. 0,71 ha
Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“	-	ca. 0,06 ha
Fläche innerhalb festgesetzter Baugrenzen (Baubestand, geplante Nutzungen außer SO)	-	ca. 0,17 ha
Summe	ca. 8,20 ha	ca. 8,20 ha



Würzburg, den 01.06.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gerbrunn hat in seiner Sitzung am 04.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Roman Hill“ in der Fassung vom 03.08.2020 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 des Bebauungsplans „Roman Hill“ 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 Adelman
- 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 des Bebauungsplans „Roman Hill“ 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.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Gerbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Roman Hill“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerbrunn, den

(Siegel)

.....
Stefan Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gerbrunn, den

(Siegel)

.....
Stefan Wolfshörndl, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Roman Hill“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gerbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB 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 Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes. Indem besonders hochwertige und außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsangebote geschaffen werden, soll das Planungsgebiet 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 (darunter ein Spielplatz, ein Areal für Outdoor-Gymnastik, Spielflächen für Ballspiel und Beachvolleyball, ein Bike-Trail und Laufrad-Trail (nicht asphaltiert), eine Boulderanlage sowie ein Waldkindergarten mit Wagon als Basis-Station) und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ mit Unterkünften für Feriengäste in kleinen Suiten, sanitären Anlagen, Stromanschluss und Sommer-Wasserleitung) 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 Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung des Geländes.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Planungsgebiet sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Planungsgebiet, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.7 der Begründung), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotyp „Magerrasen, basenreich“ im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentalhänge im südlichen Mairdreieck“, das sich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet NSG-00225.01 „Marsberg-Wachtelberg“ überlagert.

Weiter tangiert das Planungsgebiet 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 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

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets ein Stück nach Süden zu den vorgesehenen Parkplätzen (ca. 85 Parkplätze für Besucher) fortgeführt.

Die Realisierung der mit der Planung verbundenen baulichen Maßnahmen wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet (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 Planungsgebiet.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung in den Siedlungsbereichen entlang der Alten Landstraße) und auf Einrichtungen im Planungsgebiet selbst sind 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiet nicht vorhanden. Dies ergibt sich aus einer Bestandserfassung mit Bewertung der einzelnen Flächen im Planungsgebiet, die vom Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 08.10.2021 (siehe Kap. 3.7 der Begründung), durchgeführt wurde. In der Bestandserfassung findet sich der Hinweis, dass im Rahmen der Militärkartierung 1993 der nach § 30 BNatSchG geschützte Biototyp „Magerrasen, basenreich“ im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet mehr stattgefunden hat; aktuell fallen die vorhandenen Wiesen brach.

An das Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 das Planungsgebiet 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 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

Die Ergebnisse dieser Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fledermäuse:

- Insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Planungsgebiets für die Artgruppe der Fledermäuse
- Quartiere von Fledermäusen sind im Planungsgebiet nicht nachweisbar
- Keine erhöhte Aktivität von Fledermäusen an den Geschossfängen
- Zwergfledermaus ist einzige Art, die mit einer größeren Rufanzahl im Planungsgebiet nachweisbar ist, allerdings nur im Herbst
- Bei anderen Arten ist von Einzeltieren oder Durchzüglern auszugehen
- Baubedingt könnte es bei Eingriffen in die Bunker, Hochblenden und Geschossfänge sowie bei Fällungen von Höhlenbäumen zu einer Tötung von Fledermäusen kommen

- Anlagebedingt sind Beeinträchtigungen von Fledermäusen auszuschließen; die Tiere können das Planungsgebiet weiterhin als Nahrungs- und Durchzugsgebiet nutzen und potenzielle Quartiere aufsuchen
- Durch den geplanten Betrieb sind keine Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten; der nördliche Waldbereich ist nicht für eine Erholungsnutzung angedacht und wird nicht erschlossen; im Bereich der Bunkerrelikte ist keine intensive Nutzung geplant

Haselmaus:

- Das Planungsgebiet weist eine sehr gute Eignung als Haselmaushabitat auf
- Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Planungsgebiet von der Haselmaus besiedelt wird
- Baubedingt kann es bei Eingriffen in Gehölzbestände zu einer Tötung oder Störung von Haselmäusen kommen
- Anlagebedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen von Haselmäusen auszuschließen, da Eingriffe in Haselmauslebensräume nur punktuell geplant sind und der größte Anteil an Gehölzen unbeeinträchtigt bleiben soll
- Durch den geplanten Betrieb sind keine Beeinträchtigungen von Haselmäusen zu erwarten, da die Bereiche mit nachgewiesenen Vorkommen relativ unzugänglich sind und dort keine Erschließung oder Nutzung geplant ist

Vögel:

- Das Planungsgebiet ist ein sehr hochwertiges Brut- und Nahrungshabitat auch für seltenere und bestandsbedrohte Vogelarten
- Vorkommen/ Brutplätze von Neuntöter, Feldschwirl, Goldammer, Gartenrotschwanz und Grünspecht sind im Planungsgebiet nachweisbar; zu vermuten ist ein Brutplatz der Dorngrasmücke; darüber hinaus gibt es weitere avifaunistische Nachweise aus dem Jahr 2020 (Baumpieper, Bluthänfling, Pirol)
- Keine Beeinträchtigungen im Planungsgebiet für Nahrungsgäste wie z.B. Sperber oder Brutvogelarten wie z.B. Amsel
- Baubedingt kann es bei Eingriffen in Gehölzbestände kleinflächig zu einer Beeinträchtigung von Brutvögeln kommen; ferner können die Baumaßnahmen zu Lärmbelastungen und Scheuchwirkungen führen
- Anlagebedingt kann es durch punktuelle Eingriffe zu einem Brutplatzverlust gebüschbrütender Vogelarten kommen; insbesondere im Süden ist eine Aufwertung des Lebensraumes für Vögel zu erwarten
- Durch die Zunahme der Nutzungsintensität im Norden ist nicht auszuschließen, dass dort ansässige Brutpaare ihren Brutplatz aufgeben; im Bereich der geplanten Parkplätze und des Waldkindergartens werden die Waldränder möglicherweise durch den künftigen Betrieb ihre Eignung als Brutplatz für manche Arten verlieren

Feldhamster, Zauneidechse, Schlingnatter:

- Vorkommen dieser Arten sind im Planungsgebiet nicht nachweisbar

Weitere Arten:

- Vorkommen von Feldgrille, Bienen-Ragwurz (besonders geschützte Orchideenart), Blauflügelige Ödlandschrecke, Westliche Beißschrecke und Dünen-Sandlaufkäfer sind im Planungsgebiet nachweisbar

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Planung geringe bis mittlere und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden sind. Vorgesehen ist die Nachnutzung der aktuell brachliegenden ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“, auf der gezielt neue zukunftsfähige Nutzungen unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bau- und Vegetationsstrukturen etabliert werden sollen und eine Gliederung in intensiv nutzbare Freizeitbereiche im nördlichen Teil des Geländes der ehem. Schießanlage und großflächige extensive Bereiche für Erholung und Naturerleben insbesondere im südlichen und östlichen Teil des Geländes erfolgen soll. Eine Inanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche für neue bauliche Vorhaben ist bis auf wenige, räumlich eng begrenzte Ausnahmen (darunter die Ansiedlung von TinyHouses im Sondergebiet „Erholung/ Ferienwohnen“ und die Errichtung eines Aussichtsturms mit Aussichtsplattform) nicht vorgesehen.

Über angepasste Pflegemaßnahmen für die bestehenden, teilweise sehr hochwertigen Wiesen und Gehölze soll ein wichtiger Beitrag zum Arten- und Naturschutz geleistet werden. Darüber hinaus sieht die Planung mit Blick auf den Natur- und Artenschutz die Festlegung größerer nicht

begehrter Bereiche im Süden und Osten des Planungsgebiets vor, die überwiegend für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen sollen und dementsprechend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Der Umfang der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 08.10.2021, auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (LfU 2003) ermittelt.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, durch welche gewährleistet werden kann, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Grundlage hierfür ist der Artenschutzfachbeitrag des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022.

4.3 Schutzgut Wasser

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

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich ggf. durch kontaminationsverdächtige Flächen im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande im Bereich der hinteren Geschossfangkammer (südliches Planungsgebiet) und der vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet) zu verweisen. Für diese Bereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich nicht ergeben.

Mit Blick auf die Entsorgung der belasteten Sande bzw. die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen im Bereich der Kontaminationsflächen werden in der Planung 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 festgesetzt, darunter die Absperrung belasteter Sande im südlichen Planungsgebiet und die Entsorgung belasteter Sande und Böden im nördlichen Planungsgebiet. Hinzu kommen der Abriss und die Entsorgung der Seitenblenden der ehem. Schießanlage.

Der Grad der Versiegelung ist im Planungsgebiet aufgrund des hohen Anteils unbebauter Fläche sehr gering. Insgesamt bestehen somit aktuell relativ gute Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet. Durch die Ausnutzung der Versickerungsmöglichkeiten kann zukünftig die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers minimiert werden, so dass die bestehende Kanalisation hydraulisch kaum zusätzlich belastet wird.

Aufgrund der nur marginalen Erhöhung des Versiegelungsgrads im Zuge der Planung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet ebenso ausgeschlossen werden wie eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser. Der weitgehende Erhalt einer ganzjährig geschlossenen Vegetationsdecke im Planungsgebiet sichert die Puffer- und Rückhaltefunktion in der obersten Bodenschicht und verhindert eine Tendenz zu oberflächlichem Abfluss und Erosion z.B. bei Starkregenereignissen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden. 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet.

Aufgrund der früheren Nutzung des Planungsgebiets 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 Planungsgebiet 11 kontaminationsverdächtige Flächen, darunter 4 Flächen mit geringem und 7 Flächen mit mittlerem Gefährdungspotenzial. Insbesondere ist auf belastete Sande im Bereich der hinteren Geschossfangkammer (südliches Planungsgebiet) und der vorderen Geschossfangkammern (nördliches Planungsgebiet) zu verweisen. Für diese Bereiche, die aufgrund des bestätigten Altlastenverdachts als Kontaminationsflächen anzusprechen sind, besteht daher ein entsprechender Handlungsbedarf. Hinweise auf kampfmittelverdächtige Flächen haben sich nicht ergeben.

Mit Blick auf die Entsorgung der belasteten Sande bzw. die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen im Bereich der Kontaminationsflächen werden in der Planung 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 festgesetzt, darunter die Absperrung belasteter Sande im südlichen Planungsgebiet und die Entsorgung belasteter Sande und Böden im nördlichen Planungsgebiet. Hinzu kommen der Abriss und die Entsorgung der Seitenblenden der ehem. Schießanlage.

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. Nur in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen kommt es bereichsweise durch Baustellenverkehr zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Mit Schadstoffeinträgen in den Boden ist weder beim Bau noch beim Betrieb der zukünftig vorgesehenen Freizeitanlagen im Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet mit der ehem. Schießanlage „Roman Hill“.

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

Insgesamt sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima oder Luftaustauschfunktionen im Planungsgebiet zu erwarten. Durch die in der Planung enthaltenen grüngestalterischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind langfristig sogar eher positive Effekte für das lokale Kleinklima im Planungsgebiet zu erwarten. Lediglich in der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet sind lokale Beeinträchtigungen

durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Mainfränkische Platten“ in Nähe des höchsten Punktes (306 m üNN) des östlich der Ortslage Gerbrunn gelegenen „Alten Berges“. An das Planungsgebiet grenzt im Westen ein Waldgebiet (Biotop Nr. 6226-0068-001 „Roßsteig“) an; ein weiteres Waldgebiet befindet sich nördlich des Planungsgebiets (Biotop Nr. 6226-0083-001 „Ameisenholz“). Ca. 700 m südlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH-Gebiet 6326-371.07 „Trockentälhänge 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 das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet bewusst mit einbezogen.

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet 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. Hierzu trägt vor allem auch die vorgesehene Gliederung des Planungsgebiets 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 bei.

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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet würden mit hoher Wahrscheinlichkeit unterbleiben; ebenso würden allerdings auch gezielte

ökologische Strukturanreicherungen, wie sie in der Planung als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen sind, unterbleiben. Zudem würde die in der Planung vorgesehene Entsorgung bzw. ein Recycling von Kontaminationsflächen (belastete Sande und Böden) im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet (Untersuchungen Phase I und Phase IIa) sowie Informationen aus dem Bayern-Atlas / 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 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

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in Kap. 3.6 der Begründung und in Kap. 4.2 des Umweltberichts knapp zusammengefasst; die im Artenschutzfachbeitrag des Büros Steil Landschaftsplanung, Berg, Stand 12.01.2022, beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Kap. 4.8 der Begründung genannt.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

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

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanung 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 die in der Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden; zugleich können negative Auswirkungen für bestimmte Arten durch die in der Planung

festgesetzten 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 Planungsgebiet selbst ergeben können, 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 im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Ebenso ist mit Blick auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu überwachen, dass die in der Planung vorgesehene Entsorgung bzw. das Recycling von Kontaminationsflächen (belastete Sande und Böden) im Planungsgebiet tatsächlich erfolgt.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

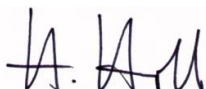
Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sind auch unter Berücksichtigung der früheren Nutzung des Planungsgebiets als Schießanlage überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen, teilweise sogar positive Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

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 Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden; zugleich können negative Auswirkungen für bestimmte Arten durch die in der Planung festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) vermieden werden.

Nur geringe Auswirkungen der Planung sind für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die in der Planung vorgesehene Entsorgung bzw. das Recycling von Kontaminationsflächen (belastete Sande und Böden) im Planungsgebiet 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 Planungsgebiet zu rechnen.



Würzburg, den 01.06.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft