AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. V. m. § 35 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gerbrunn

Bauleitplanverfahren

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

für den Entwurf des Bebauungsplans „Roman Hill“ der Gemeinde Gerbrunn

Der Gemeinderat Gerbrunn hat in der Sitzung am 4. November 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Roman Hill“ gefasst.

In der Gemeinderatssitzung am 10. Oktober 2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Stand: 1. Juni 2022 gebilligt und der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Gerbrunn plant die Nachnutzung der ehem. US-Schießanlage „Roman Hill“ in Gerbrunn als Jugendspiel- und Naturerlebnisgelände.

Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes sind u.a. Flächen für naturnahe Aufenthalts- und 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 und großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturschutz 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.

Ziel der Bauleitplanung ist es daher, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes zu schaffen. Hierzu 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.

Geltungsbereich

Das Plangebiet kann dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 12. August 2020 entnommen werden, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist. Es liegt im nördlichen Gemeindegebiet südlich der Alten Landstraße. Einbezogen werden die Grundstücke Fl.Nr. 1383 und 1383/2 jeweils der Gemarkung Gerbrunn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8,2 ha und wird abgegrenzt:

- im Norden durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßsteige“ befindliche Wohnbebauung entlang der Alten Landstraße sowie teilweise Wald bzw. Grünland,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerbrunn in der Fassung der 9. Änderung vom 19. November 2015 stellt den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1383 und 1383/2 jeweils der Gemarkung Gerbrunn wie folgt dar:

- Grünland, Acker (Hackrein), Wiese, Streuwiese, Hutung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und zur Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Geplante Neudarstellung:
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.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (11. Änderung) für den vg. Geltungsbereich mit einer Fläche von 8,2 ha im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Roman Hill“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht liegt in der Zeit

von Montag, 7. November 2022
bis einschließlich Freitag, 9. Dezember 2022

im Rathaus der Gemeinde Gerbrunn, Rathausplatz 3, 97218 Gerbrunn an der Auslegungstafel vor Zimmer Nr. 1.7 im 1. Stock während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund der pandemischen Situation bitten wir Sie, das allgemeine Abstandsgebot und die geltenden Hygienemaßnahmen zu beachten. Auf ggf. weitere aktuell zu beachtende Regelungen wird durch Aushang an der Eingangstüre hingewiesen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Meyer, Zimmer Nr. 1.6 (Tel. 09 31 / 70 280-111) oder an die Bauverwaltung, Zimmer Nr. 1.9 (Tel. 09 31 / 70 280-113). Um Terminüberschneidungen zu vermeiden, melden Sie sich bitte vorher unter den vg. Telefonnummern oder per E-Mail unter: info@gerbrunn.de an. Gerne stehen wir Ihnen auch telefonisch für Auskünfte zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist in Textform oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Roman Hill“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Roman Hill“ nicht von Bedeutung ist.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

- Landratsamt Würzburg
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Immissionsschutz
  - Wasserrecht
  - Bodenschutz

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Stadt Würzburg (Immissionsschutz)

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere
- Schallimmissionsprognose vom 27.07.2021 (Wölfel Engineering GmbH+Co.KG)

Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, insbesondere
- Umweltprüfung (Begründung mit Umweltbericht)
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.07.2016 (G.Hausladen)
- Artenschutzrechtliches Gutachten zum Nachnutzungskonzept vom 09.11.2016 (G.Hausladen)
- Untersuchung zum Vorkommen der Haselmaus vom 15.12.2017 (FABION GbR)
- Bericht zur faunistischen Kartierung vom 12.01.2022 (Steil Landschaftsplanung)
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan vom 12.01.2022 (Steil Landschaftsplanung)

Informationen zum Schutzgut Wasser und Boden, insbesondere
- Erfassung und Erstbewertung (Phase I) von kontaminationsverdächtigen Flächen vom 29.12.2006 (Büro LUBAG)
- Orientierende Untersuchung (Phase IIa) vom 29.05.2008 (Büro LUBAG)
- Nachnutzungs- und Sanierungskonzept vom 22.12.2016 (Büro mgk)

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, insbesondere
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 08.10.2021 (Steil Landschaftsplanung)

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter https://gerbrunn.de/wirtschaft-und-standort/wohnungsbau-ortsentwicklung/bauleitplanverfahren veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Gerbrunn, 26. Oktober 2022
Gemeinde Gerbrunn

gez.
Stefan Wolfshörndl
Erster Bürgermeister

zum Aushang am: 27. Oktober 2022

abgenommen am: ……..

Gerbrunn, den ……..
Gemeinde Gerbrunn