

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Roman Hill“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Roman Hill“ der Gemeinde Gerbrunn, welcher für das ca. 8,2 ha große Gelände der ehem. Schießanlage „Roman Hill“ u.a. Flächen für naturnahe Aufenthalts-, Spiel- und Sportbereiche und eine Fläche für TinyHouses (Sondergebiet „Erholung/Ferienhausgebiet“ mit Unterkünften für Feriengäste) im nördlichen Teil des Geländes sowie großflächige extensivere Bereiche für Erholung und Naturerleben im südlichen und östlichen Teil des Geländes vorsieht, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht vom 26.01.2023). Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der Bebauungsplanung 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 sind.

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 einer Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel, Höchberg (Stand 27.07.2021), 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 folgenden Gutachten zum Natur- und Artenschutz untersucht worden:

- 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 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.

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.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

Im Verfahren wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (darunter das Landratsamt Würzburg mit mehreren Fachstellen) sowie 4 Nachbarkommunen beteiligt. Dabei wurden von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so von der Regierung von Unterfranken (höhere Landesplanungsbehörde), vom Regionalen Planungsverband Würzburg, vom Landratsamt Würzburg (untere Bauaufsichtsbehörde, untere Naturschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, Wasserrecht, Bodenschutz, Denkmalschutz), vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, vom Bayerischen Bauernverband, von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von der

Mainfranken Netze GmbH, vom Team Orange (Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg), vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. und von der Stadt Würzburg – Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Bedenken bzgl. der Einhaltung von Waldabstandsflächen im Bereich des Sondergebiets „Erholung/ Ferienhausgebiet“, Anregungen und Hinweise bzgl. der Festsetzung von Waldflächen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Regierung von Unterfranken/ höhere Landesplanungsbehörde, Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Würzburg/ untere Bauaufsichtsbehörde).
- Bedenken bzgl. der Parkplätze und einzelner geplanter Nutzungen (Grillplatz, TinyHouses) (Bund Naturschutz in Bayern e.V.).
- Anregungen und Hinweise bzgl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan (Bezugsgröße für GRZ und GFZ, Darstellung der Flächen mit belasteten Böden, Nummerierung von Gebäuden, deutlichere Darstellung der Hauptflurnummer und der Gemeindegrenze, Angabe der Nachnutzung für Geschossfangkammern) (Landratsamt Würzburg/ untere Bauaufsichtsbehörde).
- Anregungen und Hinweise zum Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) (Landratsamt Würzburg/ untere Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz in Bayern e.V.).
- Anregungen und Hinweise zur Eingriffsregelung und zu Ausgleichsflächen sowie zur Bewertung und Aufwertbarkeit von Flächen (darunter Flächen mit Biotoptypen) (Landratsamt Würzburg/ untere Naturschutzbehörde/ Wasserrecht, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg, Bund Naturschutz in Bayern e.V.).
- Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz (Einhaltung von Immissionsgrenzwerten) (Landratsamt Würzburg/ untere Immissionsschutzbehörde, Stadt Würzburg).
- Anregungen und Hinweise bzgl. Altlasten und Sanierungsplanung (Landratsamt Würzburg/ Bodenschutz/ Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg).
- Anregungen und Hinweise bzgl. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbehandlung und wasserrechtlicher Genehmigungen (Landratsamt Würzburg/ Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg).
- Anregungen und Hinweise zur Abfallentsorgung und zur Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche am Eingang zum Roman-Hill-Gelände (Wendemöglichkeit für Lkws) (Team Orange).
- Hinweise bzgl. straßentechnischer Erschließung/ Befahrbarkeit von Straßen für landwirtschaftliche Fahrzeuge (Bayerischer Bauernverband).
- Hinweise bzgl. bodendenkmalpflegerischer Belange (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Würzburg/ Denkmalschutz).
- Hinweise bzgl. Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom Technik GmbH).
- Hinweise bzgl. Versorgungsleitungen/ Stromversorgung (Mainfranken Netze GmbH).

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Gemeinderat Gerbrunn beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Verschiebung des Sondergebiets „Erholung/ Ferienhausgebiet“ nach Süden zum Zwecke der Einhaltung der Waldabstandsflächen.
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstelle von Waldflächen im Süden des Planungsgebiets.
- Konkretisierungen und Ergänzungen bzgl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan (Bezugsgröße für GRZ und GFZ, Darstellung der Flächen mit belasteten Böden, Nummerierung von Gebäuden, deutlichere Darstellung der Hauptflurnummer und der Gemeindegrenze, Angabe der Nachnutzung für Geschossfangkammern).
- Überarbeitung der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe o.g. Gutachten unter Punkt „Berücksichtigung der Umweltbelange“), Ergänzungen zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht.
- Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Steil Landschaftsplanung), Ergänzungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Begründung und im Umweltbericht.

- Erstellung einer Schallimmissionsprognose (Büro Wölfel) als Anlage zum Bebauungsplan, Ergänzungen zum Immissionsschutz in der Begründung und im Umweltbericht.
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche am Eingang zum Roman-Hill-Gelände (Wendemöglichkeit für Lkws).
- Ergänzungen bzgl. Abwasser-/ Niederschlagswasserbehandlung und wasserrechtlicher Genehmigungen in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.
- Ergänzung von Katastereinträgen des Altlastenkatasters in der Begründung.
- Ergänzung eines Hinweises auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG in den textlichen Hinweisen und in der Begründung.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen von vier Anwohnern bzw. Betroffenen abgegeben. Die von den Anwohnern/ Betroffenen vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Bedenken und Hinweise bzgl. einzelner geplanter Nutzungen (Aussichtsturm, TinyHouses, Grillplatz, Streetball, Beachvolleyball, Areal für Biking/ Skating, Laufrad-Trail, Waldkindergarten).
- Bedenken und Hinweise bzgl. der Parkplätze (Eingriff in die Natur), Anregung bzgl. Reduzierung der Parkplätze.
- Bedenken und Hinweise bzgl. Herstellungskosten für Freizeitanlagen.
- Bedenken und Hinweise bzgl. zukünftiger Veranstaltungen auf dem Roman-Hill-Gelände (Belastungen durch Besucherverkehr/ Lärm/ Abgase).
- Bedenken und Hinweise bzgl. unzureichender Versorgung (Stromversorgung, Wasserversorgung).
- Bedenken und Hinweise bzgl. Unterhaltskosten für Versorgungsanlagen (Pflege, Wartung).
- Bedenken und Hinweise bzgl. Beeinträchtigung geschützter Arten/ Störung des Ökosystems (Lärm, Müll, Lichtverschmutzung, Flächenversiegelung), Anregungen bzgl. Artenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung) und Ausgleichsflächen (Mahd).
- Anregungen und Hinweise bzgl. naturnaher Ausführung von Spielgeräten/ Freizeittflächen in zeitlichen Etappen auf dem Roman-Hill-Gelände.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Etablierung anderweitiger naturnaher Nutzungen auf dem Roman-Hill-Gelände (naturnahes Spielgelände, Rasenfläche für Ballsportarten, Kletterfelsen, Wasserspielplatz, Barfußlehrpfad).
- Anregungen und Hinweise bzgl. wassergebundener Decken für das Wegenetz.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Einrichtung von Abstellflächen für Fahrräder und E-Bikes.
- Anregungen und Hinweise bzgl. jagdlicher Nutzung im Bereich des Roman-Hill-Geländes.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Nutzung des Roman-Hill-Geländes für Klimaschutz/ erneuerbare Energien (Solaranlagen).
- Anregungen und Hinweise bzgl. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Entfernung belasteter Böden.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Nutzung des Sportgeländes in Nähe des Hublands oder des Platzes vor der Alten Feuerwehr als Alternativen zum Roman-Hill-Gelände.
- Anregungen und Hinweise bzgl. Erstellung einer Bedarfs-/ Risikoanalyse für Freizeitnutzungen/ Ferienwohnen.

Die seitens der Öffentlichkeit (Anwohner/ Betroffene) geäußerten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Gemeinderat Gerbrunn beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

- Überarbeitung der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe o.g. Gutachten unter Punkt „Berücksichtigung der Umweltbelange“), Ergänzungen zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht.
- Erstellung einer Schallimmissionsprognose (Büro Wölfel) als Anlage zum Bebauungsplan, Ergänzungen zum Immissionsschutz in der Begründung und im Umweltbericht.

- Erhöhung der max. zulässigen Höhe des Aussichtsturms auf 25 m, um attraktive Fernblicke zu ermöglichen (entsprechende Änderung der textlichen Festsetzung).
- Wegfall des Streetballfelds als Freizeitnutzung (entsprechende Anpassung der Planung).
- Ergänzung von Stellplätzen für Fahrräder/ E-Bikes (entsprechende Anpassung der Planung).

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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/ Ferienhausgebiet“ 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.

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

Würzburg, 14.03.2023

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg

