



Gemeinde Sonderhofen
(Landkreis Würzburg)

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
SO_{Erholung und Gastronomie} „Bamberger Biergarten“

mit integrierter Grünordnung (Teil D)
und Umweltbericht (Teil E)

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt am 26.07.2018
ergänzt am: 15.03.2019
16.07.2019
24.09.2019
14.11.2019

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1 Landesplanerische Ziele	7
3.2 Landschaftsplan	8
4. Natur und Landschaft	9
5. Fremdleitungen	9
6. Erschließung	10
6.1 Straßen und Wege	10
6.2 Kanalisation	10
6.3 Wasserversorgung	11
6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	12
6.5 Gasversorgung	12
6.6 Fernmeldeanlagen	12
6.7 Abfallentsorgung	12
7. Geplante bauliche Nutzung	13
7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	14
7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1) und 4 BauNVO	14
8. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	15
9. Größe des Baugebietes	15
10. Bodenordnende Maßnahmen	16
11. Immissionen	16
12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
13. Weitere Hinweise	19
14. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Sonderhofen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 26.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für das Sondergebiet Erholung und Gastronomie (SO_{Erholung/Gastronomie}) „Bamberger Biergarten“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht der Gemeinde Sonderhofen mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan für das SO_{Erholung/Gastronomie} „Bamberger Biergarten“ die rechtliche Grundlage zu den baulichen Anlagen auf der Gemarkung Bolzhausen zu schaffen.

Der Eigentümer der Anlage, Herr Holger Metzger hatte in der Vergangenheit über die unterschiedlichen Bauanträge und deren Genehmigung das Areal zum Zwecke der Naherholung mit Gastronomie erschlossen.

Nachdem sich durch die gesamten Maßnahmen ein Areal ergeben hat, dass einer geordneten Struktur und der Rechtssicherheit bedarf, wurde vor Erteilung einer weiteren Baugenehmigung für die Anlage die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung (10. Änderung, Verfahren ist in der Genehmigungsphase) sowie eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gefordert.

Dieser Forderung kam der Eigentümer mit der vorliegenden Planung nach. Der Durchführung der zugehörigen Bauleitplanverfahren hat der Gemeinderat Sonderhofen in seiner Sitzung vom 26.07.2018 zugestimmt hat.

In einer Gemeinderatsitzung vorab fand die Erörterung der Erschließungsplanung des Areals statt, indem Änderungen und Ergänzungen besprochen wurden, deren Umsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Weitere Ergänzungen und Änderungen wurden im Zuge der Ausarbeitung des Vertragswerkes zwischen Gemeinde und Eigentümer ergänzt.

Um für die Zukunft den Gebietscharakter und seine Nutzung zu erhalten und zu ermöglichen, sind Begrenzungen der baulichen Anlagen, der Befestigung sowie der Nutzungen des SO Gebietes mit Darstellung der städtebaulichen Aspekte vom Besitzer und Betreiber der Anlage in Auftrag gegeben.

Dabei sind neben den bestehenden Nutzungen auch weitere zusätzliche Nutzungen innerhalb des bebaubaren Areals vorgesehen, die jedoch in der Umnutzung bestehender Gebäude (Scheune soll als Gebäude für Personal, Logistik, Parkplatz umgenutzt werden) bestehen.

Auf die Umsetzung des in der erteilten Baugenehmigung enthaltenen Beherbergungsbetriebes wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im laufenden Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Der Bamberger Biergarten liegt verkehrstechnisch günstig insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Gaubahn- Radwanderweg.

Da es in der Gegend nicht viele vergleichbare Anlagen gibt, wird der Bamberger Biergarten von der umliegenden Bevölkerung sowie den Rad- und Wandertouristen gut angenommen.

Der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,24 ha und ist als Sondergebiet Erholung und Gastronomie nach § 10 BauNVO 1990 festgesetzt. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umgriff des Plangebietes geändert und beträgt jetzt ca. 1,77 ha Gesamtumgriff.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes SO_{Erholung/Gastronomie} „Bamberger Biergarten“ liegt an der Kreisstraße WÜ 41 zwischen Sonderhofen und dem Ortsteil Bolzhausen am Sonderhofener Mühlbach.

Das Plangebiet umfasst die Fl.- Nr. 77 und 77/1, Gemarkung Bolzhausen sowie eine Teilfläche der Fl.- Nr. 311, Gemarkung Sonderhofen für die Zufahrt zum Plangebiet.

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme des öffentlichen Weges im Besitz des Eigentümers der Anlage „Bamberger Biergarten“.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 285 m ü. NN bis zu ca. 276 m ü. NN.

Die derzeit bereits zum Zwecke der Erholung, Gastronomie und für Feiern genutzte Fläche wird im Norden durch die Kreisstraße WÜ 41, im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von der umgebauten Mühle des Eigentümers des Bamberger Biergartens begrenzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sonderhofen liegt im südlichen Landkreis Würzburg im ländlichen Raum nahe der Stadt Ochsenfurt.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, liegt ca. 30 km entfernt und ist über die in 2 km Entfernung verlaufende Bundesstraße B 19 gut erreichbar.

Die Stadt Ochsenfurt liegt in ca. 12 km Entfernung.

Die Ausweisung des Sondergebietes Erholung und Gastronomie dient der Steigerung der Attraktivität des Umlandes und schafft ortsnahe Arbeitsplätze, die nicht primär mit der Landwirtschaft zusammenhängen.

In erster Linie sorgt die Ausweisung des Sondergebietes für die Möglichkeit, dass der Betreiber des Bamberger Biergartens seiner über die erteilten Baugenehmigungen zugestandenen Tätigkeit in geregelten rechtlichen Bahnen nachgehen kann und die geschäftlichen Bedingungen zur Sicherung und zum Erfolg seiner Anlage im Einvernehmen mit den übergeordneten gestalterischen Absichten der Gemeinde umsetzen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen, andererseits die geplante Nutzung des Gebietes dargestellt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus den 1980er Jahren, in Kraft getreten am 01.12.1982.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wurde zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, so dass sich der vorhabensbezogene Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung, Stand 26.07.2018 in den Verwaltungsräumen der VG Aub frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde ortsüblich über die Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gegeben.

Zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossenen Änderungen/ Ergänzungen wird der Planstand mit Datum vom 15.03.2019 als Entwurf abgefasst.

Danach erhalten die interessierten Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung läuft nach der ortsüblichen Bekanntmachung über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen in der Zeit vom 09.08.2019 bis zum 13.09.2019.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Dabei wird der Umfang der Beteiligung auf die Träger öffentlicher Belange reduziert, die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Empfehlungen oder Bedenken vorgetragen haben.

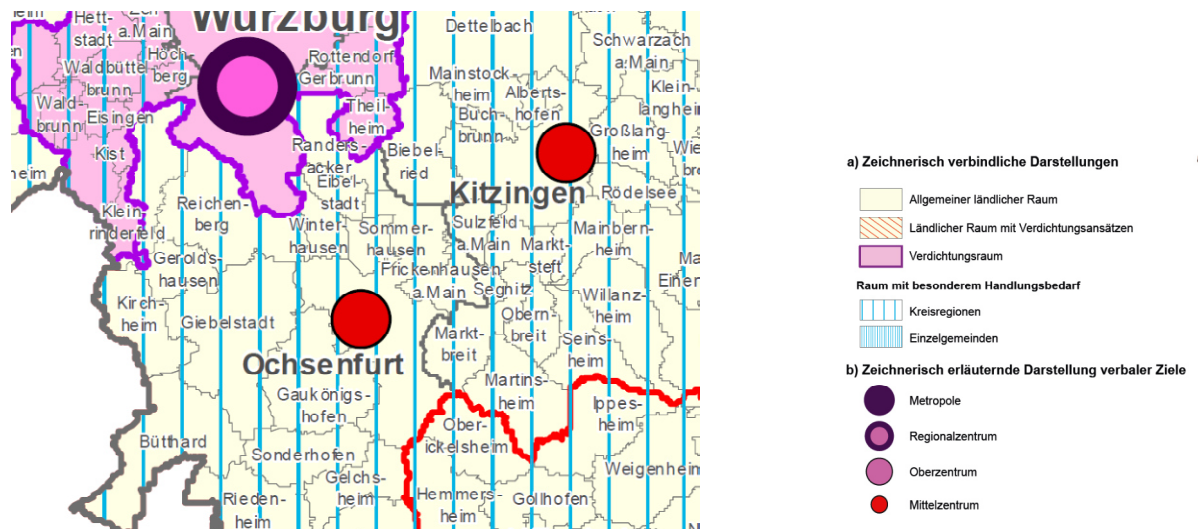
Nicht beteiligt werden Versorgungsträger und sonstige Träger öffentlicher Belange die ihre Zustimmung ohne Bedenken erteilt haben.

Nachdem sich im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB insbesondere bei den Trägern öffentlicher Belange abweichende Stellungnahmen zum Vorhaben auf der Ebene des Bebauungsplanes ergaben, sind insbesondere hinsichtlich der Realisierung des Hotelbetriebes Änderungen in den Planunterlagen erforderlich.

Da diese Änderung (Wegfall des Beherbergungsbetriebes) die Grundzüge der Planung betrifft, ist eine erneute Auslegung mit Beteiligung der maßgebenden Träger öffentlicher Belange zwingend erforderlich. Diese kann über eine verkürzte Auslegung erfolgen.

3.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (zuletzt geändert 01.03.2018) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 23. 12. 2016) wird das Gemeindegebiet Sonderhofen dem allgemeinem ländlichen Raum zugeordnet, jedoch nicht als „besonders strukturschwach“.



Auszug aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01/03/2018

Als Gemeinde im ländlichen Raum kommt laut Regionalplan einerseits den „Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft....“ besondere Bedeutung zu (G: Grundsatz) andererseits sollen nicht der Landwirtschaft zugehörige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Als Ziel formuliert ist dabei:

„.....Das zwischen den einzelnen Teilen der Region bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen soll vermindert werden:

Die Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum sollen wesentlich verbessert werden. Dies gilt vorrangig für den strukturschwachen Mittelbereich Kitzingen, innerhalb des übrigen ländlichen Raums besonders für die Nahbereiche Dettelbach, Volkach, Arnstein, Burgsinn, Gemünden a. Main, Aub, Giebelstadt, Ochsenfurt und Röttingen.

.....

Die bestehenden Unterschiede in den Lebens- und Arbeitsbedingungen der Region sind geprägt durch die relativ gute Entwicklung des Verdichtungsraumes und einiger industriell-gewerblicher Schwerpunkte einerseits sowie andererseits durch eine deutlich geringere Entwicklung im ländlichen Raum, insbesondere in den verkehrsmäßig schwach angebundenen, dünn besiedelten Gebieten im Spessart, Steigerwald und im südlichen Teil des Landkreises Würzburg.

..... Den übrigen genannten Nahbereichen kommt eine zweite Priorität zu, da sie im Vergleich zum restlichen ländlichen Raum als besonders entwicklungsbedürftig anzusehen sind.“

So soll z. B. folgendes Merkmalen in den ländlichen Gemeinden, zu denen Sonderhofen gehört, gestärkt werden:

„.....

2 Arbeitsplätze

Eine Entwicklung der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze, die dem bayerischen Landesdurchschnitt nahekommt, soll angestrebt werden. 2.1 Eine deutliche Zunahme der Arbeitsplätze soll im ländlichen Raum gemäß den in A I 2 Abs. 2 Satz 2 festgelegten räumlichen Prioritäten angestrebt werden.....“

Mit der Ausweisung des Sondergebietes Erholung „Bamberger Biergarten“ dessen Umgriff Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, werden Arbeitsplätze im Bereich der Gastronomie und des Eventmanagements geschaffen. Durch die Lage am überregionalen Radweg ist insbesondere der Biergarten attraktives Ziel und verbindet Erholung mit Sport und Beisammensein. Die Angebote im Bereich von Festen und Feiern werden auch überregional angenommen.

3.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Sonderhofen ist im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ein Landschaftsplan aufgestellt worden.

Der Landschaftsplan, integriert in die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 01.07.2006 rechtswirksam.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ca. 1,77 ha Fläche, davon sind derzeit ca. 1,66 ha bereits als „Bamberger Biergarten“ genutzt. Die in der Baugenehmigung enthaltene Fläche deckt sich mit dem Umgriff und enthält die derzeit noch nicht in der Nutzung „Bamberger Biergarten“ enthaltene Flur Nr. 77/1.

Der im Zuge des Verfahrens aufgestellt Grünordnungsplan liegt im Textteil als eigenständiges Dokument (Teil D) bei, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Die grünordnerischen Festsetzungen und graphischen Darstellungen sind in die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) auf dem Plan übernommen worden.

Auch der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Beitrag sind eigenständige Bestandteile dieses Bebauungsplanverfahrens, auf die für weitere Ausführungen verwiesen wird.

5. Fremdleitungen

Im Planbereich liegen nur Ver- und Entsorgungsleitungen, die unmittelbar zum Betrieb der Anlage gehören.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft jedoch der AVO-Sammler zur Kläranlage in Ochsenfurt. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen regionaler Versorger (z.B. der Energieversorger, Telekommunikation usw.) liegen unmittelbar neben dem Plangebiet und versorgen dieses bereits.

Bei der vorab durchgeführten Anfrage an die üblichen Versorgungsträger wurden mögliche durch das Plangebiet verlaufende Leitungen angefragt. Die Anfrage war ohne Resonanz hinsichtlich zu beachtender Trassen.

Soweit Leitungen im Planbereich von ihren Betreibern im weiteren Verlauf des Verfahrens angegeben werden und für die geplanten Maßnahmen durch ihre Lage relevant sind (Schutzstreifen, erforderliche Umlegungen usw.), werden diese in die Planzeichnung übernommen.

6. Erschließung

Eine neue Erschließungsplanung für das Areal ist nicht vorgesehen, da die Anlage vollständig erschlossen ist.

Die tiefbauliche Erschließung des Bamberger Biergartens ist bereits vorhanden. Auch die verkehrstechnische Anbindung ist bereits existent und wird vom Betreiber in der derzeitigen Form erhalten und gepflegt.

Keiner der Träger öffentlicher Belange hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Planungen oder sonstiges mitgeteilt, die von übergeordneter Bedeutung und zu berücksichtigen sind.

Empfehlungen für einzelne Fachbereiche bzw. Richtlinien (erforderliche fachspezifische Genehmigungen) wurden vorsorglich benannt, die bei weiteren Erschließungsplanungen oder -änderungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten wären.

6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist derzeit über den öffentlichen Flurweg Fl.- Nr. 311 erschlossen. Auch eine direkte Anbindung an die Staatsstraße als Aufweitung der Einmündung des Flurweges ist vom Straßenbauamt im Rahmen der Aufstellung des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabensträger und Gemeinde in Aussicht gestellt worden.

Innerhalb des Geländes ist sowohl die fußläufige wie auch die befahrbare Erschließung hergestellt und in Betrieb.

6.2 Kanalisation

Die Gemeinde Sonderhofen ist ordnungsgemäß an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Raum Ochsenfurt angeschlossen.

So sind die bestehenden Gebäude im Bereich des Sondergebietes über einen eigenen Anschluss an den Hauptsammler des Zweckverbandes angeschlossen. Dabei erfolgt die Abwicklung der Einleitungsgebühren über die Gemeinde, der AVO hat lediglich der baulichen Ausführung des Anschlusses zugestimmt.

Der Bamberger Biergarten leitet dabei ausschließlich Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation ein, das Regenwasser wird im Gebiet in dem eigens hierfür geschaffenen Regenrückhaltebecken gespeichert.

Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens mündet in den Sonderhofener Mühlbach.

Neben seiner Funktion als Regenrückhaltebecken (Auflage aus den Baugenehmigungen) dient das Regenrückhaltebecken außerdem als Löschteich und gemeinsam mit der umgenutzten alten Brücke als Anziehungspunkt der Anlage. Hierzu wurde ein entsprechender Dauereinstau im Becken vorgesehen.

6.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Sonderhofen ist an die Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen.

Der Bamberger Biergarten wird jedoch aus einer eigenen Wasserversorgungsanlage versorgt. Genutzt wird hierfür der Trinkwasserbrunnen auf der Fl.- Nr. 75, Gemarkung Bolzhausen, der dem Eigentümer der Anlage (auch Eigentümer des Privatanwesens auf der Fl.-Nr. 75) gehört und von diesem betrieben wird. Das entnommene Wasser wird regelmäßig bakteriologisch überprüft.

Die jährliche Verbrauchszählung von 2018 zeigt, dass sich die Entnahmemenge mit ca. 280 m³ im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung von 380 m³ bewegt. Das Gesundheitsamt hat im Dezember 2018 die Anlage erneut als Kleinanlage eingestuft und zur Trinkwasserversorgung mit dem erforderlichen Prüfumfang zugelassen.

Ergänzend wurde im Rahmen der Erarbeitung des Durchführungsvertrages bereits eine Trasse für den Anschluss der Anlage an die öffentliche Versorgung untersucht und im Rahmen des VE-Planes abgebildet.

Die Realisierung dieser Ersatzversorgung regelt der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Sonderhofen.

Innerhalb des Gebietes ist eine Ringleitung aus PE-HD verlegt, die - über das entsprechende Pumpwerk - für ausreichend Druck an den Entnahmestellen sorgt.

Vorerst sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, die eine Erweiterung der internen Wasserversorgung erforderlich machen würde.

6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung ist bereits Bestand.

Bei den Leuchtmitteln wurden ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen als Strahler bzw. Wegebeleuchtung verwendet.

Bei Erweiterung und/oder Anlage weiterer Wege werden die jeweils erforderlichen Leitungen, z.B. für die Beleuchtung o.ä. entsprechend ergänzt.

6.5 Gasversorgung

nicht vorgesehen

6.6 Fernmeldeanlagen

Neben dem Bestand sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Hausabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Sondergebiet Erholung und Gastronomie liegt zwischen Sonderhofen und Bolzhausen.

Neben dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Vorhabens- und Erschließungsplan erstellt, der Plantechnisch auf dem Bebauungsplan wiedergegeben und damit Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die bauliche Beschreibung zum Vorhabens- und Erschließungsplan ist als eigenständiges Dokument, Teil C.2 ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zulässigen baulichen Anlagen im SO_{Erholung/Gastronomie} beschränken sich auf die bereits vorhandenen Bauwerk sowie die Möglichkeit diese im moderaten Rahmen zu ergänzen.

Innerhalb des Baufensters ist auch eine Umnutzung der vorhandenen Scheune (evtl. als Neubau an gleicher Stelle mit gleicher überbauter Fläche) zulässig. Dieses Gebäude dient jedoch ausschließlich den vorhandenen Nutzungen durch Bereitstellung von Räumen für Verwaltung, Personal und Logistik. Auch die Anordnung von Stellflächen für PKW soll möglich sein.

Derzeit ist die Anlage hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen weitestgehend fertiggestellt. Es steht jedoch noch das Verwaltungsgebäude sowie die Bühne zur Genehmigung aus. Beide Baumaßnahmen sind teilweise vollständig, teilweise im Ansatz ausgeführt.

Das gesamte Areal soll der Gastronomie, dem Feiern und Erholen dienen. Gemütliche Gastronomie in angenehmer Atmosphäre mit viel Natur und besonderen Kultur-Events ist das Ziel des Betreibers.

Durch die Gestaltungselemente innerhalb des Areals wie z.B. die alte Mainbrücke, die jetzt als Restaurant genutzt wird, die Gestaltung der Gebäude in Anlehnung an Scheunen und Holzgebäude wird eine sehr harmonische aber auch moderne Struktur geschaffen, die sich in die Umgebung gut einpasst.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sind durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente (z.B. versickerungsfähige Pflaster) so gering wie möglich gehalten worden.

7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Sondergebiet SO „Erholung und Gastronomie“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

In diesen Sondergebieten dürfen die oben beschriebenen Anlagen, die der Nutzung und dem Betrieb dienen errichtet werden.

7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1) und 4 BauNVO

Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt.

Das ausgewiesene Baufenster mit einer Größe von ca. 1,7 ha darf wie folgt genutzt werden:

- Versiegelung/ Nutzung für Gebäude, wie: Verwaltung, Gastronomie, Bühne, und Nebenanlagen: max. 30%
- Versiegelung/ Nutzung für Wege, Parkplatz-, Stellflächen usw.: max. 40%

Derzeit sind insgesamt ca. 1.900 m² der Grundfläche mit Bauwerken versiegelt. Die Wege und Parkflächen innerhalb des Baufensters beanspruchen zurzeit eine Fläche von ca. 3.500 m².

Außerdem ist das Gelände zur Kreisstraße hin durch einen Sichtschutzzaun aus Holz, der hinterpflanzt ist, abgetrennt.

8. **Bebauung**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

Für die Bauwerke sind maximal zulässige Höhen definiert worden, um auch bei möglichen Ersatzbauten eine gefällige Eingliederung in das Landschaftsbild zu garantieren.

Die maximal zulässige Bauhöhe innerhalb des Baufensters beträgt max. 11,0 m über Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist Oberkante bestehendes Gelände. Er ist an der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

Insgesamt wurden im Vorhabens und Erschließungsplan folgende Abstufungen vorgegeben:

- Wandhöhe Nebenanlagen max. 7,00 m, über Bezugspunkt
- Wandhöhe Hauptgebäude max. 8,00 m, über Bezugspunkt
- Ausnahme: Wandhöhe Gebäude 7 (Lagerhalle) max. 9,50 m über Bezugspunkt

Die Anzahl der Vollgeschosse der einzelnen Bauwerke ist im VE-Plan verbindlich abgebildet.

Im Plangebiet sind gesonderte Flächen für Parkplätze ausgewiesen worden.

9. **Größe des Baugebietes**

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,77 ha	= 100,0 %
./. bestehende Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha	= 4,5 %
./. Baufenster SO _{Erholung/Gastronomie}	ca. 1,12 ha	= 63,3 %
Restfläche:	ca. 0,57 ha	= 32,2 %

Im Bereich SO_{Erholung/Gastronomie} sind in den Baufenster auch Flächen für Parkplätze und Wege enthalten.

Der Grünausgleich mit insgesamt ca. 7.630 m² wird mit ca. 3.230 m² innerhalb des Gebietes und ca. 4.400 m² außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen in der Gemarkung Bolzhausen realisiert. Die externen Ausgleichflächen sind lagemäßig mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich ihrer Eignung abgestimmt. Die hierfür vorgesehenen Fl.-Nrn. 25 und 229, Gemarkung Bolzhausen liegen im gleichen Naturraum (s. Grünplanung).

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Besitz des Betreibers der Anlage Bamberger Biergarten.

11. Immissionen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Kreisstraße WÜ 40 tangiert, hat aber keine besonderen Anforderungen an einzuhaltende Lärmpegel aus dem Verkehr oder der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld.

Durch die Eventgastronomie wird kein besonderer Schutzgrad an die Anlage vorgegeben, die einzuhalten ist.

Die mit den Baugenehmigungen geforderten Richtwerte, die der Betreiber einzuhalten hat, um die Bebauung zu schützen, werden eingehalten.

Um einen Nachweis von der Emission der Anlage auf die umliegende Bebauung zu erhalten ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dass den Unterlagen ebenfalls beigelegt ist.

Folgendes Ergebnis ist im Gutachten vom IB Wölfel festgehalten:

„Bewertung der Ergebnisse, Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen

An den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des geplanten Sondergebietes mit der Event-Gastronomie „Brückenbaron“ wurden die Beurteilungspegel durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm ermittelt.

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus der untersuchten Gesamtnutzung der Anlage an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB und im Nachtzeitraum (ohne Musikbeschallung auf der Außenbühne) um 8 dB unterschritten. Die untersuchte Nutzung geht von einer hohen gleichzeitigen Nutzung der Anlage aus (Musikveranstaltung auf der Bühne, Veranstaltung mit erhöhtem Innenpegel im Gasthaus, Personen im Freien und Wegfahrt aller Pkw nachts). Die ermittelten Schallimmissionen stellen damit mit hoher Wahrscheinlichkeit das Maximum dar. Der reguläre Gastronomiebetrieb sowie weitere Nutzungen auf den Freiflächen sind durch die untersuchte Variante sicher abgedeckt und es ist nicht von einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

Die im Sondergebiet des Bebauungsplans vorgesehene gastronomische Nutzung führt damit nicht zu Konflikten mit den zu schützenden Nutzungen an den Ortsrändern der benachbarten Gemeinden, wenn sichergestellt ist, dass auf der Bühne Darbietungen nur mit mittlerer Lautstärke (Klassik, Kabarett u.ä.) und keine Rock- oder Diskoveranstaltungen stattfinden.

Im Nachtzeitraum ist im regulären Betrieb keine Musikbeschallung auf der Bühne und weiteren Freiflächen zulässig.

Im Sinne der TA Lärm ist die Anlage damit selbst bei einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch eine möglicherweise vorhandene Vorbelastung genehmigungsfähig.

Findet auch nach 22:00 Uhr lautsprecherverstärkte Musik auf der Außenbühne statt, wird der Nachtrichtwert von 40 dB(A) sowohl im allgemeinen Wohngebiet von Bolzhausen als auch in Sonderhofen überschritten.

Der Immissionsrichtwert für Seltene Ereignisse (< 10 Ereignisse pro Jahr) im Nachtzeitraum von 55 dB(A) ist sicher eingehalten. Im regulären Betrieb sind vom Betreiber keine Veranstaltungen auf der Außenbühne nach 22:00 Uhr vorgesehen. Die Zulässigkeit von Veranstaltungen als Seltenes Ereignis und deren Anzahl ist von der zuständigen Behörde festzulegen.“

Die maßgebenden Richtwerte werden durch die Anlage im Regelbetrieb eingehalten.

Ergänzend ist vom IB Wölfel auch die Einwirkung der Kr Wü 41 auf das Plangebiet betrachtet worden.

Hierzu führt der Gutachter Folgendes aus:

„Die durch den Verkehr auf der Kreisstraße Wü 41 im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel wurden in einer überschlägigen Prognose ermittelt.

Da für die Kreisstraße Wü41 östlich von Sonderhofen keine Zählwerte vorliegen wurden ersatzweise die Zählwerte aus der Straßenverkehrszählung 2015

(mit einem Prognosezuschlag von 20 %) der Kreisstraße Wü41 westlich von Sonderhofen mit einem DTV-Wert von 742 Fahrzeugen herangezogen.

Folgende Werte wurden zu Grunde gelegt:

M_{Tag} Kfz/h		P_{Tag} %		M_{Nacht} Kfz/h		P_{Nacht} %	
Zählung	Prognose	Zählung	Prognose	Zählung	Prognose	Zählung	Prognose
43	52	7,1	8	7	8	3,2	4

Mit den getroffenen Ansätzen sind im Tageszeitraum gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Nachtzeitraum sind keine zu schützenden Nutzungen vorhanden und auch nicht geplant.

Der tatsächliche Verkehr auf der Ortsverbindungsstraße Wü41 zwischen Sonderhofen und Bolzhausen dürfte unseres Erachtens deutlich unter den angesetzten Werten liegen, die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind mit den getroffenen Ansätzen der überschlägigen Prognose aus gutachterlicher Sicht sicher abgedeckt.“

Neben den Ausführungen zum Lärmschutz wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf Folgendes hingewiesen:

"Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblicher Zeit zu erwarten. Diese sind ortsüblich hinzunehmen".

Der Biergarten liegt im ländlichen Raum. Nachdem keine Beherbergung vorgesehen ist, ist der Aufenthalt der Gäste zeitlich begrenzt und im Ermessen der Einzelnen. Da die Landwirtschaft auch die bestehende Bebauung nicht über das übliche Maß belästigt, steht eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht im Konflikt zu dem Biergartenbetrieb.

12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Zielstellung der Grünordnung sind dem Teil D Begründung zur Grünordnung (eigenes Dokument) zu entnehmen.

Sie besteht danach insbesondere in folgenden Gesichtspunkten:

- ⇒ Anpflanzung von Großbäumen in unterschiedlicher Zahl, mit und ohne Standortbindung
- ⇒ Pflanzgebote für Hecken

Auch im Bereich des Artenschutzes sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44BNatSchG zu beachten.

Auch erforderliche Sperrzeiten für Rodungen oder Schnittmaßnahmen sind einzuhalten, Bauarbeiten dürfen nur nach vorheriger Freigabe bzw. in den zulässigen Zeitfenstern usw. stattfinden.

Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

13. Weitere Hinweise

entfällt

14. Überschlüssig ermittelte Kosten für die Erschließung

Allgemeine Kosten für die Erschließung fallen durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan nicht an.

Die entstehenden Kosten sind der Umsetzung der einzelnen Projekte innerhalb des Vorhabens zuzurechnen. Kosten, die auf das Bauland umgelegt werden müssten oder die Allgemeinheit treffen würden, entstehen nicht.

Somit entfällt die sonst im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.