

Teil C



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:

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	9
6.1 Straßen und Wege	10
6.2 Kanalisation	10
6.3 Wasserversorgung	11
6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	11
6.5 Gasversorgung	12
6.6 Fernmeldeanlagen	12
6.7 Abfallentsorgung	12
7. Geplante bauliche Nutzung	12
7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	13
7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1) und 4 BauNVO	13
8. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	14
9. Größe des Baugebietes	14
10. Bodenordnende Maßnahmen	15
11. Immissionen	15
12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
13. Weitere Hinweise	16
14. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	16

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 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 diese Massnahmen ein Areal ergeben hat, dass einer geordneten Struktur und der Rechtssicherheit bedarf, wurde vor Erteilung einer weiteren Baugenehmigung die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung (10. Änderung, Verfahren läuft zeitgleich) 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.

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 Flächen für die Anordnung von Parkplatzflächen vorgesehen sowie zusätzliche Nutzungen innerhalb des bebaubaren Areals.

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.

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, Gemarkung Bolzhausen und die Fl.- Nr. 311, Gemarkung Sonderhofen sowie Teilflächen drs Fl.- Nr.: 310 auf der Gemarkung Sonderhofen.

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme des öffentlichen Weges und der Teilfläche für weitere Parkplätze (Fl.- Nr. 310) im Besitz des Eigentümers der Anlage „Bamberger Biergarten“.

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

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, so dass sich der vorhabensbezogene Bebauungsplan 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 wird 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 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 bis zum .

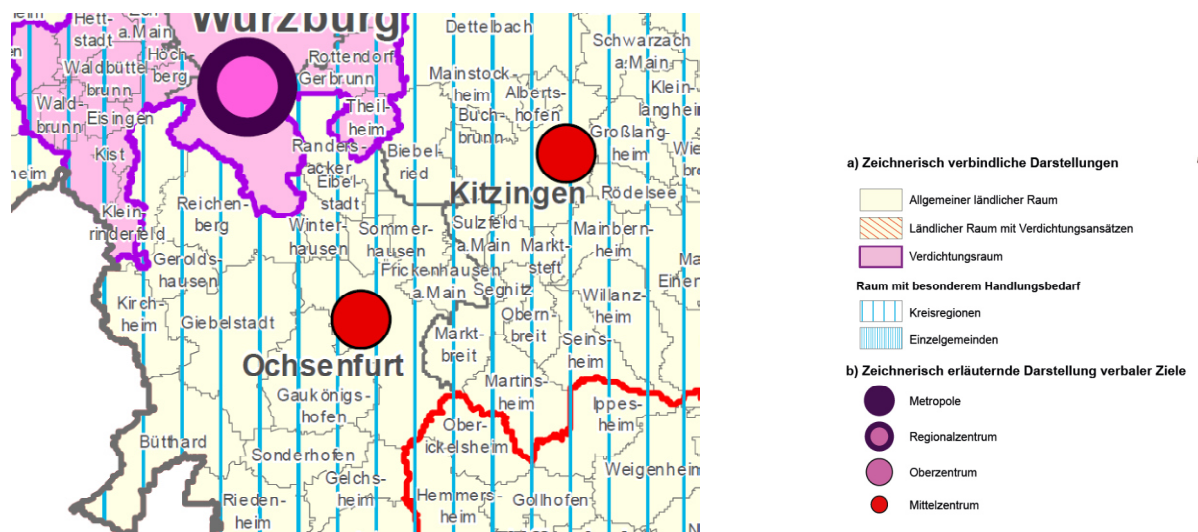
Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

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.

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 Eventmanagementes 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 rechtswirksam.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ca. 2,24 ha Fläche, davon sind ca. 1,82 ha bereits als „Bamberger Biergarten“ genutzt.

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. Lediglich für die mögliche Erweiterung der Parkplatzflächen sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dabei wird beachtet,

dass durch die Trennung zwischen öffentlichem Wirtschaftsweg und Parkplatzfläche ein Grünstreifen verbleibt, so dass die Ein- und Ausfahrt aus dem Parkplatz geregelt 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.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Empfehlungen für ihren Fachbereich ausgesprochen bzw. Richtlinien benannt, die bei weiteren Erschließungsplanungen oder -änderungen zu berücksichtigen sind.

-
-
-

6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist bereits über den öffentlichen Weg Fl.- Nr. 311 erschlossen. Innerhalb des Geländes ist sowohl die fußläufige wie auch die befahrbare Erschließung hergestellt und in Betrieb.

Im westlichen Bereich des SO kann bei Bedarf ein weiterer Parkplatz errichtet werden, der gegenüber der derzeitigen Fläche über den Wirtschaftsweg Fl.- Nr. 311 erschlossen wird. Der Bereich der Zufahrt wird dabei bituminös befestigt und gemäß den Richtlinien mit einer Mindestbreite von 4,5 m ausgebaut, so dass der übliche Begegnungsfall: „PKW-PKW“ möglich ist. Nach der Ausbaustrecke wird der Weg auf die vorhandene Wegbreite reduziert.

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. Der Bamberger Biergarten leitet dabei ausschließlich Schmutzwasser 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 gemeinsam mit dem Privatanwesen auf der Fl.-Nr. 75 gehört und von diesem betrieben wird. Auf dem Areal ist ein Speicher (Hochbehälter) angeordnet, der die Zwischenspeicherung des geförderten Wassers regelt. Das Wasser wird regelmäßig bakteriologisch überprüft.

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

Vorerst sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, die eine Erweiterung der 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 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.

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 die Errichtung eines kleinen Hotels zulässig. Außerhalb des bestehenden Anlagenbereiches sind nur Parkplätze vorgesehen.

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 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. 2,24 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 einschließlich eines Hotels errichtet werden.

Neben den baulichen Anlagen ist die Errichtung von Parkplätzen zugelassen.

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. 1,1 ha darf wie folgt genutzt werden:

- Versiegelung/ Nutzung für Gebäude, wie: Verwaltung, Gastronomie, Bühne, Beherbergung 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.

Insgesamt wurden folgende Abstufungen festgesetzt:

- 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

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

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. 2,24 ha	= 100,0 %
./. Verkehrsfläche „Parken“ außerhalb Baufenster	ca. 0,55 ha	= 24,6 %
./. bestehende Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha	= 3,6 %
./. Baufenster SO _{Erholung/Gastronomie}	ca. 1,10 ha	= 49,0 %
Restfläche:	ca. 0,51 ha	= 22,8 %

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

Der Grünausgleich wird u.a. mit insgesamt ca. 3.200 m² innerhalb des Gebietes realisiert. Bei Realisierung des Parkplatzes sind weitere ca. 2.400 m² Ausgleich erforderlich. Davon werden ca. 1.400 m² innerhalb des SO bereitgestellt. Die fehlenden ca. 1.000 m² Ausgleichfläche werden extern beigestellt (s. Grünplanung).

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich teilweise im Besitz des Betreibers der Anlage Bamberger Biergarten, für die Erweiterung der Parkplatzfläche existiert eine Vereinbarung zur Nutzung bzw. Kauf der Fläche mit dem Landwirt.

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.

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

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.

Dieses betrifft z.B. die erforderliche Kontrolle auf Feldhamster bei Realisierung der Parkplatzfläche auf der Fl.- Nr. 310.

In dieser Kontrolle ist rechtzeitig im Jahr vor Baubeginn durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob Feldhamster im Bereich des Baufeldes westlich der Zufahrt vorkommen. Sollten Feldhamsterbauten vorkommen, werden durch rechtzeitig angelegte Schwarzbrachen vorkommende Feldhamster vergrämt.

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

13. Weitere Hinweise

entfällt

14. Überschlüssig ermittelte Kosten für die Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen durch den Bebauungsplan nicht an.

entstehen Kosten, die jedoch der Umsetzung der einzelnen Projekte zugerechnet werden.

Somit entfällt die sonst im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.