



**Gemeinde Sonderhofen**  
(Landkreis Würzburg)

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan**  
**SO<sub>Erholung und Gastronomie</sub> „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

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

(Unterschrift)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1 Landesplanerische Ziele	7
3.2 Landschaftsplan	8
<b>4. Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>5. Fremdleitungen</b>	<b>9</b>
<b>6. Erschließung</b>	<b>10</b>
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
<b>7. Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>13</b>
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
<b>8. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO</b>	<b>15</b>
<b>9. Größe des Baugebietes</b>	<b>15</b>
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>11. Immissionen</b>	<b>16</b>
<b>12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>	<b>17</b>
<b>13. Weitere Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>14. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>18</b>

## 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<sub>Erholung/Gastronomie</sub>) „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<sub>Erholung/Gastronomie</sub> „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 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 zusätzliche Nutzungen innerhalb des bebaubaren Areals vorgesehen, die bereits Inhalt der Baugenehmigung sind aber noch nicht realisiert wurden.

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<sub>Erholung/Gastronomie</sub> „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.

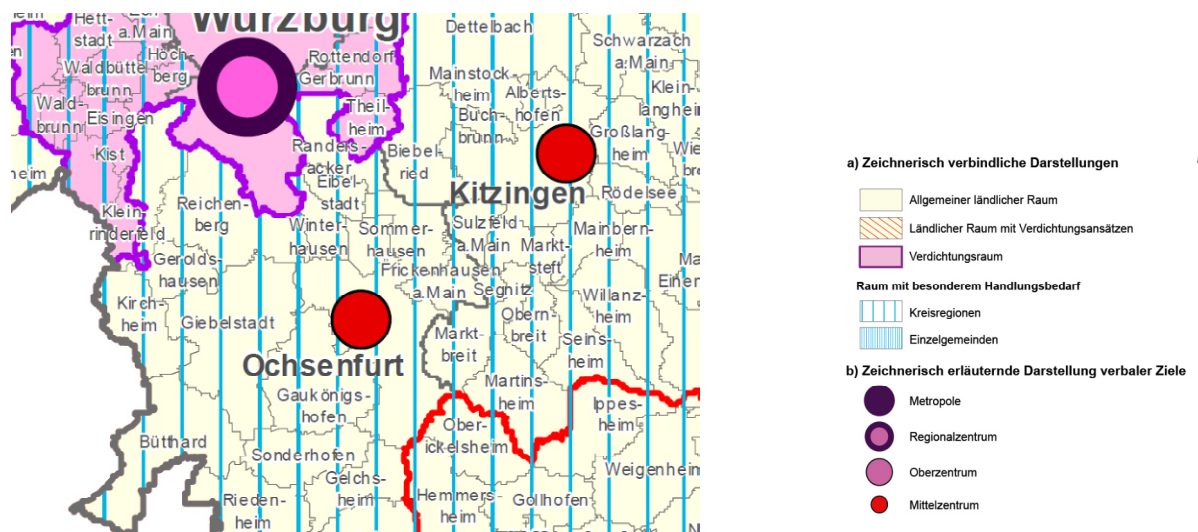
In erster Linie sorgt die Ausweisung des Sondergebietes für die Möglichkeit, dass der Betreiber des Bamberger Biergartens seiner über die erteilten Baugenehmigungen zugestandenen Tätigkeit in geregelten rechtlichen Bahnen nachgehen kann und die geschäftlichen Bedingungen zur Sicherung und zum Erfolg 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.



### 3.1 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 allgemeinen 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 angebotenen, 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 1 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 bereits 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 m<sup>3</sup> im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung von 380 m<sup>3</sup> 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 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<sub>Erholung/Gastronomie</sub> 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, das bereits Inhalt der Baugenehmigung war, zulässig.

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. 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 einschließlich eines Hotels 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. 1,2 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 m<sup>2</sup> der Grundfläche mit Bauwerken versiegelt. Die Wege und Parkflächen innerhalb des Baufensters beanspruchen zurzeit eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

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.

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 <sub>Erholung/Gastronomie</sub>	ca. 1,12 ha	= 63,3 %
Restfläche:	ca. 0,57 ha	= 32,2 %

Im Bereich SO<sub>Erholung/Gastronomie</sub> sind in den Baufenster auch Flächen für Parkplätze und Wege enthalten.

Der Grünausgleich mit insgesamt ca. 3.230 m<sup>2</sup> wird überwiegend innerhalb des Gebietes realisiert. Die fehlenden ca. 880 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche werden extern auf der Fl.-Nr. 25, Gemarkung Bolzhausen im gleichen Naturraum beigestellt (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.

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.



## **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**

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.