



Gemeinde Sonderhofen
(Landkreis Würzburg)

Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG
10. ÄNDERUNG

Aufgestellt am 26.07.2018
ergänzt am: 15.03.2019

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

A)	Anlass und Zweck der Planung	3
B)	Stand der Bauleitplanung	6
C)	Bestandsanalyse	7
D)	Planung	8
E)	Durchführung des Verfahrens	10
	1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10
	2. Aufstellungsbeschluss	11
	3. Beteiligung der Öffentlichkeit	11
	4. Auslegung	12
	5. Feststellungsbeschluss	12
	6. Genehmigungsvermerk	12
	7. Bekanntmachung der Genehmigung	13

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Sonderhofen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus den 1980er Jahren, der im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplan im Jahr 2005 auf den aktuellen Bestand und Bedarf hin geprüft und fortgeschrieben wurde.

Nach der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mittels der 7. Änderung sind zwischenzeitlich 2 weitere Änderungen (8. und 9. Änderungen) beschlossen und durchgeführt wurden.

Die derzeit letzte **genehmigte** Änderung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich mit befasste.

Diese 8. Änderung wurde im genehmigt und ist seit dem in Kraft getreten.

Die derzeit letzte Änderung ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, die folgenden Inhalt hat:

- Anpassung der Flächenausweisung „W“ im Bereich Bebauungsplan „Am Eselsberg II“
und sich noch im Verfahren befindet.

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Erholung und Gastronomie im „Bamberger Biergarten“ nahe dem OT Bolzhausen.

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg vergeben.

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Umgriff in einen Bereich verändert werden, der der Erholung und der Gastronomie dient, u.a. mit Events im Rahmen von Konzerten und sonstigen Veranstaltungen.

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemarkung.

An den Grundzügen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 10. Änderung prinzipiell nichts geändert.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm, zuletzt aktualisiert mit Verordnung vom 21.02.2018 stuft die Gemeinde Sonderhofen als Gemeinde mit Funktionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, jedoch nicht als „besonders strukturschwach“.

Sonderhofen ist landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage nahe zu Ochsenfurt, Aub und Würzburg findet in der Region auch sanfter Tourismus, insbesondere Rad- und Wandertourismus statt.

Regionalplan Region Würzburg

Der Regionalplan der Region (2) Würzburg stuft die Gemeinde Sonderhofen den ländlich strukturierten Raum zu.

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.

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Sonderhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr, genehmigt und in Kraft gesetzt .

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch insgesamt 9. Änderungen ergänzt bzw. angepasst. Durch die 7. Änderung hat eine vollständige Überarbeitung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

7. Änderung: "Fortschreibung" Rechtskräftig seit
8. Änderung: "....." Rechtskräftig seit
9. Änderung: "Anpassung der
Flächenausweisung „W“
im Bereich Bebauungsplan
„Am Eselsberg II“ im Verfahren

C) Bestandsanalyse

Die Gemeinde Sonderhofen liegt entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern im Regierungsbezirk Unterfranken - Planungsregion 2 „Würzburg“.

Auf eine umfangreiche Bestandsanalyse wird verzichtet, da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in Hinblick auf eine Wohnnutzung keine Änderung der bestehenden Verhältnisse darstellt.

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche „Erholung“ für die Ausweisung eines Biergartens mit Gastronomie, Eventmanagement und Veranstaltungen sowie einem großzügig angelegtem Spielplatz soll die geordnete rechtliche Grundlage für die über einzelne Baugenehmigungen erteilte Bebauung der Fläche gewährleisten.

Neben den derzeit bereits bestehenden Bauwerken soll innerhalb der Fläche die Errichtung eines Hotels möglich sein, wobei die Vorgaben hierzu im parallel verlaufenden Verfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes geregelt sind.

Mit der Ausweisung der Flurstücke 77 und 77/1, Gemarkung Bolzhausen sowie einer Teilfläche der Fl.- Nr. 311 wird eine Umnutzung der im Außenbereich liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen in das Sondergebiet Erholung überführt.

D) Planung

Die Flächen, die in der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich Flächen ausgewiesen, werden jedoch anderweitig genutzt. So findet bereits auf der Flur Nr. 77 die beantragte Nutzung: SO_{Erholung} „Bamberger Biergarten“ statt. Zur Umsetzung dieser Nutzung wurden Baugenehmigungen im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt, die diese Nutzung zum Inhalt haben. Nachdem die Nutzung eine geordnete Planung und Rechtssicherheit erfordert, hat sich der Gemeinderat Sonderhofen entschieden, das vorliegende Verfahren als vorbereitendes Verfahren zu dem zeitgleich laufenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Das SO-Gelände liegt zwischen Sonderhofen und Bolzhausen, in unmittelbarer Nähe zu dem Gaubahnradweg.

Für die bestehenden Bauwerke sowie die im Betrieb zusätzlich erforderlichen Maßnahmen soll durch die vorliegende Planung ein mit der Gemeinde abgestimmter Rahmen geschaffen werden. Der bestehende Biergarten wird von der Bevölkerung sowie dem Tourismus im Umland gut angenommen, weitere Bauwerke als die zurzeit bestehenden bzw. geplanten Maßnahmen sind vorerst nicht vorgesehen.

Eine Umnutzung bestehender Bauwerke zu abweichenden, jedoch der Planung entsprechenden Nutzungen (z.B. Hotel o.ä.) sollen für die Zukunft möglich sein.

Das Gelände ist vollständig erschlossen, Löschwasserversorgung ist über einen ausreichend groß dimensionierten Löschwasserteich gesichert, die Trinkwasserversorgung wird über einen eigenen Brunnen betrieben, der den Anforderungen an die Trinkwasserversorgung entspricht. Die im Rahmen einer Eigenüberwachung erforderlichen Vorgaben hinsichtlich Häufigkeit und Umfang der Trinkwasseranalysen wird durchgeführt und dem Gesundheitsamt zur Verfügung gestellt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Sonderhofen betrifft eine Gesamtfläche von ca.:

SO_{Erholung}: 1,77 ha

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die erschlossenen Flächen ist bereits zum größten Teil im Rahmen der Baugenehmigungen auf der Fläche geschaffen worden, der Nachweis sowie fehlende Flächen für den Ausgleich werden im Zuge des Bebauungsplanverfahren SO_{Erholung} „Bamberger Biergarten“ nachgewiesen und berücksichtigt.

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Umweltbericht als gesondertes Dokument bei, Verfasser: Miriam Glanz Landschaftsplaner, Leutershausen. Dieser entspricht im Wesentlichen dem Umweltbericht zum zeitgleich ausgeführten Bebauungsplanverfahren.

Entsprechendes gilt auch für eine eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Umfang der für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurde mit der Gemeinde Sonderhofen abgesprochen, um den Rahmen der zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hinsichtlich der tatsächlichen Beteiligung einzuschränken.

Beteiligt werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Ausarbeitung des Planes:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband c/o Landratsamt Main-Spessart
- Landratsamt Würzburg mit seinen Fachabteilungen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Vermessungsamt Würzburg
- Landesamt für Denkmalpflege
 - Bodendenkmäler
 - Bau- und Kunstdenkmäler
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
 - Abt. Landwirtschaft
 - Abt. Forsten
- Bauernverband
- Entwässerungsbetrieb Ochsenfurter Gau
- Energieversorgung
- E.ON Netz GmbH
- Telekom
- Reg. v. Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz
- Gemeinde Aub
- Stadt Ochsenfurt
- Gemeinde Gaukönigshofen
- sowie weitere Träger öffentlicher Belange

Die vollständige Liste ist den Unterlagen separat beigelegt.

2. **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sonderhofen hat in der Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Aus diesem Grunde wurde die Planung in der Zeit vom 10.09.2018 bis zum 10.10.2018 in den Diensträumen der VG Aub öffentlich ausgelegt.

In diesem Rahmen hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Die Offenlage wurde ortsüblich 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 Begründung beigefügt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich aufgrund der fehlenden Zustimmung einzelner Fachbehörden (hier Naturschutz) vorerst Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanung
- Regionale Planungsverband

Durch die Rücknahme einer Teilfläche des SO-Gebietes sind Bedenken bzw. Ergänzungen/Änderungen weiterer Träger öffentlicher Belange hinfällig geworden.

In der Sitzung vom _____ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden in der Zeit vom bis in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom geprüft und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 10. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB aufgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigungsplanung für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Sonderhofen, den

.....

Neckermann, 1. Bürgermeister