

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg
per E-Mail: d.schmidt@vgem-aub.bayern.de

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2018-46
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Gemeinde Sonderhofen
vertr. d. Herrn Ersten Bürgermeister Neckermann
Hauptstraße 2
97255 Sonderhofen

Verwaltungsgemeinschaft Aub				
12. Sep. 2019				
<input checked="" type="checkbox"/> BV	<input type="checkbox"/> FH	<input type="checkbox"/> BS	<input type="checkbox"/> Gde	<input type="checkbox"/> GS

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-905425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 512

Würzburg, 10.09.2019

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Sonderhofen im Ortsteil Bolzhausen;
Bebauungsplan Sondergebiet Erholung/Gastronomie "Bamberger Biergarten" in der
Fassung vom 16.07.2019**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Planungsentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird unter Bezugnahme auf die immissionsschutzrechtliche und die naturschutzrechtliche Stellungnahme auf § 2 Abs. 3 (Ermittlung des Abwägungsmaterials) und § 1 Abs. 7 BauGB (ordnungsgemäße Abwägung) verwiesen.

Die bauplanungsrechtlich – technische Stellungnahme liegt noch nicht vor und wird so bald als möglich nachgereicht.

Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf die bisherige Stellungnahme verwiesen.

Für die Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABUDIS.

Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes auf die fachtechnische Stellungnahme verwiesen, die in das Schreiben des Landratsamtes Würzburg vom 11.10.2018 eingeflossen ist:

aus Begründung und Umweltbericht; Scoping:

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo.- Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schlörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schlörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

„Allerdings handelt es sich um ein Sondergebiet, das auch der Erholung dient. Zudem handelt es sich bei Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten um schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (z.B. geplantes Hotel auf Flurstück 77/1).

Damit besitzt das Plangebiet auch einen Schutzgrad, der gemäß DIN 18005 Teil 1 im Einzelnen festzulegen ist. Auf das Sondergebiet wirkt Verkehrslärm der Kreisstraße ein. Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte deshalb der einwirkende Verkehrslärm untersucht und bewertet werden. Erforderlichenfalls sind für schutzbedürftige Bereiche Abhilfemaßnahmen vorzuschlagen.“

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde nicht untersucht.

Auswirkungen der Nutzung:

Für die schalltechnische Bewertung der Nutzung des Sondergebietes „Bamberger Biergartens“ wurde eine Schallimmissionsprognose, erstellt vom Büro Wölfel Nr. X1204/001-01.002 vom 28.11.2018, vorgelegt. Der Gutachter führt aus, dass die im SO vorgesehene gastronomische Nutzung nicht zu einem Konfliktpotential mit den zu schützenden Nutzungen an den Ortsrändern der benachbarten Gemeinde führt, wenn sichergestellt ist, dass auf der Bühne Darbietungen nur mit mittlerer Lautstärke (Klassik, Kabarett u.a.) und keine Rock- oder Diskoveranstaltungen stattfinden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Bescheid vom 24.02.2014 wird dem Betreiber durch den Gutachter, bei Beachtung von Vorgaben, bestätigt.

Naturschutz

Beschreibung des Vorhabens:

Die Gemeinde Sonderhofen plant auf den Fl.-Nr. 77 und 77/1 der Gmk. Bolzhausen, sowie auf einem Teil der Fl.-Nr. 311 der Gmk. Sonderhofen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bamberger Biergarten“ als Sondergebiet für Erholung/Gastronomie. Das Gebiet ist aktuell als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan (vom 01.12.1982) dargestellt. Für die Genehmigung weiterer Bauvorhaben wurde, aufgrund des Bedarfs an geordneter Struktur und Rechtssicherheit, ein vorhabensbezogener Bebauungsplan gefordert. Parallel dazu soll der FNP in seiner 10. Änderung daran angepasst werden. Alle im Geltungsbereich des B-Plans befindlichen Grundstücke sind im Besitz von Herrn Holger Metzger.

Ein Großteil des als Sondergebiet geplanten Areals wurde bereits baulich erschlossen und ausschließlich das Grundstück Fl.-Nr. 77/1 wird aktuell noch nicht genutzt. Dort befindet sich eine schon länger bestehende und gemäß Planung abzureisende landwirtschaftliche Halle. Noch auszuführende bzw. nur z.T. ausgeführte Baumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans sind ein Hotel, ein Verwaltungsgebäude und eine Bühne. Auf Basis des Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 05.06.2019 konnte festgestellt werden, dass ausschließlich der Bau des Hotels noch nicht stattgefunden hat.

Leitungen (Kanalisation, Strom, etc.), die Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen, sowie Straßenbeleuchtungsanlagen gehören bereits zum Bestand des Gebietes.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt zwischen Sonderhofen und Bolzhausen. Die Fläche ist Teil des SPA-Gebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich von Würzburg“, welches von ackerbaulicher Nutzung sowie intensiv genutztem Grünland geprägt ist und daher insbesondere Arten der Feldflur wie Wiesenweihe, Feldlerche und Wiesenschafstelze Lebensraum bietet.

Nördlich der bereits bebauten Flächen befindet sich die Kreisstraße WÜ 41 und am Südrand verläuft der „Sonderhofener Mühlbach“, dessen überwiegend geschlossenes Gewässerbegleitgehölz als Biotop kartiert wurde (geschützt nach § 30 BNatSchG). Im Westen befinden sich Gewässerabschnitte des „Schmalenbach“ und des „Sonderhofener Mühlbach“, an deren Ufer sich einzelne Gehölze sowie ein lückiger Hochstaudensaum befinden, welche

ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind. Östlich befinden sich naturschutzfachlich weniger hochwertige Grünflächen und Gärten.

Artenschutz

Im Jahr 2012 fand eine saP und eine SPA-Verträglichkeitsprüfung durch Frau Miriam Glanz statt (siehe AZ: FB 22-602-V-2012-72; FB 22-BG-2013-483), welche unter Einhaltung bestimmter Auflagen keine naturschutzfachlichen Bedenken ergab. Deshalb besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis damit, dass hinsichtlich der Arten Feldhamster, Wiesenweihe und anderer Ackervögeln vom bereits bebauten Zustand ausgegangen wird.

Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 (BNatSchG) ist nicht auszuschließen. Da nicht davon auszugehen ist, dass in den letzten 5 ½ (bzw. 7 ½) Jahren grundlegende Änderungen an der Lebensraumsituation auf den Grundstücken Fl.-Nr. 77 und 77/1 stattgefunden haben, können artenschutzrechtliche Verbotsbestände weiterhin durch die Maßnahme „Oberbodenabtrag nur im Zeitraum vom 01.09 bis 15.03 durchzuführen“ vermieden werden.

Vor dem Abbruch der Scheune auf Fl.-Nr. 77/1 ist zu prüfen, ob diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen und Gebäudebrütern genutzt wird. Sofern eine Nutzung als Winterquartier (Eulen, Fledermäuse) ausgeschlossen werden kann, ist der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum vom 01.10. und 01.03. durchzuführen. Sofern die Scheune als Sommer- oder Winterquartier von Fledermäusen oder als Brutplatz von Gebäudebrütern genutzt wird, sind als CEF-Maßnahmen vor dem Abbruch an geeigneter Stelle entsprechende Nistkästen von einer Fachperson auszubringen.

Eine Beeinträchtigung von Heckenbrütern ist dahingehend zu vermeiden, dass Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.10. – 01.03.) stattzufinden haben.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten baulichen Anlagen nicht zu erwarten, da die im GOP festgelegten und aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ausreichenden Eingrünungsmaßnahmen bereits vollständig durchgeführt wurden.

Eingriffsregelung

Die Bebauung des Gebietes ist nach § 14 Abs. 1 BNatSchG als Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu beurteilen, welcher gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) zu bilanzieren und mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren ist.

Der Ausgangszustand des o.g. Geltungsbereiches ist Acker.

Für das Sondergebiet ist ein Gesamtumgriff von 1,77 ha angedacht, wobei 1,66 ha bereits als „Bamberger Biergarten“ genutzt werden. Hiervon sind 1,2 ha als Baufenster mit einem maximalen Überbauungsgrad von 70 % (GRZ = 0,7) geplant. Laut dem am 16.07.19 geänderten vorhabensbezogenen Bebauungsplan sind aber auch außerhalb der Baugrenzen (im Westen und Nordosten des Geltungsbereiches) einige teilversiegelte PKW-Stellplätze geplant bzw. bereits durchgeführt.

Auch aus diesem Grund sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde 1,77 ha statt den 1,2 ha Fläche als Geltungsbereich zu betrachten und als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) einzustufen. Laut Leitfaden ist grundsätzlich zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in dem jeweils zutreffenden Baugebietstyp einzubeziehen sind. Da es sich um Ackerflächen sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion handelt (EMZ > 6000) ist für die 1,77 ha gemäß der Matrix (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Abb. 7 Liste 1.a und 1.b) ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0 festzulegen.

Bisher wurden nur überbaute und versiegelte Fläche, sowie die Entlastung durch Rasen- bzw. Wiesenflächen und dem Löschwasserteich in die Bilanzierung miteinbezogen. Dies ergab eine erforderliche Kompensationsfläche von 4855 m² (A1-A4), welche auf Basis des Luftbildes

bereits erbracht wurde. Jedoch wurden hier das Regenrückhaltebecken, Fußwege, Natursteinmauer und der Spielplatz nicht als Eingriff gewertet.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang in Natur und Landschaft“ muss aber eine deutlich größere Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden. Zudem können die internen Ausgleichsflächen (A1 – A3) nur mit einem geringen Faktor anerkannt werden, da bei einer Ortseinsicht vom 04.09.19 festgestellt wurde, dass ein nicht zu vernachlässigender Anteil der gepflanzten Gehölze nicht standortheimisch ist und ein Unterwuchs durch eine flächendeckende Rindenmulch-Auflage verhindert wird. Insgesamt sind die als interne Ausgleichsmaßnahme dargestellten Flächen eher gärtnerisch genutzte Eingrünungen als Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft. Daher können die internen Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise anerkannt werden.

Letztendlich besteht mit der Ausgleichsbilanzierung kein Einverständnis, da nicht von einem Ausgleich des Eingriffs und damit von einer rechtssicheren Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange ausgegangen werden kann.

Deshalb kann aktuell keine abschließende Stellungnahme von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. **Für eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung ist eine überarbeitete Bilanzierung des Eingriffs nachzureichen.** Folgende Änderungen können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt bereits übernommen werden:

Bei den Bepflanzungen sollten ausschließlich standortheimische Gehölze verwendet und auf Nadelgehölze sollte vollständig verzichtet werden.

Einfriedungen sollten keine Hindernisse für Kleintiere darstellen und somit mind. 15 cm über dem Boden installiert werden.

Oberbodenabtrag ist nur im Zeitraum vom 01.09 bis 15.03 durchzuführen.

Vor dem Abbruch der Scheune auf Fl.-Nr. 77/1 ist zu prüfen, ob diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen und Gebäudebrütern genutzt wird. Sofern eine Nutzung als Winterquartier (Eulen, Fledermäuse) ausgeschlossen werden kann, ist der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum vom 01.10. und 01.03. durchzuführen. Sofern die Scheune als Sommer- oder Winterquartier von Fledermäusen oder als Brutplatz von Gebäudebrütern genutzt wird, sind als CEF-Maßnahmen vor dem Abbruch an geeigneter Stelle entsprechende Nistkästen von einer Fachperson anzubringen.

Sofern Gehölzschnittmaßnahmen notwendig sein sollten, sind diese im Zeitraum vom 1.10. bis 01.03. durchzuführen. Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Geltungsbereich befindlichen, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, ist zu vermeiden.

Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt bittet um die Vorlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg / Servicestelle Würzburg zu dem Vorhaben. Erst nach dessen Durchsicht kann seitens der Fachstelle eine Stellungnahme abgegeben werden.

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird auf die bisherige Stellungnahme verwiesen.

Kreisentwicklung

Hintergrund der Aufstellung des B-Planes ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage zu den baulichen Anlagen auf der Gemarkung Bolzhausen. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,77 ha und wird als Sondergebiet Erholung und Gastronomie nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich an der Kreisstraße WÜ 41 zwischen Sonderhofen und dem Ortsteil Bolzhausen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung trägt das Gebiet mit seinen Gastronomie- und Eventangeboten dazu bei, die Attraktivität des südlichen Landkreises im Sinne von Freizeit und Naherholung zu steigern. Zudem werden durch den Gastronomie- und Eventbetrieb sowie durch die geplante Hotelanlage Arbeitsplätze in der Region entstehen.

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird an die Verwaltungsgemeinschaft Aub und an das beauftragte Planungsbüro Arz Ingenieure, Würzburg, vorab per E-Mail übersandt.

Mit freundlichen Grüßen


Friedl

