

WaLandratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail:

Gemeinde Sonderhofen  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Neckermann  
Hauptstraße 2  
97255 Sonderhofen

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

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:  
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-374  
Fax: 0931 8003-90374  
E-Mail:  
e.friedl@lra-wue.bayern.de  
Zimmer-Nr. 512

Würzburg, 25.10.2019

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bauleitplanung der Gemeinde Sonderhofen  
Bebauungsplan Sondergebiet Erholung/Gastronomie "Bamberger Biergarten" i.d.F.  
vom 24.09.2019**

Anlage: Überzählige Plansätze

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Planentwurf gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung:

**Bauplanungsrecht/Städtebau**

Es wird empfohlen, für die Endfassung, zu der der Satzungsbeschluss gefasst wird, den Vorhabens- und Erschließungsplan wieder zusammen mit dem Bebauungsplan auf eine Planzeichnung abzdrukken (siehe Fassung vom 16.07.2019).

Auf die Feststellungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird verwiesen.

**Wasserrecht/Bodenschutz**

Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme verwiesen, die in das Schreiben des Landratsamtes Würzburg vom 11.10.2018 eingeflossen ist.

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

**Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt ihre Stellungnahme vom 23.09.2019, die zu den bereits geänderten Plänen abgegeben worden war und die dem Planungsbüro arz übermittelt worden war:

**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 - Schiörstraße oder Erthalstraße  
Buslinie 34 - Schiörstraße 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

*„Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bamberger Biergarten“ im Ortsteil Bolzhausen der Gemeinde Sonderhofen hat die Untere Naturschutzbehörde bereits Anfang September Stellung genommen. Insbesondere die korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht anerkannt werden.*

*Mittlerweile wurde der Bebauungsplan diesbezüglich geändert.*

*Der durch Korrektur der Eingriffsregelung erforderliche externe Ausgleichsbedarf soll auf den Flurnummern 25 und 229 der Gemarkung Bolzhausen durch Anlage einer Streuobstwiese erbracht werden. Mit diesen Planungen besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis. Allerdings muss die Pflege und das Entwicklungsziel des bisherigen Intensivgrünlands in den textlichen Festsetzungen präzisiert werden.*

*Folgende Punkte sollten von Seiten der Gemeinde Sonderhofen bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und folglich geändert werden:*

- 1. Die Ausgleichsflächen A4 sind so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass extensives, artenreiches Grünland entsteht. Dabei sind die Flächen auszuhagern und in den ersten zwei Jahren Anfang Juni zu mähen und das Mähgut abzutransportieren; je nach Aufwuchs sollte ein zweiter Schnitt erfolgen. Nach erfolgreicher Aushagerung kann der Schnittzeitpunkt nach hinten, gegen Ende Juni bzw. Anfang Juli, verlegt werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.*
- 2. Die Baumpflanzungen im gesamten Geltungsbereich und auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind mit einer Standhilfe zu versehen. Bis zum erfolgreichen Anwachsen der Bäume sind diese bei Bedarf zu wässern. Ein jährlicher Erziehungsschnitt ist in den ersten 7-10 Jahren erforderlich. Anschließend sind bei Bedarf Erhaltungsschnitte (alle 1-4 Jahre) durchzuführen (siehe Anhang). Sollten Bäume ausfallen, so sind diese zu ersetzen.*
- 3. Sofern Gehölzschnittmaßnahmen notwendig sein sollten, sind diese im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Baufeldfreimachung darf ebenfalls ausschließlich in diesem Zeitraum erfolgen.*
- 4. Vor dem Abbruch der Scheune auf Fl.-Nr. 77/1 ist zu prüfen, ob diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen, Gebäudebrütern oder Bilchen 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.*
- 5. Die Punkte 1-4 sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.*
- 6. Die Gemeinde Sonderhofen ist für die Meldung der externen Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 25 und 229 der Gemarkung Bolzhausen an das Landesamt für Umwelt eigenverantwortlich zuständig. Die Meldung erfolgt unter [https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/ausgleich\\_ersatz/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm) und muss unverzüglich nach Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist von der Meldung in Kenntnis zu setzen.“*

Die Punkte 1-4 sind mit der Fassung vom 24.09.2019 in die textlichen Festsetzungen übernommen worden. Damit sind für den derzeitigen Planungsstand die naturschutzrechtlichen Forderungen berücksichtigt worden.

### **Immissionsschutz**

Die Fachstelle verweist erneut darauf, dass der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm nicht untersucht worden ist.

**Gesundheitsamt**

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nehmen erfolgt aus gesundheitlich-hygienischer Sicht folgende Stellungnahme: Es herrscht weiterhin Unklarheit über die zukünftige Trinkwasserversorgung des Anwesens. Ob die derzeit bekannte Wasserversorgung des Anwesens (Brunnen, Fl.Nr. 75 - dezentrales kleines Wasserwerk nach § 2 b TrinkwV) für das Vorhaben (Bewirtung von max. 200 Gästen im Biergarten, Gastronomiebereich, Hotel etc.) ausreicht ist dem Gesundheitsamt nicht bekannt. Trinkwasserbefunde aus dem Jahr 2019 liegen uns aktuell nicht vor.

Das Gesundheitsamt bittet - wie schon mit Schreiben vom 10.09.2019 geschehen - um Vorlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg / Servicestelle Würzburg zu dem Vorhaben.

Ebenso wird um Stellungnahme gebeten, wie zukünftig für das Anwesen Trinkwasser für das Vorhaben bereitgestellt wird.

Erst nach dessen Durchsicht kann von dort eine fundierte Stellungnahme abgegeben werden.

Dieses Schreiben wird der VGem Aub und dem Planungsbüro Arz vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl