

*Johann Weitz*  
Seehotel

Gemeinde Niedernberg  
Eing. 29. Okt. 2019

63843 Niedernberg  
Boschstr. 3  
Tel. 06028/400510- od.-12  
FAX 06028/400527

Johann Weitz, Boschstr. 3, 63843 Niedernberg

Gemeindeverwaltung Niedernberg  
z.Hd. Herrn Bgm. J. Reinhard  
und an den Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg  
Hauptstr. 54  
63843 Niedernberg

28.10.2019

### **Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan „Osterweiterung“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reinhard,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

wir hatten in früheren Schreiben und mündlichen Stellungnahmen bereits ausführlich dargelegt, warum die Ausdehnung auf diesem Gebiet östlich der jetzt bebauten Flächen für unser Seehotel von enormer Wichtigkeit ist. An dieser Stelle möchten wir deshalb nur kurz zusammenfassen: Unsere Ausrichtung werden wir künftig neben dem Businessgeschäft (Tagungen/Seminare) verstärkt auf den Wellness- u. Beautybereich legen. Hier wollen wir als Gäste für unser Haus gewinnen die Individualreisenden, Kurzurlauber, aber auch diejenige, die hier schon mal ein bis zwei Wochen Urlaub machen und in angenehmer Umgebung Entspannung und Erholung suchen. Aus diesem Grund haben wir auch in diesem Jahr schon nicht mehr diese lärmintensiven und mit Musik begleitenden Hochzeitsfeierlichkeiten durchgeführt und damit die nächtlichen Lärmbelästigungen für unsere übrigen Hotelgäste – aber auch für die angrenzende Nachbarschaft weitestgehend reduzieren können.

Unsere ersten Überlegungen mit einem entsprechenden Bauantrag im Frühjahr dieses Jahres zielten ab, ein zweigeschossiges Gebäude mit Wellnesseinrichtungen wie Schwimmbad, Saunen und Ruheräumen zu schaffen. Als zusätzliche architektonische Besonderheit sollte je nach Wetterlage eine aufschiebbar Dachkonstruktion den Gästen das ideale Wohlfühlklima beschere. Doch nach den ersten intensiven Gesprächen mit Planern, Architekten und in Frage kommenden Fachfirmen mussten wir zu der Erkenntnis gelangen, dass wir einmal mit der technischen Herausforderung dieses Daches ein nicht unerhebliches Risiko eingehen würden und zum anderen die veranschlagten Baukosten von über 6,5 Mio. Euro auch deutlich unseren Finanzrahmen gesprengt hätten. Deshalb haben wir bei der Gemeindeverwaltung diesen Bauantrag mit dem Bebauungsplanverfahren erstmal stoppen lassen, bis wir mit der Umplanung unseres Gebäudes zu einer praktikableren und kostengünstigeren Alternative gefunden haben.

Mit dem neuerlichen Bauantrag vom Juli dieses Jahres möchten wir nun ein nur noch

eingeschossiges Gebäude errichten, dass wieder U-förmig angeordnet ist und in der Mitte und vorgezogen jeweils ein Schwimmbecken erhält. An dieser Stelle entfällt aber jetzt das Dach und auch die südliche Stirnseite zum See hin bleibt größtenteils offen. Durch die Wegnahme des zweiten Geschosses vergrößern sich leicht die Ausmaße dieses Gebäudes, außerdem möchten wir mit einem kleinen Natursee und einer entsprechenden Abtrennung zum übrigen Gelände ein besonderes Refugium für unsere Saunabesucher schaffen.

Den Fachplanern für den Ökoeffizienten mit Umweltbericht (Dipl.-Ing. Michael Maier) und für die artenschutzrechtliche Beurteilung (Dipl.-Biol. Marcus Stüben) wurde bereits der Auftrag für die Fortschreibung ihrer Gutachten erteilt, die wir in Kürze dann auch erwarten können.

Um die Attraktivität unseres Hauses für unsere Hotelgäste und insbesondere die der neuen Zielgruppe zu steigern ist es unabdingbar, neben den perfekt ausgestatteten Räumlichkeiten auch eine auf Topniveau gestaltete und gepflegte Außenanlage bereitstellen zu können. Neben einem neu angelegten Naturteich mit einem kleinen Wasserlauf, bestückt mit einer Vielzahl von Pflanzen, umrahmt von einigen Baum- und Sträucher Gruppen mit vielen Blumen, soll jeder Besucher die erhoffte Ruhe und Entspannung finden können. Ergänzt wird die Anlage mit einem Gehege für Pferde, Ziegen, Hühner und verschieden anderen Tieren, das besonders bei den Kindern Abwechslung und Unterhaltung bringen soll (Fotos Nr. 1-7).

Diese Gestaltung der Außenanlage, mit ihren Rasenflächen, ihren Bäumen, Pflanzen und Blumen ist witterungsabhängig und kann nicht zu jeder Jahreszeit durchgeführt werden. Für das Anwachsen und Erblühen bedarf es einer gewissen Vorlaufzeit. Deshalb haben wir für die Arbeiten die vergangenen Monate genutzt, um für das nächste Jahr unseren Gästen eine tolle Parklandschaft bieten zu können.

Der Unternehmer Johann Weitz kam Ende der 60-iger Jahre nach Niedernberg und siedelte als einer der ersten Firmen im damals noch nicht erschlossenen Gebiet am nord-westlichen Ortsrand ein Betonwerk an. Weitere Firmengründungen mit der Wohnungsbaugesellschaft Weitz-Massivhaus oder der Übernahme des Eisenwerkes Künstler folgten in den Jahren. Nach Wegfall dieser operativen Geschäfte wurde mit der Entstehung und des Betriebes des Seehotels ein weiterer Schwerpunkt in die unternehmerischen Aktivitäten gesetzt. In den jetzt 50 Jahren waren die Unternehmen Weitz immer ein nicht unbedeutender Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde und steigerte den Bekanntheitsgrad für die Kommune nach Außen. Nach Innen waren die Unternehmen immer ein wichtiger Arbeitgeber durch die Schaffung und Erhaltung sehr vieler Arbeitsplätze. Gerade das Seehotel entwickelte sich mit seinen ca. 130 Festangestellten – darunter immer zwischen 15 und 20 Auszubildende - und in der Sommerzeit bis zu 50 Aushilfsbeschäftigten zu einem der „Aushängeschilder“ für Niedernberg. Als Übernachtungsgäste können in diesem Jahr über 30.000 Personen begrüßt werden und eine noch höhere Anzahl an Tagesgästen in unseren Restaurants oder bei den verschiedenen Eventveranstaltungen.

Für alle Aktivitäten hat die Gemeinde meistens ihre Unterstützung nicht versagt und im Gegenzug flossen dafür nicht unerhebliche Summen an Gewerbe- und Grundsteuer direkt in die Gemeindekasse. Als jüngstes Beispiel sei hier die Zahlung von jährlich ca. 27.000,00 Euro an Grundsteuer für das Seehotelgrundstück genannt, die bei der Bewertung der neueren Gebäude durch das Finanzamt noch weiter ansteigen wird. Auch die Vereine und die Kirchengemeinde durften sich in all den Jahren immer wieder über eine aktive Spendenbereitschaft erfreuen. Wir führen dies alles auf, bevor wir im nachstehenden Teil auf das eigentliche Thema dieses

Schreibens eingehen wollen und erachten deshalb, dass für Ihre weiteren Einschätzungen und Beurteilungen dieser Rückblick in die Geschichte und die Darstellung einiger Zahlen sehr wichtig sein sollte.

Mit zur Geschichte zählt auch, das jetzt mit dem neu zu gestaltendem Flächennutzungsplan in Berührung kommende „WR-Gebiet“ und den südlich bis zum See hin liegenden Flächen. Diese Gebiete wurden in den 70-iger Jahren von der Verwaltung als „Interessengebiet Weitz“ ausgewiesen, nach dem durch die Wohnungsbaugesellschaft Weitz der Wunsch nach attraktiver Bebauung mit Wochenend- und kleineren Familienhäusern an die Gemeinde herangetragen wurde. Mit diesem Ansinnen hat die Firma Weitz seinerzeit verhindert, dass auch diese Grundstücke, vergleichbar mit den westlich des Leerweges und der Kreisstraße gelegenen Flächen, in die Flurbereinigung gekommen sind und so eine Monokultur an Ackerflächen entstanden wäre. Auf diesem Gebiet gäbe es jetzt keinen Baum, keinen Strauch, keine Hecke und keine Wiese mehr, was mittlerweile für die Artenvielfalt und für die Natur insgesamt von so großer Bedeutung geworden ist (Foto Nr. 8).

Es ist jetzt eine gewisse „Ironie des Schicksals“ – aber lassen Sie uns gleich hinzufügen, dass wir diesen Ausgleich verstehen und auch gerne vornehmen, wenn wir nun wegen unserer Baumaßnahme für jeden gefälltten Baum einen neuen Baum pflanzen und weitere Öko-Ausgleichsflächen schaffen müssen.

Die südliche Grenze des „WR-Gebietes“ entstand damals rein zufällig und willkürlich und muss ohne große Bedeutung angesehen werden. Sie ragt in einem Teilbereich in unsere Grundstücke, die wir seit Jahren besitzen und seit dem Bau des Seehotels zur Nutzung unseres Gesamtgrundstückes gehören. Wie eingangs schon erwähnt, ist es für unsere erfolgreiche Weiterentwicklung von enormer Wichtigkeit, alle Flächen in gewisser Weise auch nutzen zu können. Dazu zählt der vorstehend schon beschriebene Natursee, dazu zählt auch der Beachvolleyballplatz (Foto Nr. 9) und dazu zählt auch eine umzäunte teilweise befestigte Fläche, auf der wir speziell für unsere Tagungsgäste verschiedene Events, wie z.B. Sommereisstockschießen abhalten (Foto Nr. 10). Dies alles anbieten zu können schätzen unsere Gäste und hebt uns von der Konkurrenz ab.

Wenn wir jetzt mit diesen „Baumaßnahmen“ – was aus unserer Sicht keine echten Baumaßnahmen sind, diese „WR-Gebiets-Linie“ überschreiten, argumentiert die Verwaltung, dass eine Gleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern in diesem Gebiet nicht gegeben sei. Wenn man aber genau hinschaut, gibt es dort auch schon Feldscheunen (eine mit 4 m Höhe), es gibt andere Unterstellhallen für Geräte und Tiere, es gibt Umzäunungen, es gibt Holzlagerplätze, usw. Wir kennen natürlich auch den Grundsatz, dass die Duldung eines Unrechts für den einen, nicht gleich als Recht für den anderen gewertet werden kann. Aber hier werden wir als wirtschaftlich funktionierendes Unternehmen mit den vorstehend beschriebenen Merkmalen und Vorzügen für das Gemeinwohl mit Privatleuten verglichen, die nur ihren persönlichen Hobbys und Interessen nachgehen. Dieser Vergleich ist aus unserer Sicht in einem solchen Fall nicht angebracht.

Auf den Planzeichnungen von dem Städteplaner Herrn Matthiesen ist zwischen unserer nördlichen Grundstücksgrenze und der südlichen Grenze des „WR-Gebietes“ eine Kompensationsfläche vorgesehen, die nicht bebaut werden darf (Anlage Nr. 11). Laut Aussage der Verwaltung muss diese als Abstandsfläche dienen, sollte in der Zukunft hier nach einer

Umnutzung doch noch ein Baugebiet entstehen.

Dies ist zur Zeit aber politisch nicht gewollt und ob es in zweiter oder dritter Generation realisiert wird, ist sehr fraglich. Nach den jetzigen Gegebenheiten und Rechtsgrundlagen wäre eine Abstandsfläche nicht erforderlich, weil unsere Parkanlagen keinen Nachbarn stören oder beeinträchtigen können. Die ganze Einhaltung dieser Abstandsfläche basiert also nur auf der Annahme, dass vielleicht irgendwann hier einmal Wohnhäuser gebaut werden.

Nun können wir natürlich heute auch noch nicht wissen, was vielleicht in 20 oder 30 Jahren sein wird und werden deshalb dieses Argument nicht völlig von der Hand weisen. Wir möchten jedoch einen Vorschlag machen, mit dem sowohl wir als Seehotel, als auch die Gemeinde damit leben und beide ihre Interessen wahren könnten.

Herr Weitz hat ebenfalls Grundstücke in diesem Gebiet, die nach einer Umlegung zu Bauland werden würden. Diese haben wir in dem beiliegenden Plan (Anlage Nr. 12) gelb markiert und umfassen eine Gesamtfläche von 3.200 qm. Herr Weitz würde sich sofort verpflichten, eine Art Grunddienstbarkeit auf diese Grundstücke eintragen zu lassen mit der Verpflichtung, dass diese bei einer stattfindenden Umlegung an den unteren südlichen Rand des „WR-Gebietes“ gelegt und von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Somit käme die in diesem Lageplan rot schraffierte Fläche zusammen. Diese Fläche, zusammen mit einem ca. 5 m breiten rot-gelb schraffierten Streifen, der von uns als Ökofläche (diverse Steinhäufen für Zauneidechsen und andere Reptilien, umgelegte und aufgestellte Baumstämme für Fledermäuse und Vögel - Fotos Nr. 13 – 16) bereits angelegt ist, ergäbe eine Gesamtfläche von 3.775 qm. Somit würde eine Abstandsfläche mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 18 m unmittelbar am Übergang zum „WR-Gebiet“ entstehen.

Außerdem würden wir zusätzlich das von uns von der Kirchengemeinde erworbene Grundstück Fl.Nr. 11060 (im Plan ebenfalls gelb angelegt und rot schraffiert) mit einer Fläche von 2.149 qm als Öko- u. Abstandsfläche zur Verfügung stellen und hätten somit insgesamt fast 6.000 qm als Ausgleich erbracht.

Wir haben Herrn Maier gebeten, bei der Berechnung der Öko-Ausgleichsfläche für das neue Gebäude zusätzlich auch den neu angelegten Eventplatz mit einer Fläche von 1.102 qm und den Beachvolleyballplatz mit einer Fläche von 266 qm eins zu eins in die Berechnung mit einzuschließen. Diese Gesamtfläche wird von unserem Ökokonto auf dem ehemaligen Weber-Grundstück abgebucht. Der errichtete Natursee soll als eigenständige Öko-Ausgleichsfläche beschrieben und angerechnet werden.

Wir stellen hiermit den Antrag an die Verwaltung und an den Gemeinderat, dass es zu einer Verschiebung der südlichen Grenze des zur Zeit bestehenden „WR-Gebietes“ nach Norden an unsere Grundstücksgrenze kommt (Anlage Nr. 17) und die Fläche des neuen Bebauungsplanes entsprechend vergrößert wird. Maßgabe bliebe weiterhin, dass die vorstehenden erwähnten „Weitz-Grundstücke“ mit einer Grunddienstbarkeit und der Verpflichtung belegt, bei einer Umlegung wie beschrieben an den südlichen Rand verlegt werden und nicht bebaut werden dürfen. Ferner bleibt die Maßgabe, dass die Fläche zwischen alter und neuer Bebauungsplangrenze (grün schraffiert) als Kompensationsfläche weiter erhalten bleibt, und bis auf die teilweise dort schon vorhandene Eventfläche, den Beachvolleyballplatz und der Natursee nichts weiter bebaut werden kann. Andere Grundstückseigentümer können sich nicht benachteiligt fühlen, da es zu einer eigentlichen Bebauung nicht gekommen ist.

Somit wäre auch das leidige Thema mit dem errichteten Zaun entlang unserer Grundstücks-

grenze – zu dem wir in früheren Schreiben schon ausführlich Stellung bezogen haben – erledigt.

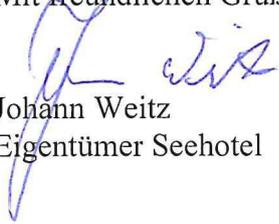
Sollte sich im Gemeinderat für unseren Antrag keine Mehrheit finden – was wir bedauern würden – stellen wir gleichzeitig hiermit den Antrag für eine Ausnahmeregelung/Duldung für die in der Kompensationsfläche errichtete Eventfläche, den Beachvolleyballplatz, den Natursee und gleichzeitig auch für den Zaun entlang der Grundstücksgrenze. Die Maßgaben mit der Belastung und Verlegung der „Weitz-Grundstücke“ sowie keine weitere Bebauung blieben natürlich wie vorstehend beschrieben bestehen.

Gerne hätten wir bei einem Ortstermin mit der Verwaltung und dem Gemeinderat dieses Thema erörtert und die Anlagen vorgestellt. Da es leider nicht dazu kommt, haben wir den Weg, unsere Vorstellungen und Beweggründe zu äußern, mit diesem Schreiben und den verschiedenen bildlichen Anlagen gewählt.

Gerne sind wir aber auch dazu bereit, dies bei einer der nächstmöglichen Gemeinderats-sitzungen noch einmal vorzutragen.

Wir bedanken uns um Vorfeld für eine wohlwollende Entscheidung, die den beiderseitigen Interessen gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen

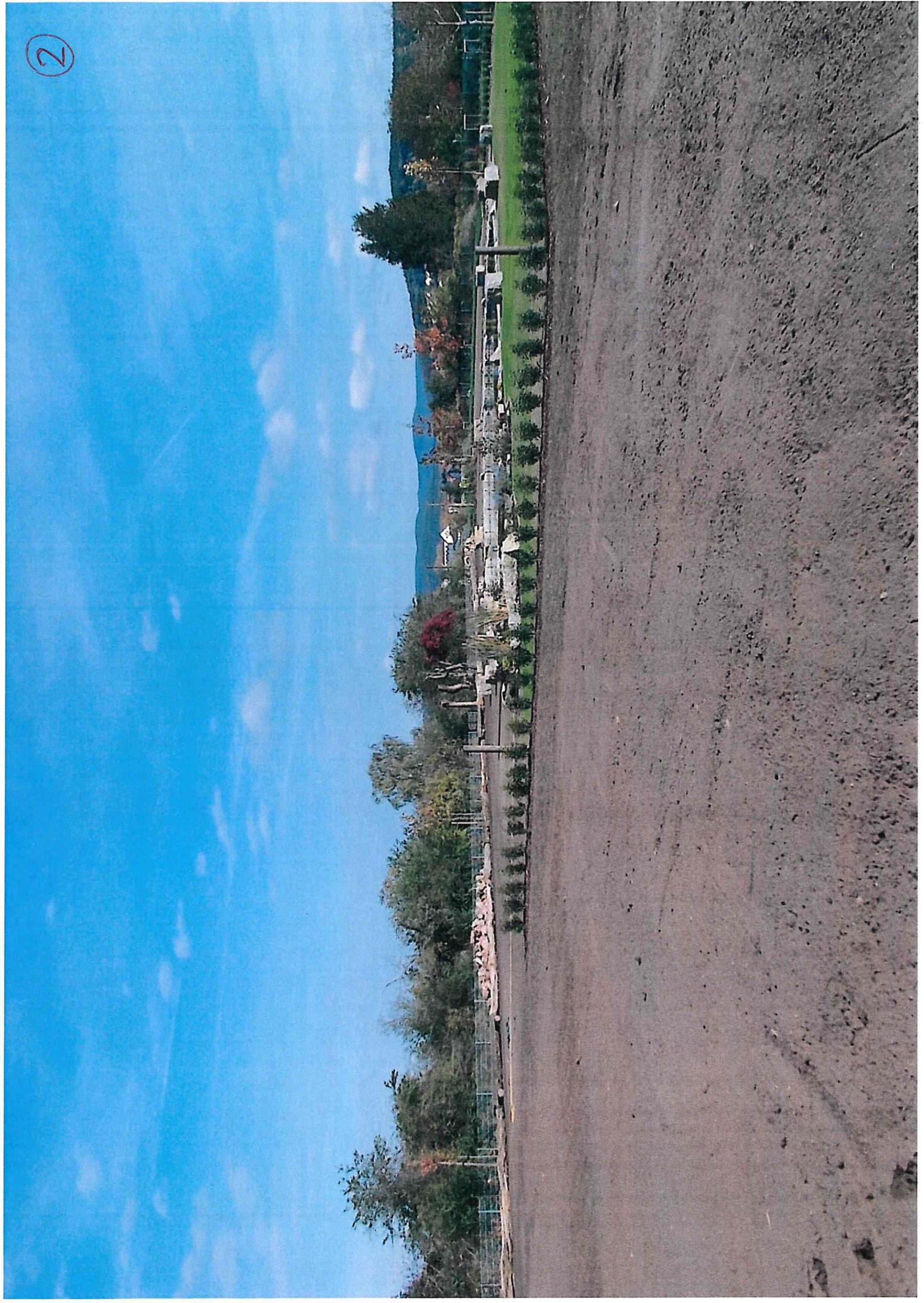
  
Johann Weitz  
Eigentümer Seehotel

  
Hilbert Trautmann  
Geschäftsführer Seehotel

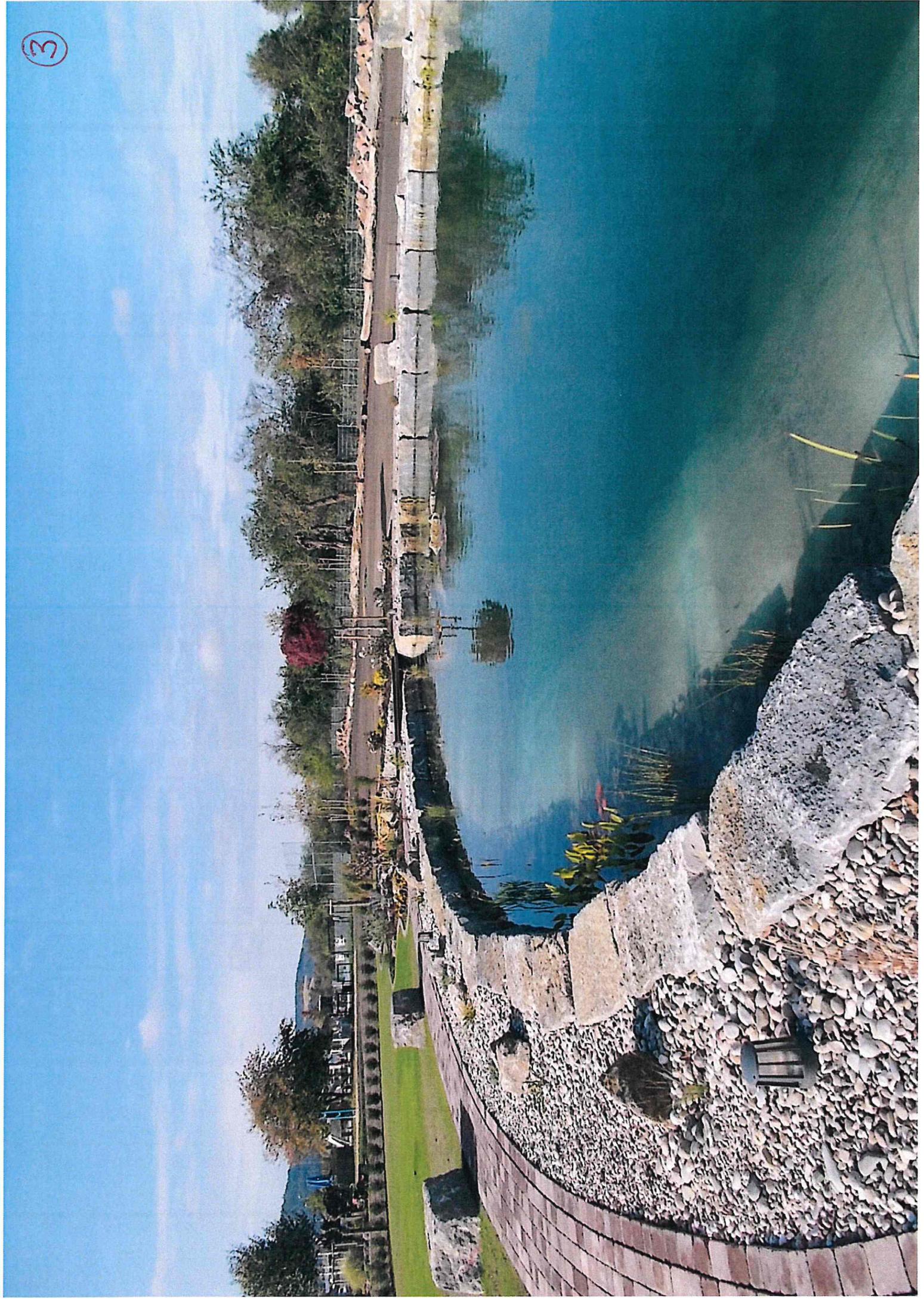
1

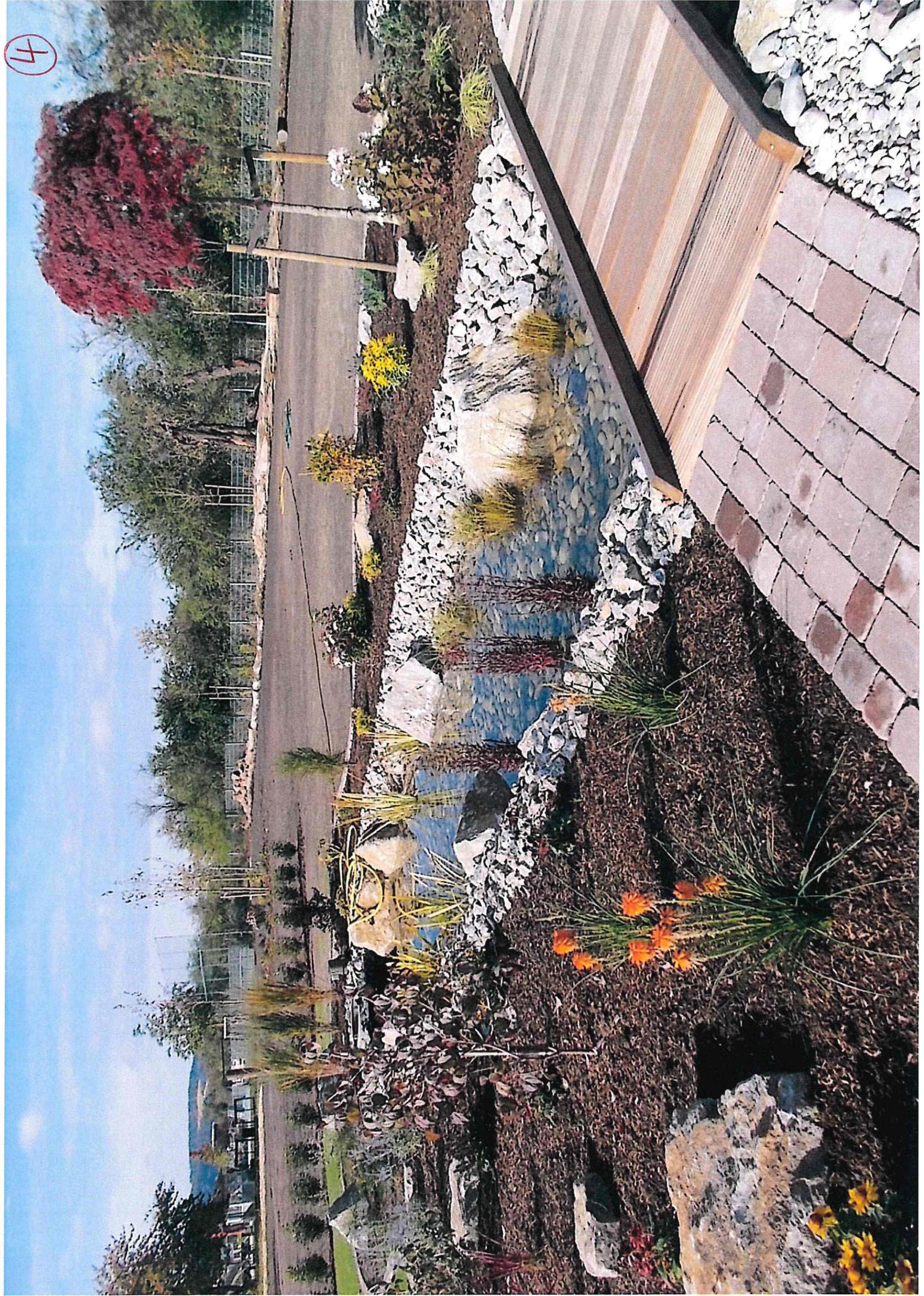


2



3

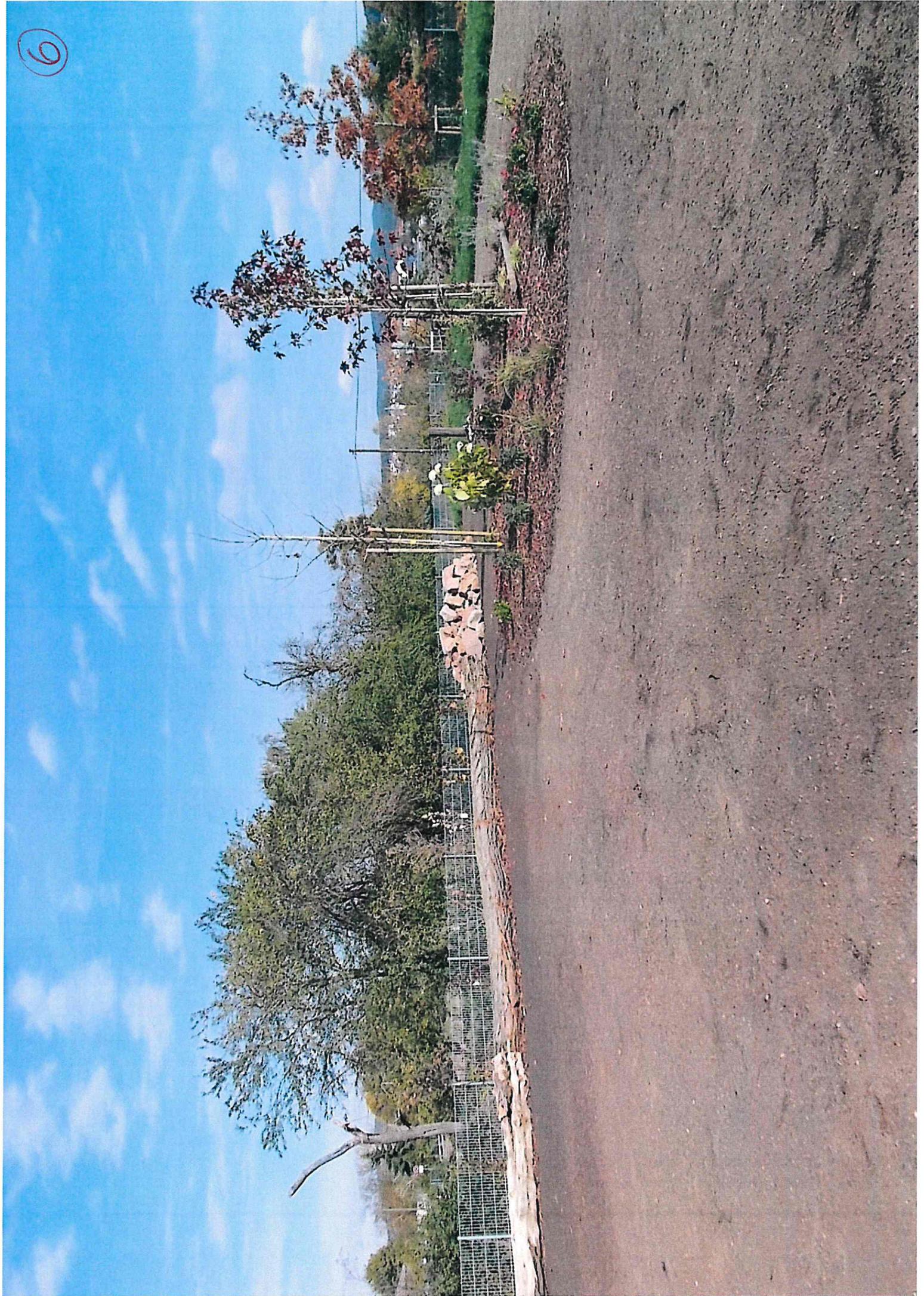






5

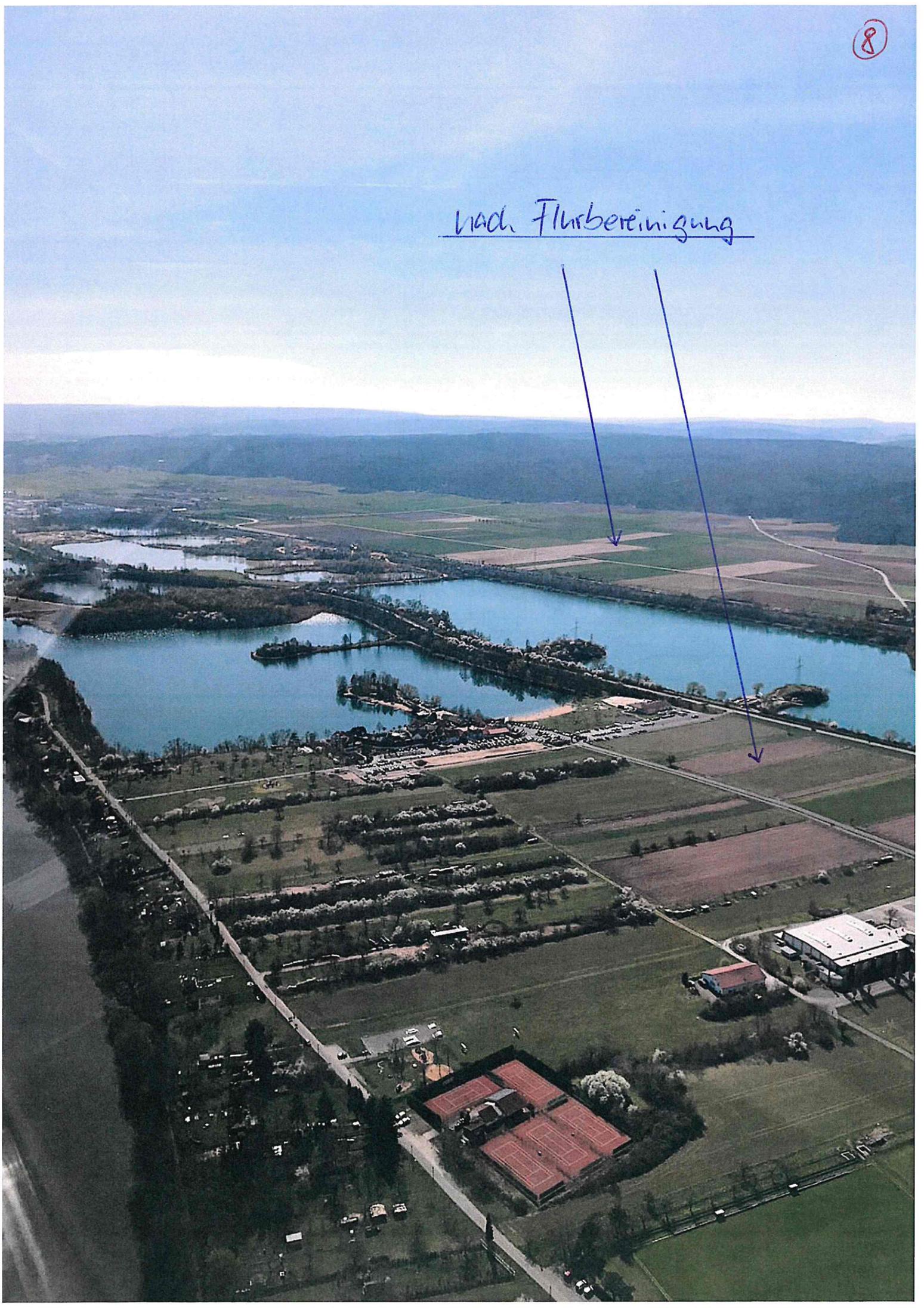
6

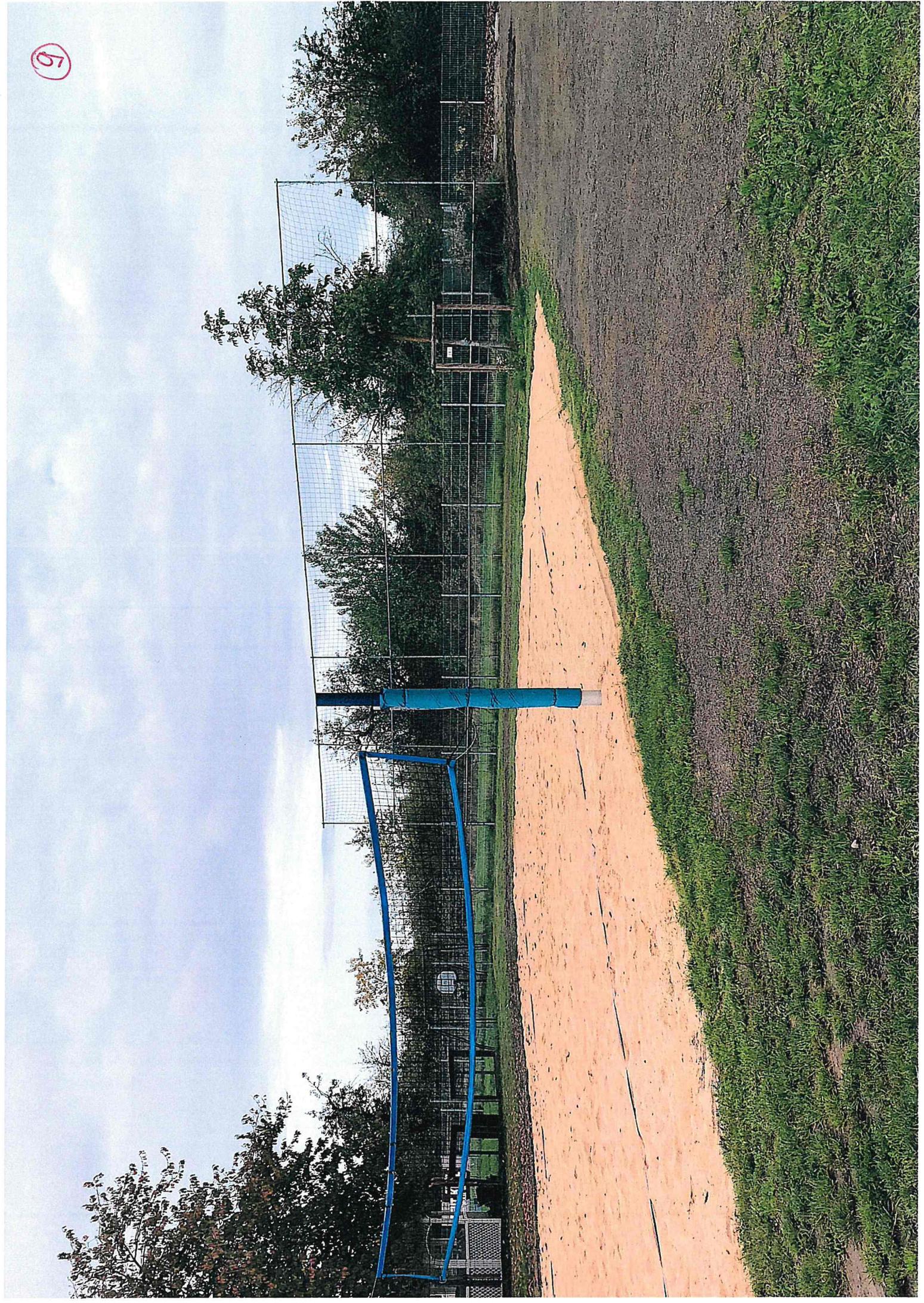


7



nach Flurberreinigung



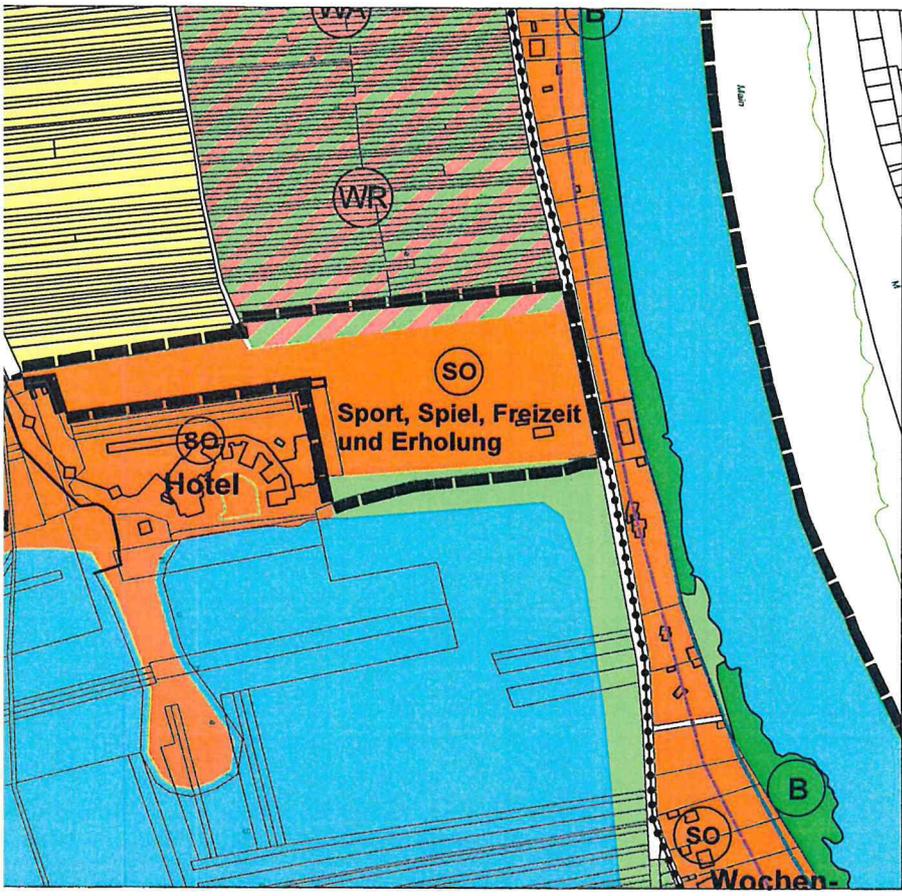




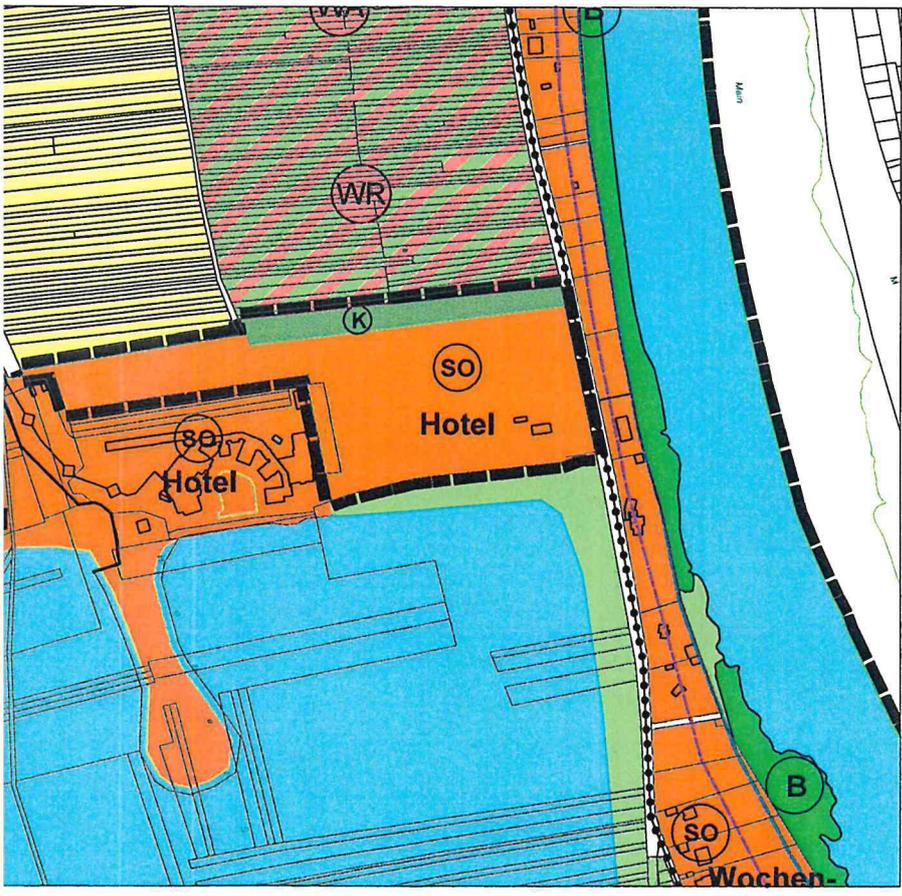
10

**Planzeichenerklärung**

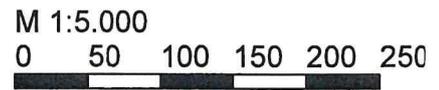
-  **WR** stark durchgrüntes Wohngebiet
- Sondergebiete**  
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  **SO** Sondergebiet Hotel
-  Grünflächen
-  **(K)** Kompensationsflächen
-  Geltungsbereich



aus der aktuellen Fassung des FNP der Gemeinde  
g mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



es FNP (Ausschnitt)



**GEMEINDE NIEDERNBERG**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

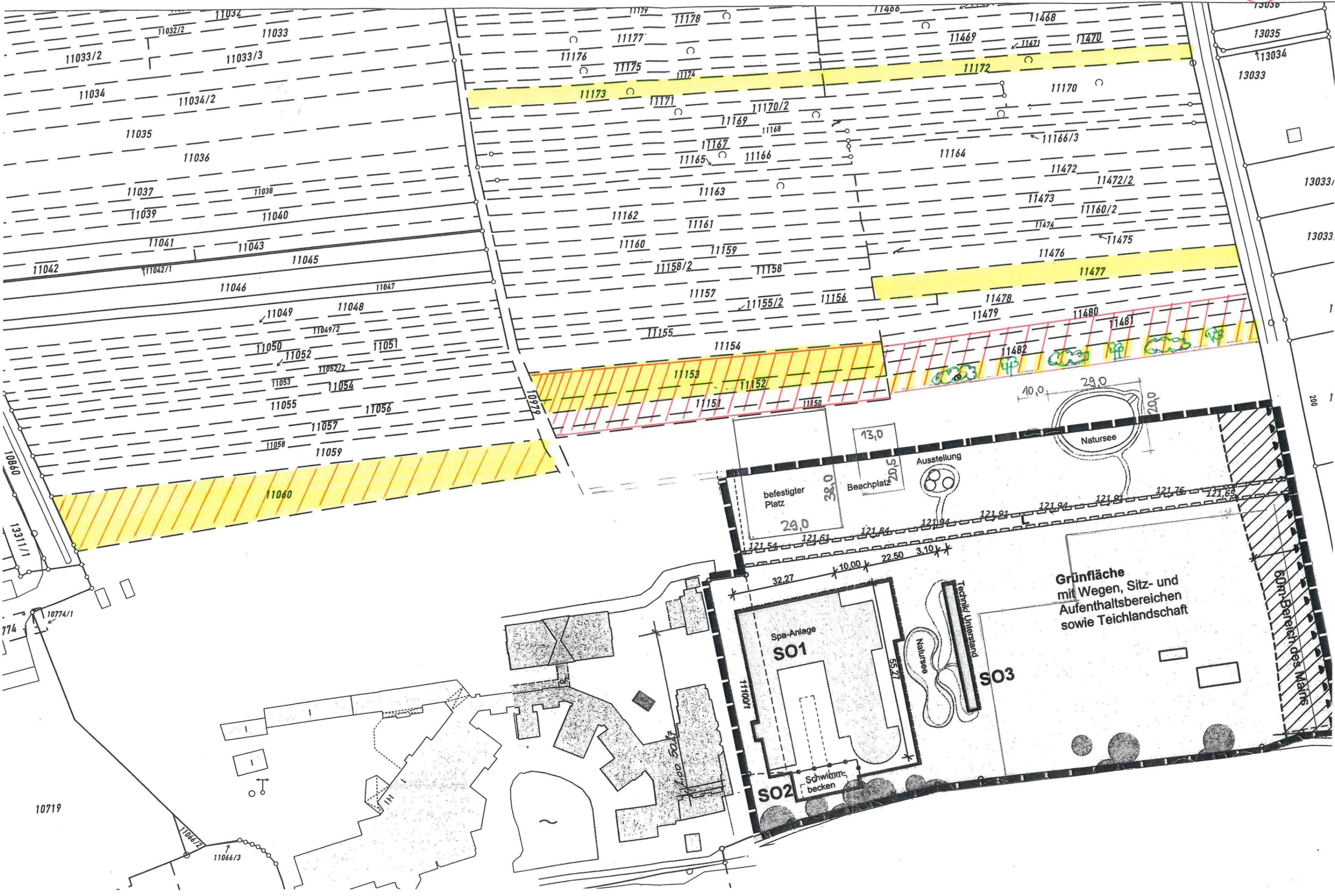
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich  
 "Seehotel" und "Seehotel - Osterweiterung"

Datum: 07.11.2018 M 1:5.000



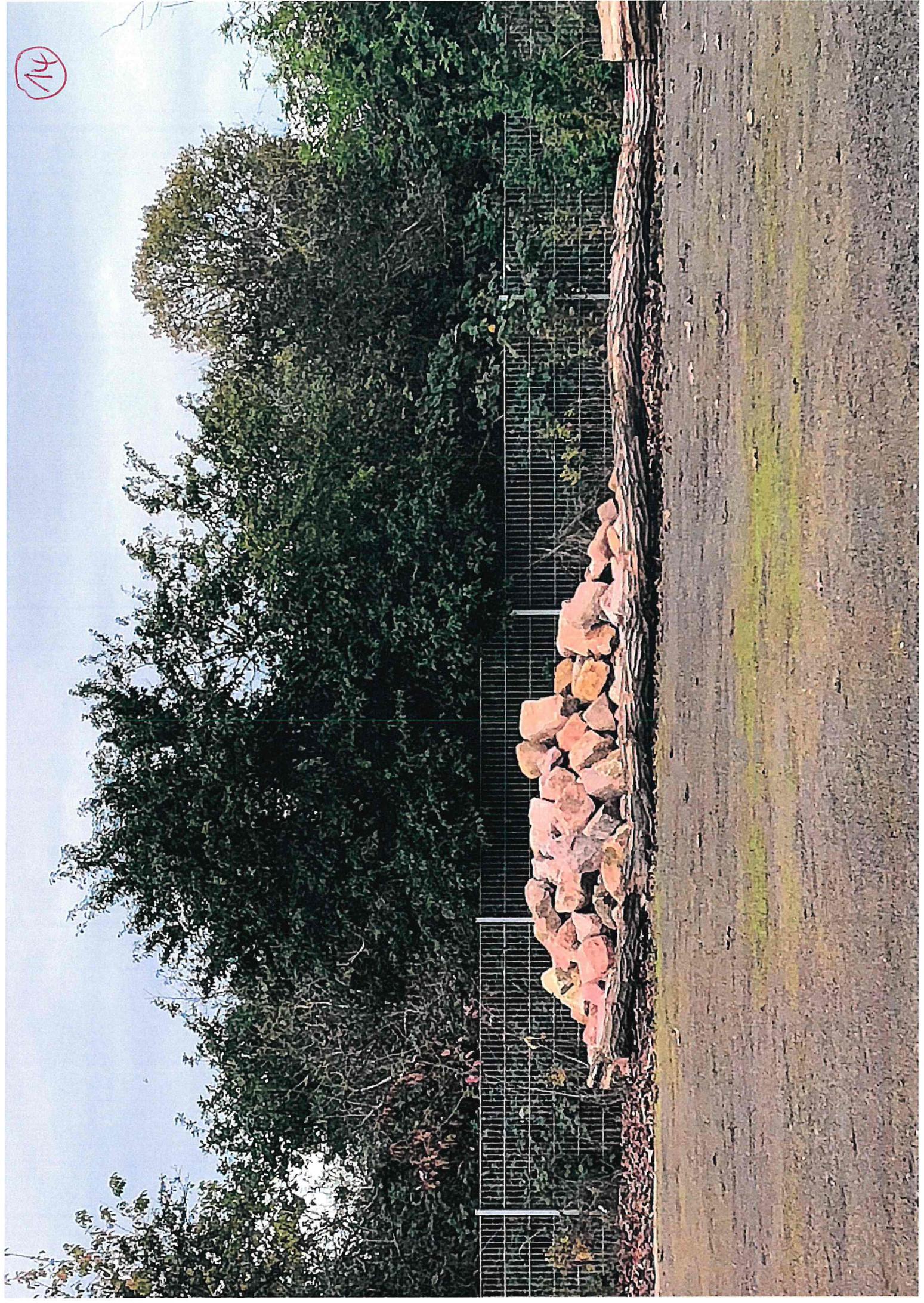
**STADTPLANUNG**  
**ENERGIEBERATUNG**

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

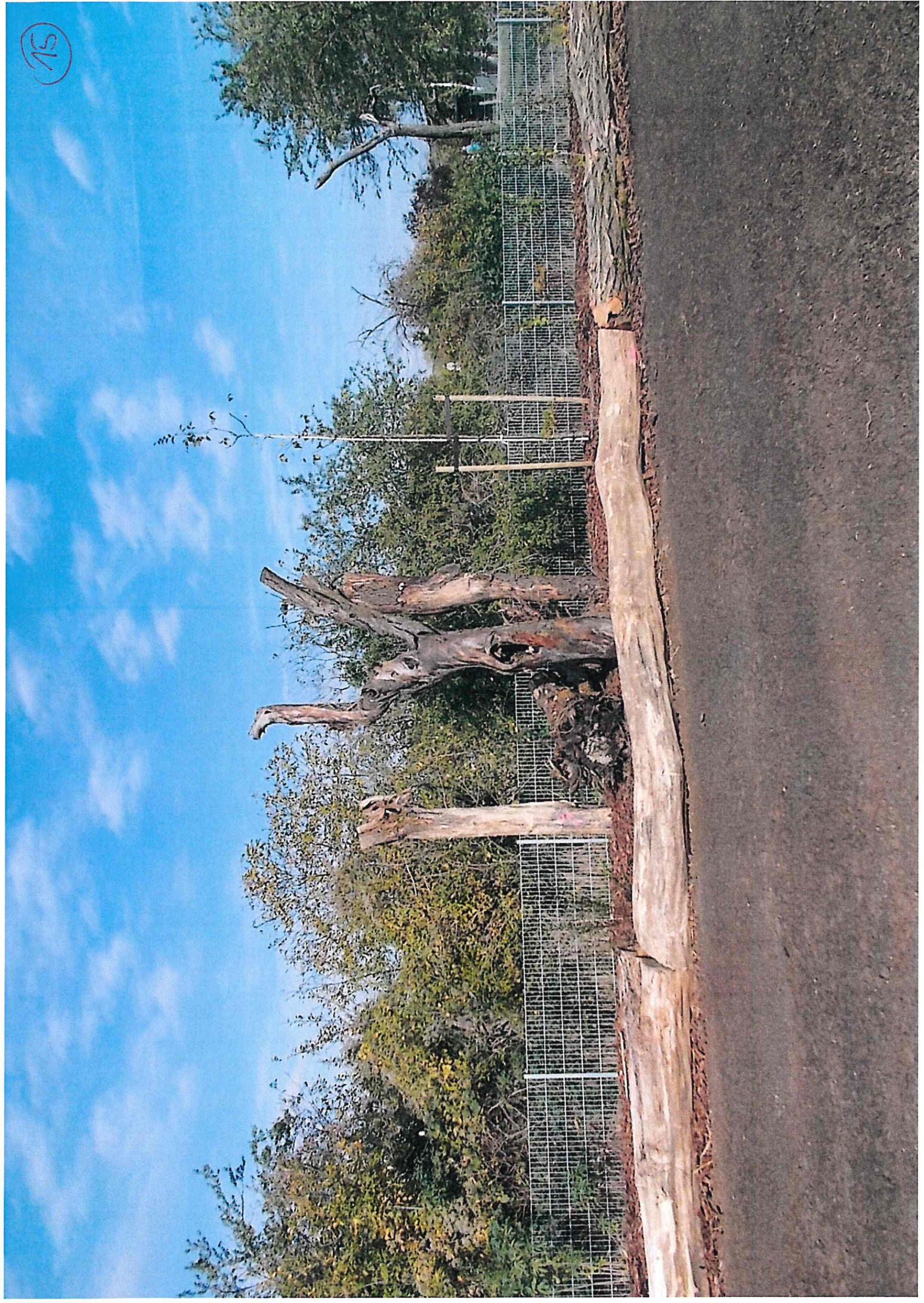


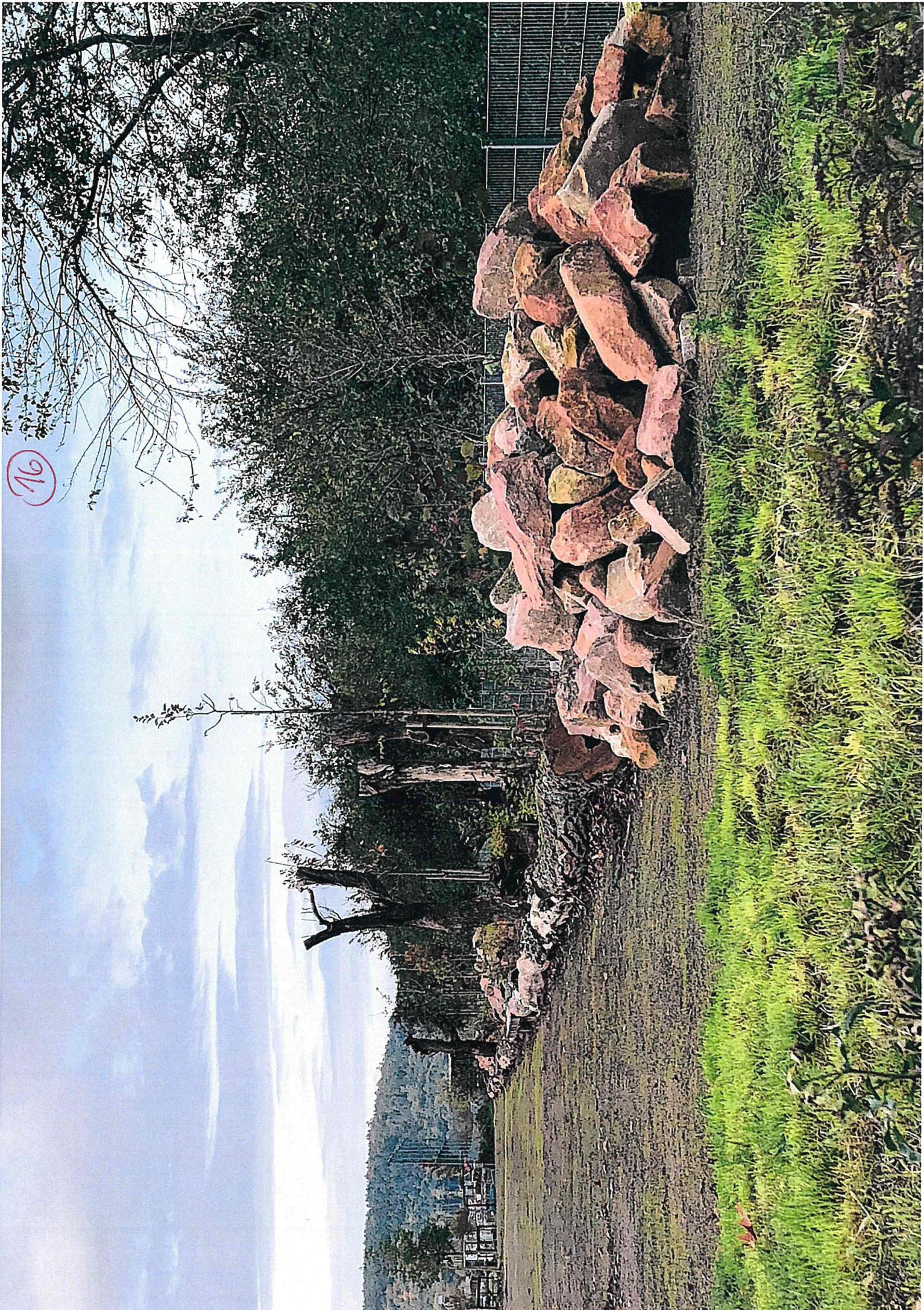


14



15





16

