



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

029/2019/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.02.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6100-I.12

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich

### **Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Seehotel" und "Seehotel Osterweiterung", Flächennutzungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Regierung von Unterfranken,
- Regionaler Planungsverband,
- Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserschutz, Kreisbrandinspektion, Gesundheitsamt,
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Deutsche Telekom AG T-Com,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Aschaffener Versorgungs-GmbH,
- IHK Aschaffenburg,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Markt Sulzbach,
- Gemeinde Großwallstadt,
- Stadt Aschaffenburg,
- Markt Großostheim.

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen geäußert haben:

- Regierung von Unterfranken,

- Regionaler Planungsverband,
- Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz, Gesundheitsamt,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Deutsche Telekom AG T-Com,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Aschaffener Versorgungs-GmbH,
- IHK Aschaffenburg,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Markt Sulzbach,
- Gemeinde Großwallstadt,
- Stadt Aschaffenburg,
- Markt Großostheim.

Die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, der Deutschen Telekom AG und der Aschaffener Versorgungs-GmbH beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat eine Stellungnahme abgegeben, die ausschließlich die Ebene des Bebauungsplans betrifft.

- Landratsamt Miltenberg – Kreisbrandinspektion,
- Gasversorgung Unterfranken GmbH,
- Landesverband für Vogelschutz,
- Bund Naturschutz,
- Stadt Aschaffenburg.

#### Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 03.01.2019

„zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

##### Sachverhalt

Der Betreiber des Seehotels möchte die Aktivitäten im Bereich der Familienfeiern aufgeben und stattdessen einen Wellnessbereich aufbauen. Damit soll zum einen die Hotelnutzung optimiert werden. Zum anderen sollen potentielle Synergieeffekte mit den Seminargästen genutzt werden. Mit der Aufgabe der Familienfeiern will das Hotel zukünftig Gäste anlocken, die Ruhe und Erholung in einem entsprechenden Ambiente suchen. Mit der geänderten Hotelausrichtung werden sich damit die in der Vergangenheit zu bestimmten Zeiten auftretenden immissionsschutzrechtlichen Probleme zu den benachbarten Nutzungen auflösen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Sondergebiet für Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Am südlichen Rand ist eine kleine Teilfläche als „Grünfläche“ dargestellt. Im nördlichen Randbereich grenzt ein „stark durchgrüntes Wohngebiet“ an. Eine Teilfläche dieses Bereiches, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, soll als „Kompensationsfläche sichergestellt werden, dass sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Die Gemeinde Niedernberg will die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen. Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat am 20. November 2018 den Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

## **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern noch Folgendes beachtet wird:

### Ausweisung eines Sondergebietes/Benennung des Sondergebietes

Die Änderungsfläche war im bisherigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ ausgewiesen, nunmehr wird ein „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen.

Im Bebauungsplanentwurf ist bislang keine Bezeichnung des Sondergebiets angegeben, in der Planlegende wurden lediglich die zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Wir bitten um eine einheitliche Darstellung bzw. eine einheitliche Benennung der Zweckbestimmung des Sondergebietes.

### Kompensationsfläche

Im Flächennutzungsplanentwurf wird eine Teilfläche des nördlichen Randbereiches des angrenzenden „stark durchgrüntes Wohngebietes“, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, als „Kompensationsfläche“ benannt. Diese soll sicherstellen, dass, sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche des Hotels nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Großwallstadt dargestellt und in der Planlegende wiederum als „Kompensationsfläche“ dem Bebauungsplan zugeordnet.

Wir bitten eindeutig zu definieren, welche Fläche als Ausgleichsfläche (Fl. Nr. und Größe) dem Bebauungsplan zugeordnet wird bzw. welche Fläche als Kompensationsfläche zugeordnet werden soll. Oder handelt es sich hier um dasselbe, mit unterschiedlichen Bezeichnungen? Sofern die Kompensationsfläche jedoch entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf zugeordnet werden soll, so ist diese Fläche auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Beide Bauleitpläne sind aufeinander abzustimmen.

### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

In der Begründung Seite 3 wird erwähnt, dass mit der geänderten Hotelausrichtung sich die in der Vergangenheit aufgetretenen immissionsschutzrechtlichen Probleme auflösen sollen. Abschließend wird für den „Anlass“ der Planung lediglich formuliert, dass die Gemeinde Niedernberg „die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen will“. Es wird empfohlen, die Begründung zum Anlass der Planung auf die immissionsschutzrechtliche Problematik zu ergänzen.

## **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher und – fachlicher Sicht keine Bedenken. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird hingewiesen

### **C) Immissionsschutz**

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

### **D) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

### **E) Gesundheitliche Belange**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis. Über die bereits im Plan benannten Regelungen hinaus werden keine weiteren Belange berührt.

---

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

#### **Zu Teil A**

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Ausweisung eines Sondergebietes/Benennung des Sondergebietes**

Die Gebietsbezeichnung im Bebauungsplan wird konkretisiert. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Korrekturen.

#### **Kompensationsfläche**

Die Kompensationsfläche in der Flächennutzungsplanänderung deckt sich nicht mit der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche. In die Begründung wird dies klargestellt und erläutert, dass die Kompensationsfläche nördlich des Plangebietes erst dann in Anspruch genommen werden soll, wenn weitere bauliche Absichten auf dem Hotelerweiterungsgelände vorgesehen sind.

#### **Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---