



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

024/2019/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	14.02.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-34

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	öffentlich

Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss 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 – Bodenschutz, 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat eine Stellungnahme über den Umgang mit Bodendenkmälern abgegeben. Der Hinweis ist im Plan bereits aufgeführt.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hat darauf hingewiesen, dass die Plangrundlage dem Stand des Liegenschaftskatasters vom Dezember 2018 entspricht, dass in der Begründung ein Tippfehler bezüglich einer Flurstücksnummer zu korrigieren ist und dass die verkehrliche Erschließung über Grunddienstbarkeiten zu sichern ist, sollte für das Plangebiet ein eigenständiges Grundstück gebildet werden. Der Copyvermerk ist auf dem Plan enthalten.

Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass sich im und am Rande des Geltungsbereichs Telekommunikationslinien des Unternehmens liegen, die bei der Planung zu beachten sind.

Die Aschaffener Versorgungs-GmbH hat darauf hingewiesen, dass entlang der Feuerwehrumfahrung zwischen Großwallstädter Straße und Trafostation im Leerweg ein Mittelspannungskabelsystem verlegt ist und dass diese bei der Planung zu beachten ist.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

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

Stellungnahme des **Landratsamtes** Miltenberg vom 28.12.2018

„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 Teil-fläche 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB beschlossen. Daher hier einige allgemeine Informationen, die bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten sind:

Gem. § 12 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Kennzeichnend für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Unterlagen auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen ist. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan muss das Vorhaben so konkret beschreiben, ähnlich wie ein Bauantrag, dass danach eine städtebaurechtliche Beurteilung möglich ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in zeichnerischer Form das konkret anstehende Bauvorhaben zu enthalten (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Aus-dehnung, Höhenlage).

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan **Bestandteil** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist damit eng an den Bebauungsplan gekoppelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher bei den einzelnen Verfahrensschritten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, immer beizufügen. In der Regel handelt es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan um **zwei Planwerke**, den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und um den Bebauungsplan. Ersterer ist Bestandteil des letzteren, obwohl er ein eigenes Planwerk darstellt. Erst wenn durch den Vorhaben- und Erschließungsplan die beabsichtigte individuelle Planung detailliert festgelegt wurde, kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen für dieses Projekt getroffen werden. Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen alle Festsetzungen hervorgehen, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind.

Die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt bei einem Investor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bei der Gemeinde schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss Aufschluss über das beabsichtigte Bauvorhaben und über die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geben. Die Gemeinde entscheidet über diesen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen. Auf die Aufstellung besteht kein Rechtsanspruch. Der Investor übernimmt die Verpflichtung, das mit der Gemeinde abgestimmte und in den B-Plan übernommene Konzept, das Vorhaben auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraumes, einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren. Der Vorhabenträger muss die Verfügungsgewalt über die Grundstücke haben, d.h. er muss i.d.R. auch Eigentümer der Flächen sein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die Zulassung des konkret anstehenden Bauvorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt allerdings nicht die Baugenehmigung.

Vor dem Satzungsbeschluss ist **zwingend** ein **Durchführungsvertrag** abzuschließen. Ohne Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichtig. Der Durchführungsvertrag macht den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bauverpflichtung.

Die vorgelegten Unterlagen entsprachen jedoch nicht den Anforderungen, die an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt werden. Insbesondere fehlte hier der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Auf der Homepage der Gemeinde Niedernberg wurden nachträglich ergänzende Unterlagen eingestellt. Diese wurden hinzugezogen, um das Vorhaben soweit wie möglich zu beurteilen.

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden. Auf Verlangen hat die Gemeinde jedoch einer beteiligten Behörde oder einem sonstigem Träger öffentlicher Belange nach wie vor ein Planexemplar in Papierform zur Verfügung zu stellen.

Die Online-Beteiligung stellt eine zusätzliche Service-Leistung für den Bürger dar und birgt große Potentiale hinsichtlich der Verfahrensvereinfachung und Kostenreduzierung. Alternativ können Plan und Begründung auf einem geeigneten Datenträger versandt werden. Ob dies bei sehr großen und/oder detailreichen Plänen sinnvoll ist (Monitorbetrachtung), muss im Einzelfall entschieden werden.

Wir bitten daher zukünftig ein Exemplar in Papierform zu erhalten.

Die ergänzenden Unterlagen entsprachen aber noch nicht den Vorgaben eines Vorhaben- und Erschließungsplans, so dass noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht ist noch Folgendes zu beachten:

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil. Die Planzeichenerklärung (Legende), die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Verfahrensvermerke sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

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.

Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Planteil sind die Sondergebiete (SO) 1 und 2 dargestellt, getrennt mittels einer Perlenschnur, sowie einer Grünfläche mit Wegen, Sitz- und Aufenthaltsbereichen sowie Teichlandschaften. Für das SO 2 wird noch die Höhe des „Außenbeckens“ angegeben, was vermuten lässt, dass hier ein Außenbecken errichtet werden soll. In der Planlegende wiederum wird die allgemeine Zweckbestimmung der SO 1 und 2 dahingehend definiert, dass folgende Nutzungen im

Wellnessbereich zulässig sind: Schwimmbecken, Ruhe- und Liegebereiche, Sauna, Umkleiden, sanitäre Anlagen und sonstige bauliche Anlagen, die für den Wellnessbereich erforderlich sind. Eine genaue Differenzierung, was im SO 1 zulässig und was im SO 2 zulässig ist, erfolgt nicht. Dies ist in der Planlegende eindeutig zu differenzieren bzw. zu erläutern.

Im geänderten Flächennutzungsplanentwurf wird wiederum der komplette Bereich als „SO Hotel“ definiert einschließlich der vorgesehenen Kompensationsflächen. Wir bitten hier um eine einheitliche Darstellung im Bebauungsplanentwurf und im Flächennutzungsplanentwurf bzw. um eine einheitliche Benennung der Zweckbestimmung der Erweiterungsfläche z.B. „SO Wellnessbereich des Seehotels mit Grünflächen“.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

In der Planlegende ist lediglich die Baugrenze erläutert. Zur Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen. Sofern dies nicht gewünscht ist, sollte die Überschrift der Ziffer 3 geändert werden und die Bauweise gestrichen werden.

Wandhöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 7 m wird in der Planung um 0,55 m überschritten. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe wird mit der vorliegenden Planung überschritten.

Die Festsetzung der Wand- bzw. Firsthöhe ist auf das konkrete Bauvorhaben abzustimmen.

Vom Architekten sollte vor Ort geprüft werden, ob diese Höhen für das Vorhaben ausreichend sind.

Kompensationsfläche, Ziffer 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Planteil ist das Grundstück Fl. Nr. 5400/1, Gemarkung Großwallstadt, mit 9.534 m² als Ausgleichsfläche dargestellt. In der Planlegende wird dieses Grundstück Fl. Nr. 5400/1, Gemarkung Großwallstadt, als Kompensationsfläche mit 619 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Im Flächennutzungsplanentwurf wird wiederum eine Teilfläche des nördlichen Randbereiches des angrenzenden „stark durchgrünten Wohngebietes“, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, als „Kompensationsfläche“ benannt. Dies soll sicherstellen, dass, sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche des Hotels nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden.

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. Es sind die Kompensationsflächen und die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan darzustellen und in der Planlegende zu erläutern.

Schutzgut Fläche

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im vorgelegten Umweltbericht wurde keine Aussage zum Schutzgut „Fläche“ getroffen. Der Umweltbericht ist entsprechen zu überarbeiten.

Abstandsflächen

In den textlichen Festsetzungen „B.1“ wird Folgendes formuliert:

„Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO bis an diese Begrenzung gebaut werden.“

Festsetzbar ist mit einer Maßzahl die Tiefe der Abstandsflächen. Dies wurde im Planteil auch so vorgenommen. Die Formulierung in der Begründung ist dem anzupassen. Es sollte nicht auf eine Grenze abgestellt werden. Es ist daher festzusetzen, dass abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO die Tiefe der Abstandsfläche das angegebene Maß hat.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Vom Büro Stüben wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung umfangreiche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Nachdem auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, ist unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu beginnen, da diese bereits vor dem Eingriff in die Lebensräume von Fledermäusen und Vögeln wirksam sein müssen. Dies erfordert aus Sicht des Gutachters und der unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme 6, S.9 des Gutachtens). Die ökologische Baubegleitung ist daher unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beauftragen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind daher wie folgt zu ergänzen:

Es ist eine ökologische Baubegleitung mit der Umsetzung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung Ziffer 3.1. S.8-11 unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beauftragen. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde Niedernberg dem Ökoflächenkataster unter folgendem Link zu melden: <https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/Oaanmeldung.jsp>.

C) Immissionsschutz

Der geplante Wellnessbereich soll sich unmittelbar an das bestehende Seehotel anschließen. Die sonstige östlich gelegene Fläche soll als eine großzügig gestaltete Park- und Teichlandschaft mit Wegen sowie Sitz-, Aufenthalts- und Ruhebereichen genutzt werden. Um dies zu ermöglichen, soll ein Teil des Parkplatzes zurückgebaut werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf heißt es:

„Für den Wellnessbereich in den Sondergebieten 1 und 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Schwimmbekken, Ruhe- und Liegebereiche, Sauna, Umkleiden, sanitäre Anlagen und sonstige bauliche Anlagen, die für den Wellnessbereich erforderlich sind.“

Nördlich des Plangebietes ist gemäß dem Flächennutzungsplan ein reines Wohngebiet vorgesehen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus in einem Wochenendhausgebiet.

In der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker vom 27. November 2018 ist bei der geplanten Erweiterung von Wellness/Spa-Anlagen und bis zu 60 Gästezimmern die Rede. Auch im Umweltbericht vom 4. Dezember 2018 ist von einem Sondergebiet 1 „Hotel“ und einem Sondergebiet 2 „Außenbecken“ die Rede.

Dies widerspricht den vorgelegten Plänen (Grundrisse, Ansichten), in denen keine Gäste- und Hotelzimmer vorgesehen sind.

Lärmschutz

In den Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, wie oben beschrieben, auch eine „schalltechnische Untersuchung des Seehotels in Niedernberg“ enthalten. Neben den Aktivitäten im Bereich Feiern bzw. Familienfeiern, welche gemäß der Begründung aufgegeben werden sollen, tragen An-, Abfahrt- und Parkverkehr und der Betrieb von Haustechnischen Anlagen, wie Kühlanlagen und Lüftungen, zu den Emissionen der bestehenden und geplanten Hotelflächen bei.

Hierbei sind insbesondere der bestehende Parkplatz P3 und die Zufahrt P3 aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen, nördlich anschließenden reinen Wohngebiet, pegelbestimmend. Dadurch, dass gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Parkplatz P3 aufgrund eines Tores nur während der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt (Ein- und Ausparken, An- und Abfahren) werden darf, können auch in dem angrenzenden geplanten reinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Durch die in den textliche Festsetzungen und der Begründung zum Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanentwurf festgesetzten bzw. beschriebenen Nutzungen ist kein nennenswerter Beitrag zu den Schallimmissionen an den kritischen Immissionsorten zu erwarten, es sei denn durch haustechnische Anlagen wie Pumpen, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen usw., welche in den Unterlagen nicht beschrieben wurden.

Aufgrund der Beschreibung in der Begründung wird davon ausgegangen, dass in dem geplanten SO1 keine lärm erzeugenden Veranstaltungen, Feiern oder sonstige lärm erzeugende Aktivitäten vorgesehen sind bzw. werden.

Für eine endgültige Stellungnahme ist anzugeben, ob bzw. welche haustechnischen Anlagen (Pumpen, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen usw.), welche Schallemissionen ins Freie abstrahlen, vorgesehen sind und welche Schalleistungspegel sie besitzen.

Hinweis:

In den Tabellen 4, 5, 6, 7, 8, 9 des Anhangs 3 der schalltechnischen Untersuchung ist in der Spalte für den Beurteilungspegel die Tag- und Nachtzeit vertauscht und ein falsches Symbol für die Kenngröße Beurteilungspegel eingetragen.

D) Bodenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummern 11081) ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf dem besagten Grundstück eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ somit keine Bedenken.

E) Wasserschutz

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

F) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt nicht vor.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Mit der o.g. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis. Über die bereits im Plan benannten Regelungen werden darüber hinaus keine weiteren Belange berührt.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu Teil A

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

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Unter SO 1 und 2 werden lediglich die maximal zulässigen Höhen festgelegt. Die Gebietsbezeichnung im Bebauungsplan wird konkretisiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend zugeordnet.

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Korrekturen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

In der Überschrift wird „Bauweise“ gestrichen.

Wandhöhe

Im Bebauungsplan sind Wand- und Firsthöhe in Metern über NN festgesetzt. Die Unterschiede der tatsächlichen Höhen über Gelände resultieren lediglich durch unterschiedliche Ausgangshöhen. Um Missverständnisse auszuschließen, werden in den textlichen Festsetzungen nur die Höhen in Metern über NN aufgeführt. Die tatsächlichen Höhen werden nur noch in der Begründung angegeben.

Kompensationsfläche, Ziffer 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Kompensationsfläche in der Flächennutzungsplanänderung deckt sich nicht mit der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche. In der 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.

Schutzgut Fläche

Der Umweltbericht wird entsprechend vervollständigt.

Abstandsflächen

Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

Zu Teil B

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Zu Teil C

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend ergänzt/korrigiert.

Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg** vom 07.01.2019

„Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

1. Vorhaben

Die Gemeinde Niedernberg beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ aufzustellen, hierbei sind zwei Sondergebiete für die Errichtung eines Wellnessbereiches angedacht. Der Betreiber des Seehotels plant diesen Bereich östlich der bestehenden Hotelanlage aufzubauen. Im Parallelverfahren ist eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

2. Wasserwirtschaftliche Beurteilung

2.1 Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Der geplante Neubau befindet sich ca. 30 m nördlich des Niedernberger Badesees und ca. 200 m westlich des Mains (Gew. I. Ordnung). Es sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der östliche Rand des neu aufgestellten Bebauungsplans reicht in den 60 m Bereich des Mains hinein. Für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Stilllegung von Anlagen in diesem Bereich

ist eine Genehmigung nach Art. 20 BayWG am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

2.2 Abwasserentsorgung

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das Grundwasser versickert werden. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

2.4 Herstellung eines Gewässers

Neben der Errichtung des Gebäudes für den Wellnessbereich sollen auf den sonstigen Flächen Park- und Teichlandschaften entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Teichsohle und Grundwasser ein ausreichender Abstand einzuhalten ist. Ein Aufschluss von Grundwasser ist unbedingt auszuschließen. Weiterhin stellt die Herstellung von Gewässern einen Gewässerausbau dar. Daher ist rechtzeitig zu klären, ob für die Errichtung der Teiche ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird. Bei Vorliegen einer untergeordneten wasserwirtschaftlichen Bedeutung kann ggf. auf ein solches Verfahren verzichtet werden

2.5 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser soll über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Es ist dabei auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, welche die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Zur Sicherung bestehender Trinkwasserleitungen, die das Plangebiet durchqueren, ist ein Leitungsrecht mit dem entsprechenden Schutzabstand zugunsten des Wasserversorgers festzusetzen.

Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Grundsätzlich bestehen gegen das geplante Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und die Gemeinde Niedernberg erhalten eine Abdruck des Schreibens.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Der Hinweis, dass bei wesentlichen baulichen Maßnahmen im 60-m-Bereich des Mains eine Genehmigung nach Art. 20 Bay WG zu beantragen ist, wird zur Kenntnis genommen. Im 60-m-Bereich des Mains sind keine wesentlichen Maßnahmen vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Über das bestehende Kanalnetz kann das Schmutzwasser abgeleitet werden. Es wird sichergestellt, dass kein Fremdwasser in das Kanalnetz eingeleitet wird. Der Anteil der Flächenversiegelung wird auf das Mindestmaß begrenzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Größe der Dachfläche wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Herstellung eines Gewässers

Die Hinweise zum notwendigen Abstand zwischen Grundwasserspiegel und Teichsohle sowie zu einem ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Hinweise, dass

- die Bodeneingriffe auf das erforderliche Maß zu beschränken ist,
- die Verschmutzung des Grundwassers zu verhindern ist,
- die Flächenversiegelung zu minimieren ist,
- der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser mengen- und druckmäßig ausreichend bemessen über das bestehende Leitungsnetz sicherzustellen ist,
- ggf. bei hohen Grundwasserständen und dem Auftreten von Schichtenwasser geeignete Bauweisen zu wählen sind und dass
- Trinkwasserleitungen, die das Plangebiet durchqueren durch ein Leitungsrecht zu sichern sind,

werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
