



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.02.2019
Beginn: 19:03 Uhr
Ende: 19:47 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Reinhard, Peter
Scheuring, Josef
Weiler, Karin
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bormuth, Anja
Buhler, Siegmund
Hartlaub, Rudi
Seitz, Eugen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------|
| 1 | Jahresbetriebsplan für Fällung und Kulturen und Wegebau 2019 | 021/2019 |
| 2 | Mitteilung von einer Freistellung von der Genehmigung | 032/2019 |
| 3 | Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 | 012/2019 |
| 3.1 | Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung | 012/2019/1 |
| 3.2 | Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 012/2019/2 |
| 3.3 | Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Beschluss zur Satzung | 012/2019/3 |
| 4 | Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung | 024/2019 |
| 4.1 | Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | 024/2019/1 |
| 4.2 | Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 024/2019/2 |
| 4.3 | Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 024/2019/3 |

C) <u>Wegebau</u>	
Unterhalt der bestehenden Wege	15.000 €
Grädereinsatz, Schotter, durchl. Gassenanschl.	
Summe Wegebau	15.000 €
D) <u>Erholungseinrichtung</u>	0 €
E) <u>Naturschutzmaßnahmen</u>	
Pflege Millinniumswald	1.000 €
Hirschkäfermeiler	3.000 €
Summe Naturschutzmaßnahmen	<u>4.000 €</u>
Gesamtsumme	<u>35.500 €</u>

TOP 2 Mitteilung von einer Freistellung von der Genehmigung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Erweiterung Seehotel Niedernberg, Überdachung Laubengang
Fl.Nr. 11081, Leerweg 1, Niedernberg

TOP 3 Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 6.17 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 243 soll auf der südlichen Seite des Grundstücks eine Erhöhung der überbaubaren Fläche vorgenommen werden, im westlichen Teil des Grundstücks wird die überbaubare Fläche weggenommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 21.09.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 10.12.2018 bis einschließlich 10.01.2019 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 30.11.2018 bekannt gemacht. Die Nachbarn erhielten die Unterlagen direkt zugesandt.

TOP 3.1 Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich einige Bürger, Stellungnahmen sind keine eingegangen.

TOP 3.2 Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf

Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sachverhalt:

Im gleichen Zeitraum zur Bürgerbeteiligung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahme ging ein:

Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2019, eingegangen beim Planer FM:

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

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 243 Gemarkung Niedernberg plant die Neuordnung seines Grundstücks, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können. Da der bestehende Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung vom 11. September 2018 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, dem Eigentümer des Baugrundstückes Fl.Nr. 243 an der südlichen Grenze ein Baurecht für ein zweigeschossiges Grenzgebäude mit Wohnnutzung zu ermöglichen. Ein bereits bestehendes, teilweise nur eingeschossiges Grenzgebäude soll zweigeschossig aufgestockt werden. Als Ausgleich wird das Baufeld für ein rückwärtiges nördliches Grenzgebäude (I + K) verkleinert und in Richtung Hof verschoben.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

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 lediglich erwähnt, dass „der Grundstückseigentümer die Neuordnung seines Grundstücks plant, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können“. Dies sind keine Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung, sondern lediglich Privatinteressen, die ein Bauleitplanverfahren alleine noch nicht rechtfertigen. Es handelt sich zwar nur um eine marginale Änderung, auch ist dem Landratsamt Miltenberg bewusst, dass die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung dienen soll, dennoch ist

der Aspekt „Erforderlichkeit der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Wir bitten die Begründung in Bezug auf die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung, insbesondere auf die städtebaulichen Gründe zu überarbeiten.

Festsetzungen/Bebauungsplan

1. Die Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung stimmen nicht überein mit den dem Landratsamt Miltenberg, technische Bauaufsicht vorliegenden Bauwünschen der Bauherrn, da bei einer geplanten Grenzbebauung zu Fl. Nr. 241 mit einer zweigeschossigen Bebauung und zum Hof flachgeneigtem Pultdach die festgesetzte Wandhöhe von 6,60 m an der Grenze überschritten wird.
2. In die Bebauungsplanänderung ist das bestehende Nebengebäude an der nördlichen Grenze als Bestand zu schraffieren. Die Festsetzungen Nr. 3.2 bzw. 4.4 des Ursprungsbebauungsplanes sehen lediglich eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock vor.
3. Auch für das neugeschaffene westliche Baufeld mit beidseitiger zwingender Grenzbebauung zu den Nachbarn ist die zulässige Geschossigkeit I + K (eingeschossig mit Kniestock) noch einzufügen. Ansonsten ist es erlaubt, alle Grenzgebäude auf dem Grundstück zweigeschossig mit steilem Dach zu errichten.
4. Zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis sind bestehende Gebäude und mögliche neue Gebäude bzw. Aufstockung farblich unterschiedlich bzw. schraffiert im Bebauungsplan darzustellen. Die allgemeine graue Darstellung ist unzureichend und wenig aussagekräftig.

Grundsätzlich besteht städtebaulich Einverständnis zu der geplanten Bebauungsplanänderung. Allgemein: Es wäre sicherlich hilfreich, wenn bei ähnlichen Bebauungsplanänderungen zukünftig eine Fotodokumentation des Bestandes und ein aktueller Lageplan über die bestehende Bebauung des Grundstückes beiliegen würden, um eine städtebauliche Beurteilung zu erleichtern.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Die Gemeinde Niedernberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelände I und II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz gilt unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden.

Vor Baufeldfreistellung (Gebäudeabriss) ist sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben betroffen sind (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Laut textlicher Festsetzung kann der Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies ist falsch, da der Zeitpunkt einzig von der vorherigen artenschutzrechtlichen Begutachtung und den jeweiligen Untersuchungsergebnissen abhängig ist. Auch in den Sommermonaten ist ein Abriss möglich, so lange der Artenschutz hinreichend berücksichtigt wird (fachliche Begutachtung der Gebäudestruktur auf mögliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten).

Dem Vorhaben wird unter folgenden Auflagen naturschutzfachlich zugestimmt:

1. Die textliche Festsetzung bezüglich des Zeitpunktes des Gebäudeabrisses ist zu ändern. Die Passage „Gebäudeabriss sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig“ ist herauszunehmen.
2. Die textliche Festsetzung bezüglich des zu prüfenden Artenschutzes ist zu ergänzen. „Die Gebäudestruktur ist vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen).“
„Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren“.
3. Änderung der textlichen Festsetzung bezüglich der Rodung von Gehölzen: „Die Rodung

von Hecken auf privaten und gärtnerisch genutzten Flächen (Hausgärten/Ziergarten) ist unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen (Bebauungsplan) im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar genehmigungsfrei. Die Beseitigung von Bäumen an gleicher Stelle (private Hausgärten/Ziergarten) ist im ganzen Jahr unter Berücksichtigung des Artenschutzes genehmigungsfrei. Hierbei ist auf mögliche Nester und Baumhöhlen (gesetzlich geschützte Lebensstätten) Rücksicht zu nehmen. Bäume mit Biotopstrukturen (Baumhöhlen, Nester/Dauernester) dürfen nicht ohne vorherige naturschutzrechtliche Genehmigung beseitigt werden.

C) Immissionschutz

Der Grundstückseigentümer plant die Neuordnung seines Grundstücks, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können.

Da der bestehende Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Das Plangebiet ist als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

D) Bodenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 243) ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken 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 „....“ somit keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu Teil A

Bzgl. der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird die Begründung ergänzt: Da die Gemeinde Niedernberg ein großes Interesse daran hat, das Wohnen im Altort zu stärken, um dadurch den Druck zur Erschließung neuen Baulandes am Ortsrand abzuschwächen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

Festsetzungen/Bebauungsplan

Zu 1: Die Wandhöhe von 6,60 m ist ausreichend bemessen, um die Aufstockung mit Pultdach realisieren zu können. Damit der Anbau nicht den First des Hauptgebäudes überragen kann, wird die zulässige Dachneigung auf 24° beschränkt (geplant 24°). Damit liegt die Firsthöhe an der Grundstücksgrenze bei ca. 8,20 m. Die Wand- und Firsthöhen des bestehenden Anbaus werden fortgesetzt.

Zu 2: Die Flurkarte stellt den aktuellen Bestand dar. Die Nebengebäude werden hellgrau dargestellt. Der Hinweis, dass bisher nur eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen. Es soll aber auch auf dieser Seite eine zweigeschossige Anbaumöglichkeit an das Hauptgebäude ermöglicht werden.

Zu 3: Für das rückwärtige Baufeld wird nur eine eingeschossige Bebauung (Wandhöhe max. 3,0 m) mit flach geneigtem Pultdach oder Flachdach zugelassen.

Zu 4: Der Bereich, in dem die Aufstockung geplant ist, wird farbig hervorgehoben.

Zu Teil B

Die Anregung wird aufgenommen.

TOP 3.3 Bebauungsplan Altbaugelände I+II Nr. 11.12, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Beschluss zur Satzung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt die Bebauungsplanänderung „Altbaugelände I+II“ Nr. 11.12, ausgearbeitet von den Planer FM, und die dazugehörige Begründung, beide in der Fassung vom 05.02.2019 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ unter der Nr. 6.17 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 243 soll auf der südlichen Seite des Grundstücks eine Erhöhung der überbaubaren Fläche vorgenommen werden, im westlichen Teil des Grundstücks wird die überbaubare Fläche weggenommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 21.09.2018 bekanntgemacht. In diesem Rahmen hatten die Bürger die Möglichkeit sich zur Bebauungsplanänderung zu informieren.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2018 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 10.12.2018 bis einschließlich 10.01.2019 statt. Sie wurde im Amtsblatt vom 30.11.2018 bekannt gemacht. Die Nachbarn erhielten die Unterlagen direkt zugesandt.

Die eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, die Bebauungsplanänderung „Südlicher Ortsrand“ Nr. 6.17 als Satzung zu beschließen.

TOP 4 Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ unter der Nr. 34.01 gefasst. Durch die Änderung soll auf einem Teil der Fl.Nr. 11081 (ca. 1,9 ha) Baurecht geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 07.12.2018 bekanntgemacht.

In gleichem Amtsblatt wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemacht, welche durch Amtsblattveröffentlichung vom 11.01.2019 nochmals verlängert wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bis einschließlich 25.01.2019 statt.

TOP 4.1	Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
----------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise der Einwender zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging folgende Stellungnahme von Eigentümern der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Gemeindeverwaltung ein:

„wir nehmen Bezug auf die ortsübliche Bekanntmachung im Amt- u. Mitteilungsblatt 49/2018, Aufstellung für Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung „ Nr. 1.12 und Aufstellungsbeschluss 34.01.

Wie in der Bekanntmachung erläutert, soll durch den Aufstellungsplan die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seehotel Osterweiterung“, für die Bebauung/Erweiterung des Hotelgebiets vollzogen werden.

Wir als unmittelbare Anrainer, Liegenschaften in dem s ,g. stark durchgrünten Wohngebiet nördlich, an das genannte Gebiet grenzend (Bettler-Äcker), sehen in dieser erneuten Änderung/Erweiterung kein Gesamtkonzept für das komplette Gebiet südlich der Achse Tennisplatz/Narrhalla.

Grundsätzlich besteht gegen die Erweiterung des Hotels auch kein Einwand, jedoch erscheint die sequenzweise Änderung/Erweiterung der letzten Jahre, als doch ehr konzeptlos. Durch die nun erneut beantragte Änderung der Fläche von SO Spiel, Sport, Freizeit und Erholung in das SO Hotel ist eine doch relativ hohe Bebauungsdichte durch Hotelgebäude möglich. Des Weiteren ist aus dem abgebildeten Plan keine, dem Gesamtprojekt Seehotel, entsprechend Infrastruktur wie z.B. ausreichend Parklätze für Gäste und Beschäftigte, Zu- u. Abfahrten zu den einzelnen Anlageteilen, Zufahrten für die Anlieferung von Betriebsmitteln zu erkennen (Verkehr wird zunehmen). Die heutigen, im nord-westlichen Teil des Hotelgeländes angelegten Parkmöglichkeiten reichen jetzt schon nicht aus. Es ist auch damit zu rechnen, dass ein weiteres Ausdehnen des Hoteltrakts künftig nicht ausbleibt (auch in Richtung Bettler und Leer). Dies zeigt eigentlich die Erfahrungen der letzten Jahre.

Es wird sich auch durch die geplante Verschiebung der Bebauungsgrenze bzw. Verrücken des heutigen Zauns im nord-östlichen Teil der Grünfläche kein, für die Zukunft beiderseitiger akzeptabler Abstand zu einem möglichen Wohngebiet ergeben.

Unsere Bedenken sind dahin gehend, dass durch die vollkommene Erschließung der derzeitig geplanten Hotelanlage das stark durchgrünte Wohngebiet (Gebiet Bettleräcker) zu einem nicht bebaubaren Gebiet degradiert wird.

Es ist uns natürlich klar, dass es im Moment keine Absicht seitens der Gemeindeverwaltung ist, die Bettleräcker in ein bebaubares Wohngebiet umzuwidmen. Die Möglichkeit dazu sollte allerdings vollkommen offen gehalten werden.

Da der Gedanke einer Bebauung der Bettler-Äcker schon seit mehreren Jahrzehnten (ehemals Seegalerie) besteht und doch noch die Mehrheit der Grundstücke im Besitz von alten Niedernberger Familien sind, sollte hier nochmals über ein Gesamtkonzept „Hotel + Bettleräcker“ nachgedacht werden. Bei allen momentan wirtschaftlichen Betrachtungen eines Privatunternehmers , darf aber eine künftige, problemlose Bebauung durch die heutigen Grundstückseigentümer oder deren Nachkommen nicht außen vor bleiben. Durch eine aus unserer Sicht, relativ planlosen Vorgehensweise ist die Gefahr einer Verfremdung des Bettler- Gebiets sehr hoch (Verkauf durch Nachkommen da wertlos).

dem nördlich des Seehotels, werden die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Durchführungsvertrag geregelt.

Ggf. zukünftige Nutzungsänderungen unterliegen wieder einem eigenen Bauleitplanverfahren.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Am 26.02.2019, nach der Frist der frühzeitigen Beteiligung, ging eine weitere Stellungnahme eines Anwohners der Großwallstädter Straße ein:

„da wir heute Abend vermutlich nicht zugegen sein können, möchten wir unsere Bedenken mit diesem Schreiben kundtun.

Auch als Bewohner der Großwallstädter Straße sind wir und unsere Nachbarn unmittelbar von den weiteren Expansionsplänen des Seehotels betroffen. Zu den jetzt bereits erheblichen Beeinträchtigungen sind weitere zu erwarten.

1. Lärmemission

In der warmen Jahreszeit, vermehrt an Wochenenden hat die Lärmbelastigung durch Feierlichkeiten und Tagungsgeschäfte jährlich stetig zugenommen. Häufig findet ganztägig und weit über 22 Uhr Musikbeschallung statt. Immer wieder ist das Einschreiten der örtlichen Polizei (Obernburg) notwendig, da das Hotel die Musikbeschallung nach 22. Uhr und weit darüber hinaus nicht einschränkt. Eine Ausweitung des Hotelanwesens geht mit einer weiteren zusätzlichen Lärmbelastigung einher, da weitere Veranstaltungen und Feierlichkeiten im Außenbereich stattfinden können.

2. Nutzung der „Strandbuchten“ durch die Einwohner

Der Weg rund um den See wird ganzjährig für Spaziergänge, Laufen und Erholung durch die Einwohner und Besucher Niedernbergs genutzt. Im Sommer wird auch vielfach, jenseits vom hektischen Treiben am Honischbeach, der See zum Baden genutzt, da die vorhandenen kleinen Nischen rund um den See (auch vor dem Hotelgelände) für Liege- und Ruheflächen ideal und sehr beliebt sind.

Sollte das Hotelgelände nun auch noch in südlicher Richtung bis zum Gehweg einen Strandbereich für seine Gäste schaffen, ist es sowohl mit der natürlichen Uferumgebung, sowie der Ruhe und der vorgenannten Möglichkeit vorbei. Die Badenden wären vielmehr auf dem „Präsentierteller“, der von oben hinunterschauenden Hotelgäste.

Warum ist die bereits vorhandene vom Hotel bereits bebaute Landzunge mit dem großen hotel-eigenen Sandstrand nicht ausreichend?

Die ökonomischen Interessen des Hotels werden hier eindeutig über die Interessen der Bewohner Niedernbergs und Gäste des Badesees Niedernberg gestellt.

3. Keine Gleichstellung der Interessen

Dem Seehotel wird eine Umwidmung von billig erworbenem Grünland, welches bisher für Spiel und Erholung ausgewiesen war, in werthaltiges Hotelbauland umgewandelt, einschließlich aller damit verbundenen bautechnischen (z.B. mehrstöckige Bauweise, größere Anwesen etc.) und wirtschaftlichen Vorteilen, die sich im Zuge dieses neuen Bebauungsplans ergeben. Im Vergleich wird im angrenzenden Wochenendgebiet, Großwallstädter Straße, keinerlei Ausnahmen oder Großzügigkeit zugelassen. Hier findet definitiv eine ungleiche Behandlung statt!

4. Schutz der natürlichen Eigenart und Zersiedlung der Landschaft

Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer und Autofahrer der Großwallstädter Straße nehmen auf der westlichen Seite ein natürliches, offenes und großzügiges Gelände wahr, welches mit Pferdekoppeln, Ziegen und Schafen sowie dazugehörige Ställe bebaut ist. Bisher gliedert sich das Seehotel gut in die Landschaft ein, würde aber durch die Osterweiterung, auch aufgrund der

vorgesehenen Geschoszahl, einen massiven Einschnitt in das zuvor beschriebene Gelände darstellen. Wer hat daran, ausgenommen das Seehotel, Interesse auf den Ausblick einer Hotelburg? Was ist dem Schutz der Umwelt, inklusive zahlreicher Vogelarten? Was ist mit der Zersiedelung der Landschaft?

5. Was wäre wenn?

Durch die momentan allgemein sehr gute wirtschaftliche Lage in Deutschland ist der Wunsch nach Expansion des Seehotels entstanden.

Wenn sich allerdings, die sehr gute wirtschaftliche Situation wieder normalisiert bzw. verschlechtert ist eine wirtschaftliche Auslastung eines größeren Hotelkomplexes sicherlich schwieriger als das bereits vorhandene sicherzustellen.

Auch ein Betreiber des Seehotels musste vor einigen Jahren Insolvenz anmelden.

Die Gefahr, das ein riesiges Hotelanwesen dann verwaorlost, sollte auch bedacht werden.

Aktuelle Beispiele aus dem Bayerwald sind Beweis dafür.

https://www.pnp.de/lokales/landkreis_regen/regen/2811652_Charm-droht-zum-Geisterhotel-zu-werden.html

Eine Vielzahl von Faktoren lassen erhebliche Zweifel an der Sinnhaftigkeit einer weiteren Expansion des Seehotelgelände über das bereits vorhandene sehr umfangreiche Anwesen aufkommen.

Wir sind gerne bereit denkbare Alternativen gemeinsam mit den Verantwortlichen zu diskutieren. Wir sind allerdings nicht bereit die Planung in dieser Form hinzunehmen und werden alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen um der Gigantomanie entgegen zu treten, wenn sich nicht für alle Beteiligten ein Kompromiss finden lässt.“

Die Stellungnahme wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung besprochen. Die Thematik Lärm wurde bereits im obigen Abwägungsvorschlag erläutert. Die Bebauungsplanänderung sieht keine Veranstaltungen und Feierlichkeiten im Außenbereich vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Planungshoheit über das Gemeindegebiet. Er hat sich intensiv mit der Planungsabsicht beschäftigt und sich für die Bebauungsplanaufstellung entschlossen. Hierfür hat er auch das o. g. Rahmenkonzept erstellt, hierbei wurden Aspekte wie Höhe, Größe, etc. berücksichtigt.

TOP 4.2 Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

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 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

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 Ausdehnung, 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 durchgrüntes Wohngebietes“, das nicht im Geltungsbereich des Bau-

ungsplanes „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:

Schwimmbecken, 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 (Bay-BodSchG) 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 Hotelenerweiterungsgelände 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 (TRENGW) 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 Gewässer-ausbau 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.

TOP 4.3	Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Bebauungsplanaufstellung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
----------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 20.02.2019. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ unter der Nr. 34.01 gefasst. Durch die Änderung soll auf einem Teil der Fl.Nr. 11081 (ca. 1,9 ha) Baurecht geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt vom 07.12.2018 bekanntgemacht.

In gleichem Amtsblatt wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemacht, welche durch Amtsblattveröffentlichung vom 11.01.2019 nochmals verlängert wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bis einschließlich 25.01.2019 statt.

Die eingegangenen Hinweise wurden in heutiger Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägung mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Bebauungsplanaufstellung „Seehotel Osterweiterung“ Nr. 34.01. zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführerin