



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

093/2017/1

Federführung:	Bauamt	Datum:	10.07.2017
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-29.03

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	18.07.2017	öffentlich

### **Bebauungsplanänderung "Seehotel" 29.03 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

Die Hinweise bzgl. der Änderung der Rechtsgrundlage sowie die Ergänzung der Festsetzung im SO 7 werden umgesetzt.

#### **Sachverhalt:**

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg**, eingegangen am 06.07.2017:

„Nach den Ausführungen in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2017 soll die 1. Änderung durch die 2. Änderung ersetzt werden. Die Änderungen umfassen die Ergänzung der Baufelder SO 7, die östliche Erweiterung der Stellplatzflächen sowie die Umplanung der Eingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geänderte Planung keine Einwände, wenn die geordnete Abwasserbeseitigung über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Dies ist zu überprüfen und ggf. eine Anpassung der Anlagen vorzunehmen. Das Landratsamt Miltenberg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.“

*Die Abwasserbeseitigung kann über die Druckleitung, welche derzeit bereits das Seehotel erschließt, erfolgen.*

Stellungnahme des **Landratsamts Miltenberg**, eingegangen per E-Mail am 11.07.2017:

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

Der Betreiber des Seehotels beabsichtigt nördlich der Hotelanlage ein Gästehaus sowie ein Personalgebäude zu errichten, um dadurch die Attraktivität der Hotelanlage zu steigern und den Betriebsablauf zu optimieren. Durch die Neuplanung werden Teilflächen der Stellplatzanlage aufgegeben und diese in zwei Teilflächen gegliedert. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die Feuerwehrezufahrt sowie die Leitungstrasse nach Norden verschoben.

Zur besseren Handhabbarkeit des Bauleitplans ersetzt die vorliegende zweite Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“ die erste Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“, rechtskräftig seit 5. August 2016.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

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

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

- Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben“ vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert wurde.
- Es ist nachzuweisen, dass die Stellplatzflächen noch für die Errichtung der erforderlichen Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze (zurzeit ca. 260 Stellplätze) ausreichend sind, auch unter Berücksichtigung des noch zu erwartenden Mehrbedarfes an Stellplätzen für mögliche Neubauten.
- Die Stellplatzflächen haben sich durch die Ausweisung von zusätzlichen Baufeldern (SO 7) doch erheblich reduziert. Nach überschlägigen Berechnungen sind die verbleibenden Flächen für die notwendigen Stellplätze im Endausbau nicht ausreichend.
- Im Baufeld des östlichen Sondergebietes 7 fehlen die Angaben zur Geschossigkeit, maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe in m über NN. Zum besseren Verständnis und zur besseren Lesbarkeit sind die Angaben zu ergänzen.
- Es ist zu überprüfen, ob die festgesetzte GRZ von 0,6 einschließlich von Stellplätzen und Zufahrten (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) als Obergrenze ausreichend angesetzt ist.
- Für die zulässigen Satteldächer in den Sondergebieten 2 – 7 sollten aus städtebaulichen Gründen Dachneigungen festgesetzt werden.

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

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Die Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Großwallstadt sind im Plan dargestellt. Die Maßnahmen sind noch nicht vollständig umgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind unverzüglich durchzuführen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde Niedernberg dem Ökoflächenkataster zu melden.

## **C) Immissionsschutz**

Gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

## **D) Wasser- und Bodenschutz**

Wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Hinsicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

## **E) Brandschutz**

Bei der geplanten Bebauungsplanänderung sind die beigefügten Merkblätter zu beachten. Die Anleiterung der Objekte muss mit einer Drehleiter gesichert sein, soweit nicht der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt wird.“

*Bzgl. des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts wird die Änderung der Rechtsgrundlage aufgenommen. Der Nachweis der Stellplätze muss im Rahmen des Bauantrags erfolgen. Zur besseren Lesbarkeit wird die Angabe im östlichen S-7-Baufeld ergänzt. Der Komplex ist eigenständig, so dass keine Dachneigung festgesetzt wird.*

*Bzgl. dem Natur- und Landschaftsschutzgesetz kann berichtet werden, dass die Ökoflächen in Kürze hergestellt werden sollen.*

*Bzgl. des Brandschutzes wird im Rahmen des Bauantrags eine entsprechende Prüfung vorgenommen.*

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---