

Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg
51-6100-FNP-16-2018-1

Architekturbüro
Planer FM Stadtplanung - Energieberatung
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
Frau Kaiser-Hajek

Zimmer 252
Telefon: 09371 / 501 375
Fax: 09371 / 501 79 365
sabine.kaiser-hajek@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 06.12.2018

Unser Zeichen: 51-6100-FNP-16-2018-1
Miltenberg, den 03.01.2019

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ i.d.F. vom 5. Dezember 2018 durch die Gemeinde Niedernberg

Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Anlagen: 3 Planentwürfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Wohn-

Hausadresse: Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	Unsere Öffnungszeiten: Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	Allgemeine Adressen: Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de http://www.landkreis-miltenberg.de
Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

gebiet“ an. Eine Teilfläche dieses Bereiches, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, soll als „Kompensationsfläche sichergestellt werden, dass sofern das reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten beeinträchtigt werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

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

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Ausweisung eines Sondergebietes/Benennung des Sondergebietes

Die Änderungsfläche war im bisherigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ ausgewiesen, nunmehr wird ein „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf ist bislang keine Bezeichnung des Sondergebietes angegeben, in der Planlegende wurden lediglich die zulässigen Nutzungen aufgeführt.

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

Kompensationsfläche

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

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

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte

liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

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

B) Natur- und Landschaftsschutz

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

C) Immissionschutz

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

D) Wasserschutz

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

E) Gesundheitsamtliche Belange

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

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Regierungsrat