

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: 51-6102-BP-62-2018-1
Miltenberg, den 28.12.2018

**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 Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ i.d.F. vom 5. Dezember 2018 durch die Gemeinde Niedernberg;

Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 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 Wohngebiet“ an. Eine Teilfläche dieses Bereiches, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehotel Osterweiterung“ liegt, soll als „Kompensationsfläche sichergestellt werden, dass so-

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	

fern 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 Baugenehmi-

gung.

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 Flächennutzungsplanentwurfes 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 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/0aanmeldung.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.

Gemäß dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen sind in den Sondergebieten 1 und 2 folgende Nutzungen zulässig: „Schwimmbecken, Ruhe- und Liegebereiche, Sauna, Umkleiden, sanitäre Anlagen und sonstige bauliche Anlagen, die für den Wellnessbereich erforderlich sind“.

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 „schalltechnischen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Regierungsrat