



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

004/2020

Federführung:	Bauamt	Datum:	02.01.2020
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-34

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.01.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Seehotel Osterweiterung" 34.01, Festlegung Rahmenbedingungen und weitere Vorgehensweise

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg

1. stimmt der Ausdehnung des Flächenumgriffs inkl. der beschriebenen Sicherung der Flächen bei einer etwaigen Baulandumlegung im Bereich des durchgrünten Wohngebiets zu. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend überarbeitet und nochmals dem Gemeinderat vorgelegt.
2. stimmt der Erweiterung des Gebäudes zu
3. stimmt der Errichtung des Geheges für Tiere in der Außenanlage zu

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.10.2019 stellte Herr Weitz einen Antrag um die sich im Bebauungsplanaufstellungsverfahren befindliche Fläche in Richtung Norden zu vergrößern. Gleichzeitig wird für den Fall, dass der Antrag keine Zustimmung findet der Antrag gestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung/Duldung für die in der Kompensationsfläche errichtete Eventfläche, den Beachvolleyballplatz, den Natursee und den Zaun erteilt wird.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019 stellte Herr Trautmann die Planungen für die Seehotel Osterweiterung persönlich vor.

Erweiterung in Richtung Osten

Der Gemeinderat hat durch den bereits gefassten Aufstellungsbeschluss seine Unterstützung für die Osterweiterung (Wellnessbereich) zugesichert. Durch den erstellten Rahmenplan wurden die Grundlagen definiert und festgelegt.

Änderung des Gebäudes

Ursprünglich war ein zweigeschossiges Gebäude mit Wellnesseinrichtungen geplant. Das Dach sollte aufschiebbar sein. Nach den ersten Planungen und Kostenberechnungen wurde dieser Gedankengang verworfen. Neu wurde ein Bauantrag für ein eingeschossiges Gebäude, ohne aufschiebbares Dach, eingereicht. Das Gebäude ist flächenmäßig größer als der zuvor geplante Komplex. Das Gebäude bewegt sich weiterhin innerhalb des erstellten Rahmenplans, so dass seitens der Gemeindeverwaltung nichts gegen diese Änderung spricht.

In den Plan sollen noch Details, wie z. B. eine eventuelle Anbindung an das bestehende Gebäude eingearbeitet werden.

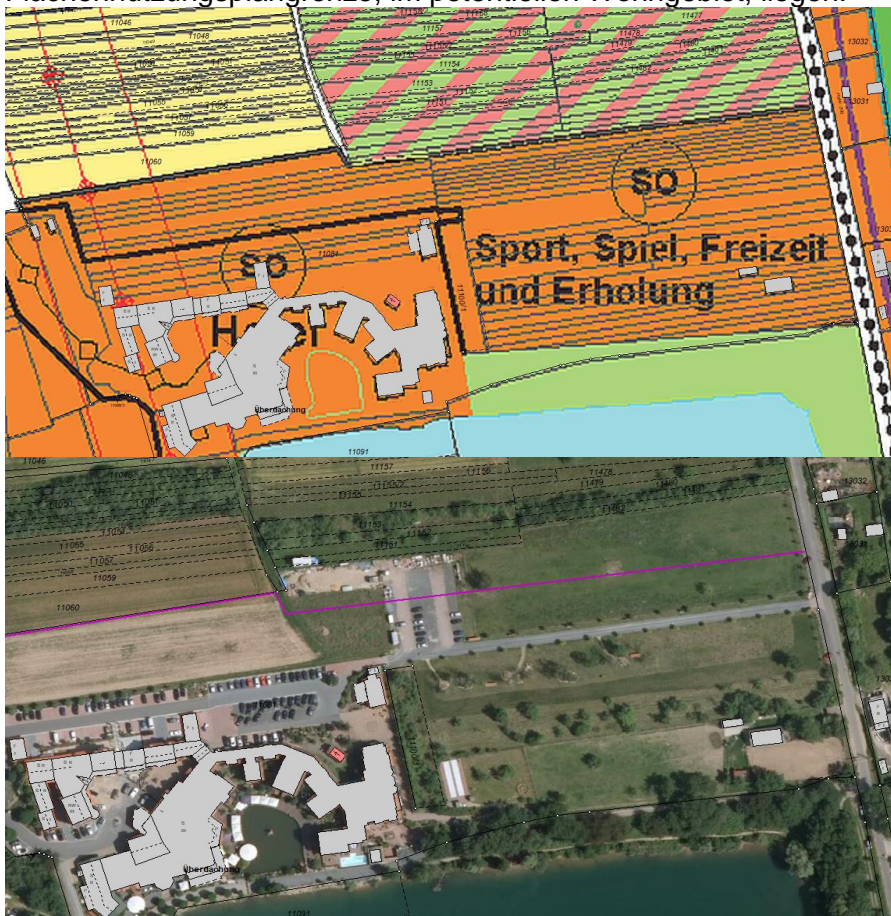
Außenanlage Gehege

Die Außenanlage soll mit einem Gehege für Pferde, Ziegen, Hühner und verschiedene andere Tiere ergänzt werden. Hierfür muss das Schallgutachten ergänzt werden, baulich spricht seitens der Gemeindeverwaltung nichts gegen das Vorhaben.

Ausdehnung des Flächenumgriffs

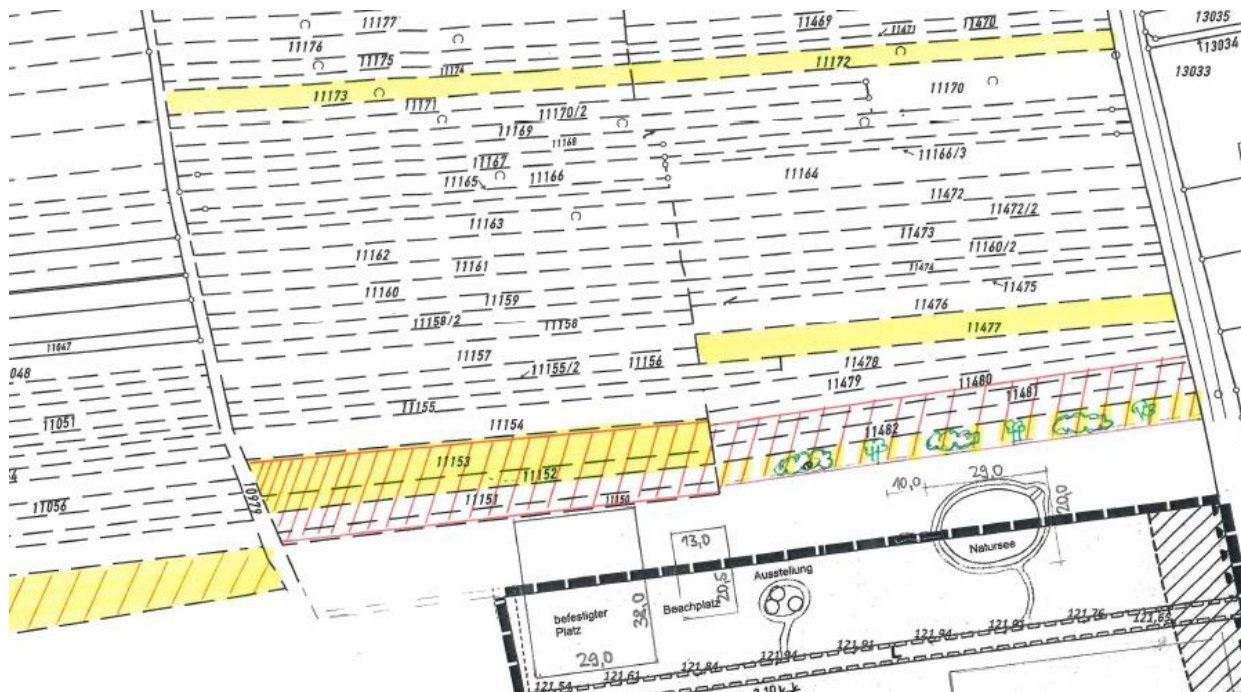
Der derzeitige Flächennutzungsplan definiert einen Bereich vor dem See als Sondergebiet, zwischen der Ortsrand Wohnbebauung und diesem Gebiet, ist ein Bereich eines stark durchgrüntes Wohngebiet (Seegalerie) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse des Antragstellers haben sich über die Jahre so ergeben (Zukäufe und Grundstücksverschmelzungen), dass rund 5.000 m² außerhalb der Flächennutzungsplangrenze, im potentiellen Wohngebiet, liegen.



Der Antragsteller beantragt die Verschiebung der Grenze in Richtung Norden. Im Gegenzug bietet der Antragsteller an, seine im durchgrüntes potentiellen Wohngebiet liegenden Flächen (nach Information vom Antragsteller ca. 3.200 m²) bei einer etwaigen Baulandumlegung nach Süden zu verlegen um eine Abgrenzung zum Sondergebiet als Grünstreifenpuffer zu erhalten. Der Antragsteller wäre bereit dies grundbuchrechtlich sichern zu lassen. Weiterhin wäre der Antragsteller bereit auf dem nördlich dem aktuellen Bebauungsplan Seehotel angrenzenden Grundstück ebenfalls eine Ökoausgleichsfläche herzurichten und damit ebenfalls einen Puffer in Richtung Norden zu schaffen. Damit hätte der Antragsteller über 5.000 m² Ersatzfläche für Ökoausgleich geschaffen.

Die weiteren Grundstückseigentümer in den umliegenden Gebieten hätten durch die Erweiterung in Richtung Norden und den anschließenden Grünstreifen keinen Nachteil bei einer Bauleitplanung, eine Pufferzone bliebe gewahrt. Die Flächen des Antragstellers im durchgrüntes Wohngebiet (Seegalerie) würden durch ein etwaiges Umlegungsverfahren an die Grenze zwischen Hotel und Wohngebiet als Puffer verlegt. Dem Antragsteller entstünde durch die Belastung der potentiellen Wohnflächen faktisch kein Vorteil gegenüber den Grundstückseigentümern, bzw. für die sonstigen Grundstückseigentümer kein Nachteil.



Errichtete Eventfläche und errichteter Beachvolleyballplatz

Wie in der oben dargestellten Grafik ersichtlich, ist der befestigte Platz (Eventfläche) sowie das Beachvolleyballfeld über die geplante Bebauungsgrenze hinaus errichtet worden. Stimmt der Gemeinderat der Erweiterung der Fläche zu, kann der Platz in die Planung integriert werden. Ansonsten läge der Platz im Außenbereich und müsste zurückgebaut werden, eine Duldung kann der Gemeinderat nicht bestimmen, hier müsste das Landratsamt entscheiden. Dies trifft auch für den bereits errichteten Zaun zu.

Errichteter Natursee/Teichanlage

Ebenfalls in der Grafik dargestellt liegt auch der Natursee/ die Teichanlage außerhalb der Bebauungsgrenze. Dieser dient laut Aussage in der angefügten Stellungnahme (Marcus Stüben; Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 12.11.2019) nach erfolgten Sicherungsmaßnahmen dem Naturschutz. Ansonsten läge der Platz im Außenbereich und müsste zurückgebaut werden, eine Duldung kann der Gemeinderat nicht bestimmen, hier müsste das Landratsamt entscheiden.

Das in heutiger Sitzung beschlossene Ergebnis wird mit dem Antragsteller abgestimmt, dieser entscheidet, ob das formelle Verfahren mit den festgelegten Eckpunkten fortgeführt werden soll. Bei einer Fortführung des Verfahrens werden die Eckpunkte im Durchführungsvertrag geregelt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein: