



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

126/2020

Federführung:	Bauamt	Datum:	10.09.2020
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	öffentlich

Errichtung Spa-Anlage; Fl.Nr. 11081; Leerweg

Vorschlag zum Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Seehotels kam Ende 2017 auf die Gemeinde zu und beantragte das Seehotel in Richtung Ostern erweitern zu können. Der Gemeinderat entwickelte in der darauffolgenden Zeit ein Rahmenkonzept unter welchen Eckpunkten einer Erweiterung in Richtung Osten zugestimmt werden könne. Wichtige Eckpunkte waren z. B. die Einhaltung der Flächennutzungsplanabgrenzung in Richtung Norden. Um das Projekt realisieren zu können sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

In 2018 konnte hierfür der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, die ersten Rückmeldungen von Behörden und Bürgern wurden in der Februarsitzung 2019 behandelt. Anschließend stoppte der Vorhabenträger das Verfahren selbst, da aufgrund finanzieller Aspekte eine Umplanung vorgenommen werden musste. Im Januar 2020 wurde dem Gemeinderat eine neue Planung vorgelegt, welcher grundsätzlich zugestimmt wurde. Den zwischenzeitlich errichteten baulichen Anlagen für Freizeit und den Einfriedungen über die nördliche Abgrenzung hinaus, wurde nicht zugestimmt.

Seitens des Antragstellers kam nun mit Schreiben vom 08.09.2020 die Rückmeldung, dass das Gebäude notwendig und dringend errichtet werden müsse. Der Antragsteller bittet darum die damals eingereichten Pläne als Bauantrag zu behandeln und eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Sollte die Gemeinde rein formell eine solche Ausnahmegenehmigung nicht erteilen können, wird um Weiterleitung an das Landratsamt Obernburg gebeten. Sollte letztendlich eine Ablehnung erfolgen, wird seitens des Antragstellers an einer Weiterverfolgung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in diesem Gebiet keine Notwendigkeit mehr gesehen.

In § 35 Abs. 1 BauGB sind die Varianten abschließend aufgeführt, in welchen eine Bebauung im Außenbereich zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Hierzu zählen z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, ein Hotel ist nicht aufgeführt.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Wann eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vorliegt, definiert §

35 Abs. 3 BauGB. Hierin ist unter Nr. 1 aufgeführt, dass kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans gegeben sein dürfen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist „Sport, Spiel, Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Die Erweiterung des Hotelgebietes ist hier nicht darunter zu subsumieren, da das Wellnessgebäude unmittelbar dem Hotelbetrieb zugeordnet ist.

Die Gemeindeverwaltung sieht daher keine Möglichkeit dem Bauantrag ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zuzustimmen. Im Bebauungsplan müssen die Bebauungsmöglichkeiten, die Erschließungsfragen, die städtebaulichen Vorgaben, die ökologischen Ausgleichsflächen, die räumliche Abgrenzung etc. geregelt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt der öffentlichen Beteiligung und ist formell und fristenwährend aufzustellen.

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind seit geraumer Zeit klar definiert, die Akzeptanz der städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde Niedernberg sind dabei Voraussetzung.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
