

Gemeinde Niedernberg

Bebauungsplans Nr. 29.3 – Änderung 2

„Seehotel“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 16. Mai 2017

PLANER
FM

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 ◦ Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Anlass

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.

Im Gästehaus (westliches Baufeld) sollen 20 Zimmer insbesondere für Seminar- und Tagungsgästen entstehen, im Personalgebäude (östliches Baufeld) 16 – 18 Zimmer für das Personal sowie zusätzliche Aufenthaltsräume.

Beide Gebäude werden zweigeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoss als zusätzlichem Vollgeschoss ausgebildet. Sie bleiben in ihrer Höhe jedoch unter der südlich anschließenden Bebauung (SO 2) und bilden somit einen gestaffelten Übergang zur Hotelanlage.

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 2. Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“ vom 14.06.2016.

Verfahren

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen (statt der aufgegebenen Stellplätze sollen Zimmer für Gäste und Personal ermöglicht werden) als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen sind. Die Größe der Baufelder beträgt zusammen 1.200 m².

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit 1.200 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

1. Bestand



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“

Der bestehende Bebauungsplan weist auf der überplanten Fläche einen ca. 11,0 m breiten Grünstreifen zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie anschließend eine durchgängige Stellplatzanlage auf.

2. Geplante Änderungen

2.1 Ergänzung der Baufelder SO 7

Auf der bisherigen Stellplatzanlage werden Baufelder für ein Gästehaus (20,0 m x 35,0 m) und ein Personalgebäude mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen (20,0 m x 25,0 m) ergänzt. Für die Gebäude werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen und die Wandhöhe mit 126,0 müNN sowie die Firsthöhe mit 133,0 müNN begrenzt. Die Höhen liegen damit 3,0 m unterhalb von SO 2 und begünstigen einen gestaffelten Übergang in den nördlich anschließenden freien Landschaftsraum. Die bisher festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl sind zu berücksichtigen.

2.2 Stellplatzanlage

Auf dem Grundstück des Seehotels werden bisher ca. 260 Stellplätze angeordnet. Die durch die Umplanung im Bereich der Baufelder entfallenden Stellplätze werden auf die Erweiterungsfläche östlich anschließend verschoben. Die Anzahl der Stellplätze bleibt gleich.

2.3 Randeingrünung

Der zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte ca. 11,0 m breite Grünstreifen wird durch eine 3,5 m breite Feuerwehrezufahrt durchschnitten. Trotz dieser Durchbrechung bleibt die Anpflanzung großkroniger Bäume auch unter Beachtung des Abstandsmaßes von 4,0 m zu den nördlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (keine Verschattung, kein Ertragsverlust) möglich. Die rechts und links der beiden Baufelder geplanten Eingrünungen verbessern die freiräumliche Vernetzung.

Aufgegeben wird die 11,0 m breite Eingrünung am östlichen Rand des Plangebietes. Dort wird eine Ausdehnung der Stellplatzanlage bis 3,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze zugelassen. Die verbleibende Breite ermöglicht eine Eingrünung mit Sträuchern.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Veränderungen an der Planung werden nur auf Flächen vorgenommen, auf denen keine Lebensräume von geschützten Arten zu vermuten sind.

Schon aus dem Gutachten zur 1. Änderung ging hervor, dass es keine geeigneten Habitatstrukturen für Vorkommen saP-relevanter Arten, wie etwa die Zauneidechse, Hamster, relevante Tagfalter, etc. gibt und dass unter Berücksichtigung der im vorherigen Bebauungsplan genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

4. Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Randeingrünung weist eine Größe von ca. 2.155 m² auf.

Hiervon werden für die Feuerwehrezufahrt sowie die vergrößerten Stellplatzfläche am östlichen Planungsrand ca. 930 m² in Anspruch genommen.

Dieser Verlust wird durch die Begrünung zwischen den geplanten Gebäuden (bisher Stellplatzfläche) mit ca. 980 m² ausgeglichen.

Durch die Planung wird kein Eingriff ausgelöst, der auszugleichen wäre.

5. Umweltbericht

(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

5.1 Vorprüfung des Einzelfalls (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

5.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Auf der derzeit für Stellplätze ausgewiesenen Fläche werden zwei weitere Gebäude errichtet. Für die Feuerwehr wird eine separate Zufahrt im nördlichen Grünstreifen vorgesehen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Neubebauung wird auf Flächen realisiert, die bisher als Stellplatzfläche ausgewiesen ist. Es werden keine neuen Versiegelungen ausgelöst.

Die im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt sowie der vergrößerten Stellplatzfläche am östlichen Planungsrand verloren gehende Grünfläche, wird durch die Begrünung zwischen den geplanten Gebäuden (bisher Stellplatzfläche) ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf die oben aufgeführten Schutzgüter werden insofern nicht ausgelöst.

5.4 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negativen Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

6. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über den Leerweg.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Änderungen am Ableitungssystem des Schmutz- und Regenwassers sind nicht vorgesehen. Die bisherigen Anforderungen bleiben bestehen.

Das Schmutzwasser wird über die Druckleitung im Leerweg an das Kanalnetz der Gemeinde geleitet.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Alle Verkehrsflächen mit Ausnahme der Hauptzufahrt sind versickerungsfähig auszubauen.

Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Mengen aufnehmen zu können.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge wurde von der Kreisbrandinspektion auf 1.600 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt.

Da diese Menge auch aus dem angrenzenden netzunabhängigen See gefördert werden kann, ist die Löschwasserversorgung, auch bei ggf. höheren objektbezogenen Risiken und damit verbundenen erhöhten Löschwassermengen, gesichert.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Aktuell ist geplant das Seehotel und den Badestrand an eine leistungsfähige Internetverbindung anzuschließen. Unabhängig davon ist vorgesehen eine Glasfaserferntasse zwischen Niedernberg und Großwallstadt zu verlegen.

Das bisher im Bereich der Stellplätze festgesetzte Leitungsrecht wird nach Norden in den Bereich der Feuerwehrezufahrt verschoben.

Aschaffenburg, den 16. Mai 2017

Niedernberg, den __.__.2017

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg

