

Gemeinde Niedernberg

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seehotel“ und „Seehotel Osterweiterung“, Nr. I.12

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 05. Dezember 2018



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

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 3.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- 3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1 Trink- und Löschwasser
- 4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Anlagen

Anlass

Der Betreiber des Seehotels möchte die Aktivitäten im Bereich der Familienfeiern aufgeben und stattdessen einen Wellnessbereich aufbauen. Damit soll zum einen die Hotelausnutzung 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.

Da die Gemeinde Niedernberg die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen will, hat der Gemeinderat am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ gefasst.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand



Das Luftbild zeigt das Plangebiet im Jahr 2015. Deutlich erkennbar ist der von Bäumen gesäumte Weg zwischen Seehotel und Großwallstädter Straße. Nordwestlich des Weges befindet sich ein größerer Parkplatz. Am südöstlichen Rand ist ein Reitgelände mit Stall erkennbar. Ansonsten stehen, insbesondere im südlichen Teilgebiet, noch einige großkronige Obstbäume.

Zum See wird das Plangebiet durch einen intensiven Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt.

1.2 Planung

Der geplante Wellnessbereich schließt sich unmittelbar an das bestehende Seehotel an. Die sonstige Fläche wird zu einer großzügig gestalteten Park- und Teichlandschaft mit Wegen sowie Sitz-, Aufenthalts- und Ruhebereichen. Um diese zu ermöglichen, wird der Parkplatz zurückgebaut.

2. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

2.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan von 2011



geplante Änderung

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet für Sport, Spiel Freizeit und Erholung gekennzeichnet. Am südlichen Rand ist eine kleine Teilfläche als Grünfläche und am nördlichen Rand als Reines Wohngebiet dargestellt.

Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Die nördliche Teilfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist aber für die Gesamtkonzeption für Bedeutung, da die geplante Kompensationsfläche sicherstellt, dass, sofern ein Reines Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten von den Privatgärten (z.B. Rasenmähen, Gartenfeiern) beeinträchtigt werden.

3. **Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

3.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Liegt derzeit noch nicht vor. Wird später ergänzt.

3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Vom Büro für integrierte Gestaltung Maier / Götzendörfer wurde mit Datum von 04.12.2108 ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

4. **Ver- und Entsorgung**

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die notwendige Löschwasserversorgung kann aus dem nahegelegenen See gesichert werden.

Nähere Ausführungen erfolgen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“.

4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Änderungen am Ableitungssystem des Schmutz- und Regenwassers sind nicht vorgesehen. Die bisherigen Anforderungen, wie sie für das Seehotel gefordert werden, bleiben bestehen. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Mengen aufnehmen zu können.

4.2.1 Schmutzwasser

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

4.2.2 Niederschlagswasser

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Nähere Ausführungen erfolgen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“.

5. Anlagen

5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Liegt derzeit noch nicht vor.

5.2 Umweltbericht

Maier/Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn mit Datum vom 04.12.2018

Aschaffenburg, den 03. Dezember 2018

Niedernberg, Main, den __.__.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer F
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**

