

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 131 „Hotel Sammüller“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 30.10.2014

NEUMARKT I.D.OPF.



Planverfasser:



TEAM 4 landschafts+ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/393570



1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Das Hotel Sammüller im Ortsteil Schafhof benötigt zur Sicherung des wirtschaftlichen Betriebs dringend Erweiterungsflächen, insbesondere für Seminargebäude und zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten. Das bestehende Hotel liegt nördlich des Geltungsbereichs.

Eine Erweiterung ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur in dem Bereich südlich der Kantstraße möglich (vgl. Kap. 4).

Der Stadtrat von Neumarkt hat deshalb in seiner Sitzung vom 25.09.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan zur Erweiterung des Hotels (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO) zu ändern.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schafhof südlich der Kantstraße. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl.Nr. 445 (Kantstraße)
Im Osten: durch die Fl.Nr. 449/2 (Schafhofstraße)
Im Süden: durch die Fl.Nr. 458
Im Westen: durch die Fl.Nr. 462 (Teilfläche)
jeweils Gemarkung Labersricht

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 448/5 und 462 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Labersricht.

Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet einen steil nach Westen geneigten Hang, der derzeit als Grünland (Schafweide) genutzt wird. Am Oberhang zur Kantstraße bzw. Schafhofstraße hin sind bereits Stellplätze, teilweise im Bereich einer Auffüllung vorhanden. Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Hanglage und der hervorragenden Ausblicksmöglichkeiten hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Sondergebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie als „Trenngrün – freizuhalten von Bebauung“ dar. Östlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Wolfstein“ eingetragen.

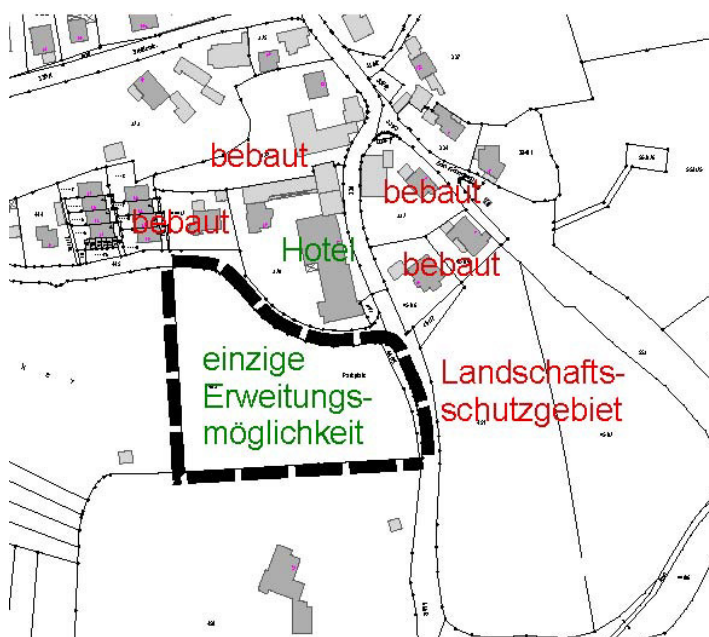
4. Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen

Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Hotels und ist deshalb an den bestehenden Betriebsstandort im Ortsteil Schafhof gebunden.

Das bestehende Hotel Sammüller ist im Westen, Norden und Osten von bestehender Bebauung umgeben. Freie Flächen sind nur südlich der Kantstraße vorhanden.

Bei den Bereichen östlich der Schafhofstraße handelt es sich um Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet „Wolfstein“ liegen und unmittelbar an den wertvollen Biotopbereich um die Ruine Wolfstein angrenzen. Aus den genannten Gründen scheidet der Bereich östlich der Schafhofstraße aus.

Somit stellt die südlich der Kantstraße und westlich der Schafhofstraße gelegene Fläche die einzig sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für das Hotel Sammüller dar.



5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Die Abgrenzung der Baufläche wurde so gewählt, dass sich die Bauflächen auf den Oberhang konzentrieren und der wesentliche Teil des Grundstückes als private Grünfläche erhalten bleibt.

Damit wird die Bebauung auf die straßennahen Bereiche konzentriert und die Funktion der Landschaft um Schafhof als Teil des Trenngrüns am wenigsten beeinträchtigt. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den steil geneigten Hang sind durch diese Beschränkung der Bauflächen weitgehend zu minimieren.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind detaillierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung der möglichen Gebäude erforderlich, um die Einfügung der Hotelerweiterung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kantstraße und der Schafhofstraße aus. Hier sind sowohl Zufahrten zu den Stellplätzen wie auch ein Zugang zum Hotelgelände möglich.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Kant- bzw. Schafhofstraße vorhanden. Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen.

7. Immissionsschutz

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“. Relevante Emissionen sind vor allem durch den zu- und abfahrenden Verkehr denkbar.

Die Flächen für Stellplätze sind bereits an der gleichen Stelle vorhanden. Sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zusätzliche Stellplätze näher an die Wohnbebauung heranrücken, ist davon auszugehen, dass sich die Emissionssituation gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht wesentlich verändert.

8. Private Grünflächen

Der größte Teil des Änderungsbereiches ist als „Private Grünfläche“ dargestellt. Durch diese Vorgabe soll der derzeitige Charakter des naturnahen und unbebauten steilen Hanges erhalten werden.

Stadt Neumarkt i. d. OPf., den 30.10.2014

Nürnberg, den 30.10.2014



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL