

Gemeinde Niedernberg

Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum“, Änderung Nr. 01.05

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18.November 2021



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

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungspläne

3. Verfahren

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

4.1 [Artenschutzfachliche Potentialanalyse](#)

5. Verkehrskonzept

6. Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Baugrenze

7.4 Grünflächen

7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6 Einfriedungen

8. Anlagen

[Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung](#)

1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum“ beinhaltet ein Freizeitgelände mit zahlreichen Angeboten. Konkrete Baufenster sind nicht für alle Bereiche vorgesehen. Umgesetzt wurden neben der Hans-Herrmann-Halle die Sportplätze von Spielvereinigung und Tennisclub. Tekturen ermöglichten weiterhin den Bau der Narrhalla sowie des Skaterplatzes.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für den Bau einer Umgehungsstraße vorgesehen. Die Errichtung einer Umgehungsstraße ist nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde. Auch hinsichtlich des im Bebauungsplan enthaltenen Sportplatzes mit Fußballfeld und Leichtathletik-Anlagen besteht im Gemeindegebiet kein Bedarf mehr.

Stattdessen sollen innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Aktuelles Luftbild (Quelle: Bayernviewer) mit Narrhalla, Spielplatz und Skateranlage

Der Gemeindeverwaltung liegt eine Anfrage eines Betreibers einer Minigolfanlage vor. Dieser hat großes Interesse in Niedernberg zwischen März und Oktober (wetterabhängig) eine Minigolf-sowie eine Pit-Pat-Anlage mit jeweils 18 Bahnen zu betreiben. Die Errichtung würde ab Herbst 2021 erfolgen, die Inbetriebnahme dann im März 2022. Die Minigolfanlage soll nördlich der Narhalla errichtet werden.

Weiterhin benötigt der NCV (Niedernberger Carnevalverein e.V.) hinter der Narrhalla weitere Lagerflächen.

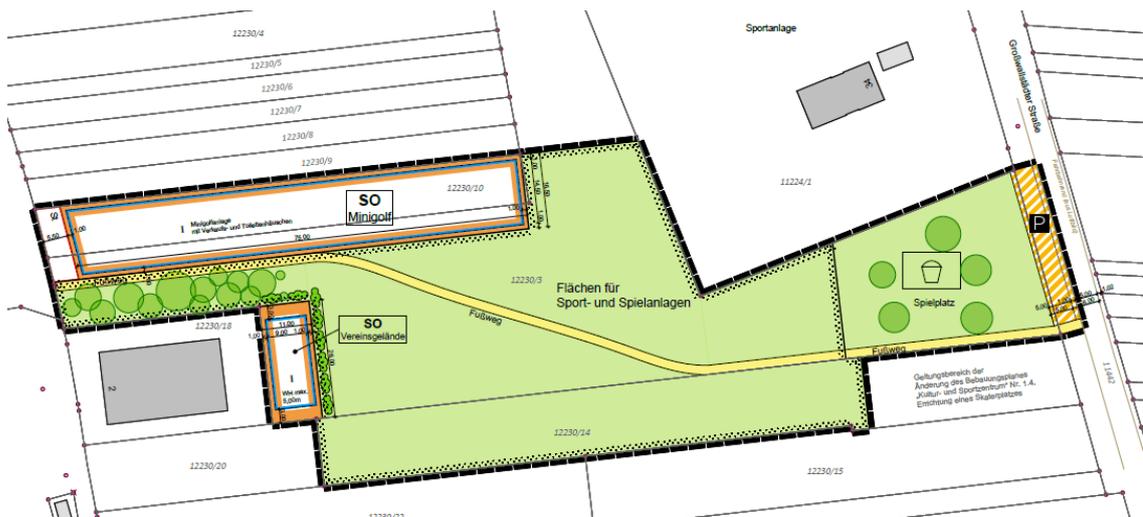
Von der Großwallstädter Straße auf Höhe Spielplatz/Skateranlage soll eine fußläufige Verbindung zur Diemarusstraße hergestellt werden.

Daneben ist geplant, im Süden direkt an den Skaterplatz anschließend, eine Fläche für Outdoorfitnessgeräte für Erwachsene anzuordnen.

Nördlich des geplanten Weges sollen weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie ein Labyrinth, ggf. Aussichtsturm, sowie eine Unterstellmöglichkeit/Stall für die Tiere eines Streichelzoos entwickelt werden.

Die Nutzung der Flächen soll über Pachtverträge geregelt werden.

Da die Nutzer des bestehenden Spielplatzes sowie der weiteren geplanten Freizeiteinrichtungen nicht nur aus der direkten Umgebung kommen, sollen an der Großwallstädter Straße auf Höhe des bestehenden Spielplatzes zusätzliche Parkplätze entstehen.



Entwurf Bebauungsplan

Durch die nicht mehr benötigten Flächen für die Umgehungsstraße und den Sportplatz mit Fußballplatz und Leichtathletikanlagen werden Flächen für die Errichtung der weiteren Freizeitangebote im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ frei.

Um diese Planungen umsetzen zu können, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

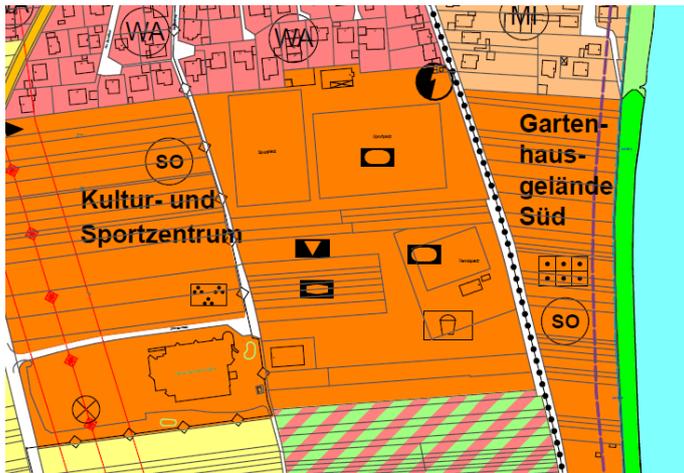
Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nr. 12230/10 (vollständig) sowie Fl. Nrn. 12230/3, 12230/14 und 11442 (jeweils teilweise). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 10.149m².

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Sportzentrum“ gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden 2 Flächen als Sondergebiete festgesetzt. Der Rest der Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen für Sport- und Spielanlagen (Freizeitgelände) festgesetzt. Diese Nutzungen widersprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit Festsetzung von kulturellen und sportlichen Nutzungen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet betrachtet werden.

2.2 Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum“

Der Bebauungsplan „Kultur und Sportzentrum“ wurde rechtskräftig am 24.02.1984. Tekturen ermöglichten den Bau der Narhalla und die Errichtung des Skaterplatzes.



Bebauungsplan „Sportgelände“, rechtskräftig seit dem 28.06.1986, Plan unmaßstäblich

In diesem Bebauungsplan wurden folgende Vorgaben getroffen:

- Sondergebiet, das der Erholung dient

- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Fußwegflächen und Parkplätzen
- Festsetzung von Grünstreifen mit dichter Bepflanzung
- Pflanzgebote
- Fläche für bauliche Anlagen
 - II max. 2 Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe max. 7,50m
 - DN 0°-30°
- Offene Bauweise
- Abstandsflächen nach BayBO
- Einfriedungen als Maschendraht oder ähnliche Stahlgeflechtzäune, Zaunhöhe entsprechend der jeweiligen Sportart, Betonpfosten sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen

3. Verfahren

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Niedernberg südlich bereits bestehender Sportanlagen und der Hans-Herrmann-Halle zwischen Großwallstädter Straße und dem Bettlerweg. Im Süden grenzen Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“. Der Bebauungsplan beinhaltet ein Freizeitgelände mit zahlreichen Angeboten und wenigen konkreten Baufenstern. Umgesetzt wurden neben der Hans-Herrmann-Halle die Sportplätze der Spielvereinigung und des Tennisclubs.

Mit der Änderung sollen weitere Freizeitnutzungen (Minigolfplatz, Lagerflächen für den Karnevalsverein, eine Wegeverbindung, eine Fläche für Outdoorfitnessgeräte für Erwachsene und weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie ein Labyrinth, ggf. Aussichtsturm, sowie eine Unterstellmöglichkeit/Stall für die Tiere eines Streichelzoos) ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, Infrastrukturmaßnahmen Sport- und Freizeit.)

Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu. Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.149m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,2 für das Sondergebiet „Minigolf“ und 0,8 für das Sondergebiet „Vereinsgelände“ beträgt die überbaubare Fläche unter 600 m². Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 600 m² deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt wurde mit Datum vom 12.11.2021 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 Datenerfassung

Geländebegehung

Eine aktuelle Begehung des Plangebietes zur Potenzial-Abschätzung wurde am 01. November 2021 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurde insbesondere der Bewuchs der Brachflächen auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten hin untersucht sowie das Habitatpotential für die weiteren, planungsrelevante Arten ermittelt. Darüber hinaus wurden die randlichen Gehölze des Plangebiet und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht, wie auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert wurden. Eine systematische, aktuelle und Vorhabens bezogene Erfassung von Tier- oder Pflanzenarten erfolgte nicht.

Gebietsbeschreibung

Zusammenfassend ist das größte Habitatpotential im Bereich den bandförmigen Gehölzreihen zu finden, die das westliche Plangebiet eingrenzen. Das Habitatpotential der vergaste Brachfläche beschränkt sich aktuell vornehmlich auf Säugetiere, wie bspw. Feldhasen die beobachtet wurden sowie die Vogelgilde der Bodenbrüter.

4.1.2 Habitatpotential und Bewertung

Brutvögel

Bei der aktuellen Planung könnten potentiell neu angelegte Neststandorte/Habitats überplant werden sowie eine Beeinträchtigung potentieller Nahrungshabitats erfolgen.

Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig sein.

Zu berücksichtigen gilt, dass die Vogelgilde der Bodenbrüter keine dauerhaften Neststandorte anlegt, so dass Eingriffe außerhalb der Brutzeit explizit nicht zu Konflikten mit dem §44Abs.1 Nr. 3 BNatSchG führen.

Die zu determinierende Maßnahme umfasst eine

- zeitliche Begrenzung Baufeldfreimachung.*
- Die Anlage eines sog. sonnigen Saums wird empfohlen.*

Reptilien

Aufgrund der eingeschränkten Habitatpotentials und dem Fehlen essentieller Teilhabitats (Besonnungsplätze, grabbares Sediment) sowie unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen Sukzession ist ein aktuelles wie auch mittelfristiges Vorkommen von Reptilien nicht zu erwarten.

Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten.

Haselmaus/Amphibien sonstige Arten

Die Ergebnisse geben keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus im Projektgebiet. Ein Vorkommen von Amphibien ist praktisch auszuschließen.

Pflanzen

Die Ergebnisse geben keine Hinweise auf ein Vorkommen von Arten des FFH-Anhangs IV sowie streng geschützten Arten erbracht werden. Auch besonders geschützte oder bestandsgefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Gleichzeitig bedingt bereits der nährstoffreiche Boden, dass ein Vorkommen der Sandgrasnelke auch langfristig nicht zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen.

4.1.3 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel:

V-1: zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

- *Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen;*

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

E-A-1: Empfohlene Anlage eines sog. Sonnigen Saums

Zur Erweiterung des floristischen Artenspektrums innerhalb oder im Einwirkungsbereich des Plangebietes wird die Anlage eines sonnigen Saums aus regionalem zertifiziertem Saatgut mit heimischen Wildpflanzen empfohlen. Der Bezug sollte ausschließlich über Rieger-Hofmann erfolgen.

Dieser Saum sollte an der sonnigen Gehölzseite etabliert werden und dürfte nur alle zwei Jahre partiell gemäht werden. Das Stehenbleiben der Samenstände über den Winter hinweg wäre ausdrücklich erwünscht, um Vögeln eine Futtergrundlage zu bieten.

4.1.4 Fazit

Bei Berücksichtigung und entsprechender Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahme V-1 sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten. Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme und unabhängig von der Umsetzung der empfohlenen Maßnahme, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

Die vollständige artenschutzrechtliche Beurteilung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Diemarusstraße/ Bettlerweg sowie die Großwallstädter Straße erschlossen.

Um eine bessere Zugänglichkeit für Fußgänger zu erreichen und grundsätzlich Fußwegeverbindungen zu verbessern, wird eine Wegeverbindung zwischen Diemarusstraße/ Bettlerweg und Großwallstädter Straße geplant.

Entlang der Großwallstädter Straße werden für die zusätzlichen Freizeitnutzungen öffentliche Parkplätze ermöglicht. Der Minigolfanlage werden private Stellplätze für die Nutzer der Anlage zugeordnet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude sind durch Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar.

Eine Anfahrbarkeit der Flächen für Sport – und Spielanlagen kann über die öffentlichen Erschließungsstraßen gesichert werden. Die Tiefe des Geländes zwischen den Erschließungsstraßen beträgt ca. 210m. Über den geplanten Fußweg sind in Notfall mit einer Trage (mit Fahrgestell) alle Bereiche des Geländes erreichbar.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ ist nicht mit einer Erhöhung des Trink- und Löschwasserbedarfs zu rechnen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht messbar.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiete

Alt:

Im verbindlichen Bebauungsplan waren die Flächen „Sondergebiet, das der Erholung dient“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen war ein Sportplatz mit Fußballfeld und Leichtathletikanlagen vorgesehen.

Neu:

Sondergebiet „Minigolf“

Im Sondergebiet „Minigolf“ ist eine Minigolfanlage mit Verkaufshäuschen, Toiletten und Nebenräumen zulässig.

Sondergebiet „Vereinsgelände“

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ sind Lagerhallen oder Unterstellhallen für Fahrzeuge, Lagerflächen u.a. für Container und Stellplätze zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der landschaftlich geprägten Umgebung werden die Wandhöhen begrenzt, die bestehenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden nicht aufgegrieffen sondern reduziert.

In beiden Sondergebieten wird nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ wird angelehnt an das bestehende Gebäude der Narrhalle eine max. Wandhöhe von 5,00m zugelassen.

7.2.2 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet „Minigolf“ wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Hier sind nur wenige bauliche Anlagen, die der Minigolfnutzung dienen, vorgesehen.

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ wird eine GRZ von 0,8 zugelassen. Hier soll den Nutzern die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Lagerflächen/ Lagerräume mit einer gewissen Flexibilität gegeben werden.

7.3 Baugrenze

Die baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit soll ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auch bei der Errichtung von Nebenanlagen sichergestellt werden.

7.4 Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen. Daneben werden im Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Sport- und Spielanlagen (Freizeitgelände)“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig: Aussichtsturm, Parkanlage, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Outdoorfitnessgeräte, Unterstellmöglichkeit/Stall für Tiere eines Streichelzoos, Trennwände für einen Irrgarten, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Freizeitgeländes beitragen.

Zur Minimierung der eventuellen Geruchsbelästigung durch die mögliche Tierhaltung wird ein Hinweis aufgenommen, dass diese so gestaltet werden sollte, dass möglichst geringe Geruchseinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen einwirken. Außerdem sollte die Lagerung von Mist auf dem Gelände möglichst vermieden werden.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anordnung von Stellplätzen unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass kein Fahrzeugverkehr innerhalb der Flächen zur Freizeitnutzung stattfindet.

7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich des Sondergebiets „Vereinsgelände“ wird eine vollständige Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft durch eine Festsetzung zum Anpflanzen einer mindestens 3m breiten Strauchbepflanzung sichergestellt.

Zur Konkretisierung werden in den textlichen Festsetzungen genauere Angaben dazu getroffen, welche Sträucher verwendet werden sollen, sowie darüber wie die Strauchpflanzungen ausgeführt sein soll.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten sind.

Bei der geringfügigen Überbauung ist es möglich, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, zu versickern. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die aus der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse hervorgehenden Vorgaben zum Artenschutz wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

7.6 Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zugelassen. Um die freiräumliche Qualität möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Mauern und geschlossene Wände nicht zugelassen.

8. Anlagen

Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 12.11.2021

Aschaffenburg, den 18. November 2021

Niedernberg, den __.__.2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**