

Planer FM
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
Frau Kaiser-Hajek

Zimmer 252
Telefon: 09371 / 501 375
Fax: 09371 / 501 79 365
sabine.kaiser-hajek@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: -

Unser Zeichen: 51-6102-BP-39-2021-1
Miltenberg, den 28.09.2021

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Änderung des Bebauungsplanes „Kultur- und Sportzentrum“ i.d.F. vom 22. Juli 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch die Gemeinde Niedernberg, Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Anlagen: 1x Planentwürfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Niedernberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kultur- und Sportzentrum“ im Bereich der Flurstücke 12230/10, 12230/3 & 12230/14 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Kultur- und Sportzentrum“ sollen weitere Freizeitnutzungen ermöglicht werden. Der aktuelle Bebauungsplan sieht hier Flächen für eine Umgehungsstraße und einen Sportplatz mit Fußballplatz und Leichtathletikanlagen vor. Die Errichtung einer Umgehungsstraße ist nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde. Auch hinsichtlich des im Bebauungsplan enthaltenen Sportplatzes mit Fußballfeld und Leichtathletikanlagen besteht im Gemeindegebiet kein Bedarf mehr. Stattdessen sollen auf diesen Flächen verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie zum Beispiel ein 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 ermög-

Hausadresse: Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	Unsere Öffnungszeiten: Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	Allgemeine Adressen: Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de http://www.landkreis-miltenberg.de
Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

licht werden.

Der Gemeindeverwaltung liegt bereits eine Anfrage eines Betreibers einer Minigolfanlage vor. Die Errichtung der Minigolfanlage würde ab Herbst 2021 erfolgen, die Inbetriebnahme dann im März 2022. Weiterhin benötigt der 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 die Skateranlage 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 bzw. ein 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.

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

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert wurde.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der Bebauungsplanentwurf wurde als Heftung mit den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

Abstandsflächen

Das im planerischen Teil eingezeichnete Baufenster hat nach Osten und Westen einen Grenzabstand von lediglich 1,00 m. In den textlichen Festsetzungen erfolgt keine Regelung der Abstandsflächen. Wenn eine Abstandsflächenreduzierung erfolgen soll, sind die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Niedernberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kultur- und Sportzentrum“ im Bereich der Flurstücke 12230/10, 12230/3 & 12230/14 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz gilt unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden.

Laut der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans werden die überplanten Flächen (Acker und Grünland) überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies trifft jedoch nicht zu.

Das Grünland auf den Flurstücken 12230/3 & 12230/10 war ab 2015 als Ökologische Vorrangfläche (Brache ohne Erzeugung) beim BStMELF gemeldet. Das bedeutet diese Fläche wird extensiv und nicht intensiv bewirtschaftet. Es kann folglich nicht davon ausgegangen werden, dass diese Fläche keinen Lebensraum für geschützte Tierarten bietet. Somit könnten auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben berührt werden. Um dies auszuschließen ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung über das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Diese Beurteilung sollte eine Potenzialabschätzung (u.a. Zauneidechse, Sandgrasnelke) mit Planungen von konfliktvermeidenden Maßnahmen beinhalten.

Es sind im Geltungsbereich keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant. Im Norden der geplanten Minigolfanlage schließt ein Gehölzstreifen an, der von der Planung nicht berührt wird. Auch der Gehölzstreifen nördlich der „Narrhalla“ (Fl.-Nr. 12230/18) bleibt unberührt und wurde als „zu erhalten“ in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Bereich des Sondergebiets „Vereinsgelände“ angrenzend an die „Narrhalla“ wurde eine vollständige Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft durch eine Festsetzung zum Anpflanzen einer mindestens 3 m breiten Strauchbepflanzung festgesetzt. Hierfür fehlen in den textlichen Festsetzungen genauere Angaben dazu, welche Sträucher verwendet werden sollen, sowie darüber wie die Strauchpflanzungen ausgeführt sein soll. Von Seiten des Naturschutzes wird eine dreireihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1 m) mit gebietsheimische Sträucher (2 x verschult, 60 – 80 cm) vorgeschlagen. Schnithecken sind unzulässig. Eine Auswahl von gebietsheimischen Sträuchern wird angehängt. Ein entsprechender Passus samt einer Pflanzauswahlliste ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ zu übernehmen.

Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht kann der Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ derzeit noch keine Zustimmung erteilt werden. Unter folgender Auflage kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden:

- Vorlage einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Potenzialabschätzung mit der Planung von konfliktvermeidenden Maßnahmen) über das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten (u.a. Zauneidechse, Sandgrasnelke) gegenüber der uNB.
- Aufnahme eines Passus samt einer Pflanzauswahlliste bezüglich einer dreireihigen Heckenpflanzung (Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1 m) mit gebietsheimischen Sträuchern (2 x verschult, 60 – 80 cm) zur vollständigen Eingrünung des Sondergebiets „Vereinsgelände“ angrenzend an die „Narrhalla“.

Gehölzauswahl zum Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum“

Sträucher: 2 x verschult, 60 – 80 cm
Schnithecken sind unzulässig.

Hecke aus heimischen Gehölzen:

Pflanzabstand: in der Reihe 1,50 m

Reihenabstand: 1 m

	Botanischer Name	Deutscher Name
X	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
X	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
X	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
X	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
X	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
X	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
X	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rhamnus chatartica</i>	Kreuzdorn
	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
X	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
X	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

C) Immissionschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die mögliche Tierhaltung, insbesondere von größere Tieren wie Ziegen usw., sollte so gestaltet werden, dass möglichst geringe Geruchseinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen einwirken. Die Lagerung von Mist auf dem Gelände sollte möglichst vermieden werden.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 01.05 des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ der Gemeinde Niedernberg liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 12230/3 (Teilfläche), 12230/10, 12230/14 und 11442 (Teilfläche) der Gemarkung Niedernberg. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die Änderung Nr. 01.05 des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ in Niedernberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine An-

passung an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

F) Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen und zu berücksichtigen.

G) Brandschutz

Von Seiten der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.

Zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplans wird die Anforderung gestellt, dass die Erreichbarkeit zu jedem für Personen nutzbaren Bereich mit mindestens einem Rettungswagen in 50m, sowie an jedes Gebäude mit einem Feuerwehrfahrzeug in maximal 50m möglich ist, da auf Sportstätten eine erhöhte Verletzungsgefahr besteht.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die Bebauungsplanänderung Nr. 1.05 „Kultur- und Sportzentrum“ im Bereich Flur Nr. 12230/10, 12230/3, 1230/141 der Gemarkung Niedernberg geprüft und ist mit der Realisierung einverstanden.

Über die bereits im Plan benannten Regelungen hinaus werden keine weiteren gesundheitsamtlichen-/hygienischen Belange berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Pache
Oberregierungsrat

