



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

127/2021/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	15.11.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-05.34

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	23.11.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum" Nr. 01.05, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Empfehlungen ergänzt.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht
02. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
05. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
07. Landratsamt Miltenberg - Brand- und Katastrophenschutz
08. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

01. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamt

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

01. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 28.09.2021, Ergänzung 18.11.2021

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.

Nach Mitteilung des LRA MIL - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom **18.11.2021** wird aufgrund der erst nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegten Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse erneute Auslegung der Unterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen werden im Bereich der Rechtsgrundlagen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden als ein Gesamtplan zusammen dargestellt.

Abstandsflächen

Eine Abstandsflächenreduzierung ist nicht vorgesehen. Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO. Bis zu 1m an die Grundstücksgrenze herangerückt können Bauten, die Art. 6 Satz 7 entsprechen, errichtet werden.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Verfahren

Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.

02. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme 1 vom 28.09.2021

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. Artenschutz-rechtliche 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 gebietsheimischen Sträuchern (2 x verschult, 60 – 80 cm) vorgeschlagen. Schnitthecken sind unzulässig. Eine Auswahl von gebietsheimischen Sträuchern wird angehängt. Ein entsprechender Passus samt einer Pflanzauswahlliste ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kultur- und Sport-zentrum“ 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

Schnitthecken sind unzulässig.

Hecke aus heimischen Gehölzen:

Pflanzabstand: in der Reihe 1,50 m

Reihenabstand: 1 m

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Stellungnahme 2 vom 18.11.2021

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. Diesbezüglich wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung über das Vorkommen von

besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten (Potenzialabschätzung) auf dem als ökologische Vorrangfläche gemeldetes Grünland gefordert. Besagte Beurteilung liegt nun vor. Zuletzt wurde zu dem Vorhaben am 16.09.2021 Stellung genommen.

Laut artenschutzrechtlicher Beurteilung handelt es sich bei den Flurstücken um eine vergraste, ungepflegte Ackerbrache, die offensichtlich mit einer unangepassten Blütmischung versehen wurde und sich inzwischen in der Sukzession befindet. Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf Arten des FFH-Anhangs IV sowie streng geschützten Arten erbracht werden. Auch besonders geschützte oder bestandsgefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Das Habitatpotential der vergrasteten Brachfläche beschränkt sich somit aktuell vornehmlich auf die Vogelgilde der Bodenbrüter. Bei der aktuellen Planung könnten daher potentiell neu angelegte Neststandorte/Habitate überplant werden sowie eine Beeinträchtigung potentieller Nahrungshabitate erfolgen. Um Konflikte mit Artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, muss im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 1. September und 28. Februar – erfolgen. Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (beginnender Nestbau miteingeschlossen), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen. Bei Berücksichtigung und entsprechender Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahme sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

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 in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Die diesbezüglich bereits geforderte Änderung des Passus hin zu einer dreireihigen Heckenpflanzung bleibt als Auflage bestehen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann der Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- In die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Passus bezüglich der Baufeldfreimachung aufzunehmen, welche zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brut- und Nistzeit, d.h. zwischen dem 01. September und 28. Februar durchzuführen ist. Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden und das Ergebnis der uNB vorgelegt 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.
- In die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Passus samt einer Pflanzauswahlliste bezüglich einer dreireihigen Heckenpflanzung (Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihen-abstand 1 m) mit gebietsheimischen Sträuchern (2 x verschult, 60 – 80 cm) zur vollständigen Eingrünung des Sondergebiets „Vereinsgelände“ angrenzend an die „Narrhalla“ aufzunehmen.

Bezüglich des vorzeitigen Beginns zur Anlage des Minigolfplatzes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans (insb. zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung in der Zeit zwischen dem 1. September und 28. Februar) zu beachten sind.“

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Beurteilung wurde vorgenommen und mit Datum vom 12.11.2021 der uNB vorgelegt. Die daraufhin ergänzte Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen:

Zum Schutz von Bodenbrütern muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Frei-flächen durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden und das Ergebnis der uNB vorgelegt 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.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anpflanzen von Sträuchern

Die textlichen Festsetzungen zur Strauchbepflanzung werden, wie vorgegeben, ergänzt.

03. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz

Stellungnahme vom 28.09.2021

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.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise zur Tierhaltung werden unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

04. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz

Stellungnahme vom 28.09.2021

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 Anpassung an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zu-stand 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.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baumaßnahmen mit wesentlichen Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen vorgesehen. Eine Aufnahme der vorgelegten Hinweise in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

05. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

Stellungnahme vom 28.09.2021

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung um Stellungnahme gebeten, allerdings wurde aufgrund der wenigen wasserwirtschaftlichen Berührungspunkte auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet (E-Mail vom 28.09.2021).

06. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz

Stellungnahme vom 28.09.2021

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich weder Baudenkmäler noch kartierte Bodendenkmäler. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalfunden enthalten.

Auf die zusätzliche Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kann daher verzichtet werden.

07. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz

Stellungnahme vom 28.09.2021

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.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Eine Anfahrbarkeit der Flächen für Sport – und Spielanlagen kann über die öffentlichen Erschließungsstraßen gesichert werden. Die Erfordernis der Erreichbarkeit jedes nutzbaren Bereiches in 50m von einem Rettungswagen wird nicht gesehen. Die Tiefe des Geländes

zwischen den Erschließungsstraßen beträgt ca. 210m. Über den geplanten Fußweg sind mit einer Trage (mit Fahrgestell) alle Bereiche des Geländes erreichbar.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
