



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

135/2018/2

Federführung:	Bauamt	Datum:	17.09.2018
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-03.11

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	25.09.2018	öffentlich

Bebauungsplan Westlicher Ortsrand I Nr. 3.11, Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 7000/54 Pfarrer-Seubert-Straße 13 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg stimmt der redaktionellen Anpassung zu. Die weiteren Änderungsvorschläge werden nicht aufgegriffen.

Sachverhalt:

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Folgende Stellungnahme ging ein:

Stellungnahme des Landratsamts Miltenberg, eingegangen beim Planer FM:

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

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat die Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil 1“ beschlossen. Auf dem Grundstück Pfarrer-Seubert-Straße 13 befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Hinter dem Gewächshaus soll eine weitere Bebauung mit bis zu drei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Im bestehenden Bebauungsplan ist für dieses Grundstück kein Baufenster vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gegen die geplante Ausweisung von drei Baufeldern für eine Wohnbebauung auf dem derzeit für eine Gärtnerei genutzten Grundstück bestehen aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände sofern noch Folgendes beachtet wird:

Präambel

In den Änderungsentwurf ist eine Präambel der Rechtsgrundlagen aufzunehmen, auf die sich die Bebauungsplanänderung stützt.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungs-rechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone, die für das Plangebiet gelten soll, ist mit dem Plangebiet durch einen Pfeil oder einen schwarzen Strich zu verbinden.

Wohneinheiten

Es wird empfohlen, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baufeld festzusetzen.

Dachform

Die Dachform „Satteldach“ (SD) ist in der Planlegende zu erläutern.

Dachneigung

Es wird empfohlen, eine maximal zulässige Dachneigung festzusetzen.

Grenzgaragen

Es wird empfohlen, zu den Grenzgaragen nähere Festsetzungen zu treffen. Ferner ist die Grenzgarage/Nebenanlage (Ga/Na), welche direkt an das Grundstück Fl.Nr. 7000/83 angrenzt, auch farbig „rot“ zu hinterlegen, wie es bei den anderen Ga/Na des Geltungsbereiches der Fall ist.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Planteil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl mit dem entsprechenden Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung als auch durch Buchstaben gekennzeichnet. In der Legende werden lediglich die Buchstaben erläutert. Wir bitten, dieses Planzeichen einheitlich in der Planlegende bei der Erläuterung zu verwenden.

Verweis auf Bebauungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „*Nordwestlicher Ortsrand*“ weiterhin gelten sollen. Da hier der Bebauungsplan „*Westlicher Ortsrand – Teil 1*“ geändert wird, sollen vermutlich die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise dieses Bebauungsplanes „*Westlicher Ortsrand – Teil 1*“ gelten. Wir bitten um Berichtigung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bitten wir folgende Festsetzung zum Artenschutz zu übernehmen:

„Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

C) Immissions- und Bodenschutz

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 7000/54, 7000/83) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG 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 diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil 1“ somit keine Bedenken.

Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben grenzt direkt an den Sportplatz der Gemeinde Niedernberg an. Für das geplante Vorhaben liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV SÜD vom 03.07.2018 (Bericht-Nr. F18/209-LG) vor. In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzung der unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen,
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die Nutzungen in dem Vereinshaus „Musicum“ (im Wesentlichen Proben von örtlichen Musikkapellen).

Beurteilung:

Bei der Berechnung der außerhalb des Schulsportes stattfindenden Sportaktivitäten wurde von folgenden Nutzungen ausgegangen:

- Donnerstag: 17:00 bis 19:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Leichtathletiktraining,
- Freitag: 18:30 bis 20:00 Uhr: Turnverein Niedernberg, Fußballtraining AH-Mannschaft,
- An Sonn- und Feiertagen erfolgt keine regelmäßige Nutzung der Anlagen.

Kritisch ist gemäß der oben genannten schalltechnischen Untersuchung der Einsatz einer Starterklappe beim Sprintstart usw.

Da diese Startklappe in der Regel im jeweiligen Zielbereich des Sprints (50 m, 75 m bzw. 100 m) von der Aufsichtsperson mittig in der Laufbahn ausgelöst wird und das Plangebiet direkt südlich an die Laufbahn anschließt, ist um die jeweiligen Zielbereiche (und somit auch in den entsprechenden angrenzenden Flächen des Plangebietes) bereits bei einem zweimaligen Auslösen der Startklappe innerhalb des 2-stündigen Trainingsbetriebes **eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten.**

Vor der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit den Verantwortlichen für die Laufbahn zu klären, ob bzw. wie Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen in Zukunft ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes von der oben beschriebenen, relativ geringen Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes abhängt. Bei einer intensiveren Nutzung kann der zulässige Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Nähe zu den Sportplätzen leicht überschritten werden. Auch hier wäre mit den Verantwortlichen der Sportplätze zu klären, ob die oben beschriebene, relativ geringe Nutzung der nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze, außerhalb des Schulsportes auch für die Zukunft realistisch erscheint.

Zu Teil A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Die Anregungen zu „Präambel, Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen, Nutzungsschablone, Dachform, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Verweis auf Bebauungsplan“ werden in der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Wohneinheiten

Es wird keine Festsetzung für die zulässige Zahl von Wohneinheiten vorgenommen. Die Baufelder sind so klein, dass max. zwei WE möglich sind und diese Zahl ist verträglich.

Dachneigung

Auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, da eine Firsthöhe festgesetzt ist.

Grenzgaragen

Die Kennzeichnung von Garagen/Nebenanlagen wurde über eine Baugrenze und nicht durch eine rot gestrichelte Linie vorgenommen.

Um zu vermeiden, dass die Dächer von Garagen/Nebenanlagen zu hoch werden, wird eine Firsthöhe von 6,0 m festgelegt.

Zu Teil B) Natur- und Landschaftsschutz:

Die Festsetzung ist größtenteils schon enthalten. Sie wird um den letzten Satz ergänzt.

Zu Teil C) Immissions- und Bodenschutz:

Auszug aus dem Gutachten vom TÜV Süd vom 03.07.2018, Top 8 „Zusammenfassung“:

„Für den Fall, dass zukünftig auf dem Sportplatzgelände eine Turnhalle/Sporthalle errichtet wird sind bei deren Realisierung die durch die Nutzung verursachten und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen zu bewerten.

Analog zu den in Punkt 4.2 behandelten Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Musicum gilt jedoch auch hier dass durch die bestehende und unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung bereits eine konkrete Schutzbedürftigkeit im Einwirkungsbereich besteht.

Abhängig vom konkreten Standort einer derartigen Halle wären durch das Heranrücken des hier zu betrachtenden Plangebietes um etwa 20 m u.U. dort ohnehin nur geringfügig höhere Pegel wirksam als an der bestehenden Wohnbebauung.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen bei der Nutzung der Halle (z. B. Schließend der Fenster, entsprechende Orientierung der Fensterflächen) im Plangebiet und der südlich anschließenden Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen bzw. der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Eine entsprechende bzw. zumindest ähnliche Argumentation kann auch bzgl. bei einer evtl. geplanten Erweiterung der bestehenden Kinderkrippe geführt werden.

Hierzu wäre anzumerken, dass der Standort noch deutlich weiter vom Plangebiet und somit auch von der Bestandsbebauung entfernt ist und die von Kindern z.B. auf den Freispielflächen ausgehende Geräusche grundsätzlich als sozial adäquat einzustufen sind.“

Die o. g. Erläuterungen finden auch auf die Nutzung von Starterklappen Anwendung. Da es sich um nur sehr wenige Tage im Jahr handelt, an denen mit Beeinträchtigungen durch eine Starterklappe zu rechnen ist, werden diese in Kauf genommen.

Von Seiten der Verantwortlichen, der Gemeinde Niedernberg, ist von keiner enormen Erhöhung der Nutzung des Platzes auszugehen. Dennoch lässt eine Ausweitung des Sportbetriebs keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erwarten. Der Gutachter Herr Leiker vom TÜV Süd nimmt hierzu wie Folgt Stellung: „für den Fall, dass eine Ausweitung des Fußball-Trainingsbetriebes auf 4 Stunden des Tages erfolgt werden die zulässigen Werte im Plangebiet auch weiterhin eingehalten bzw. unterschritten. Gleiches gilt für das Leichtathletiktraining mit der beschriebenen Einschränkung bzgl. der Starthilfen. Erfolgt Trainingsbetrieb in identischem täglichen Umfang an mehreren Tagen der Woche resultieren hieraus keine höheren Immissionen.“

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere zu den Abendstunden und an den Wochenenden keine Sportveranstaltungen stattfinden.

Die redaktionellen Anpassungen wurden seitens der Gemeindeverwaltung übernommen. Die restlichen Punkte werden nicht angepasst.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
