

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-51-2021-1  
Miltenberg, den 05.01.2022

**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 18. November 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch die Gemeinde Niedernberg Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4a Abs. 3 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 Outdoor-fitnessgeräte für Erwachsene und weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie ein Labyrinth, ggf. Aussichtsturm, sowie eine Unterstellmöglichkeit/Stall für die Tiere eines Streichelzoos ermöglicht werden.

<b>Hausadresse:</b> Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	<b>Unsere Öffnungszeiten:</b> Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	<b>Allgemeine Adressen:</b> Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de <a href="http://www.landkreis-miltenberg.de">http://www.landkreis-miltenberg.de</a>
<b>Konten:</b> 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	

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.

Das Landratsamt Miltenberg hat bereits mit Schreiben vom 28. September 2021 zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ Stellung genommen. Da zum damaligen Zeitpunkt keine artenschutzrechtliche Beurteilung vorlag, konnte der Änderung nicht zugestimmt werden. Aufgrund der nun vorliegenden artenschutzrechtlichen Beurteilung waren die Unterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB nochmals auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

#### **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 die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz ist unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden. Diesbezüglich wurde von Seiten des Naturschutzes eine artenschutzrechtliche Beurteilung über das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten gefordert. Besagte artenschutzrechtliche Beurteilung, sowie ein überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplanes liegen zur Prüfung vor. Zuletzt wurde zu dem Vorhaben am 16. Oktober 2021 Stellung genommen.

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergebende Vorgabe bezüglich einer zeitlichen Befristung der Baufeldfreimachung zum Schutz von Bodenbrütern wurde in den vorliegenden Planentwurf fachgerecht eingearbeitet. Des Weiteren wurde der geforderte Passus über die Pflanzung einer dreireihigen Heckenpflanzung samt einer fachgerechten Pflanzauswahlliste ebenfalls in den Planentwurf übernommen. Alle von Seiten des Naturschutzes geforderten Änderungen wurden somit fachgerecht in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Abschließend kann daher aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht der Änderung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ ohne Auflagen zugestimmt werden.

#### **C) Immissionschutz**

Mit Schreiben des Landratsamtes Miltenberg vom 28. September 2021 wurde seitens des Immissionsschutzes eine Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben abgegeben.

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

Diese Ausführungen wurden als Hinweis in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenom-

men.

**D) Bodenschutz**

Wir nehmen Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 28. September 2021 betreffend die Bebauungsplanänderung Nr. 01.05 „Kultur und Sportzentrum“ der Gemeinde Niedernberg. Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 12230/3 (Teilfläche), 12230/10, 12230/14 und 11442 (Teilfläche) der Gemarkung Niedernberg sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bay-BodSchG 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.

**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) Gesundheitsamtliche Belange**

Das Gesundheitsamt hat die Bebauungsplanänderung „Kultur- und Sportzentrum“ in 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

Krah  
Oberregierungsrat