

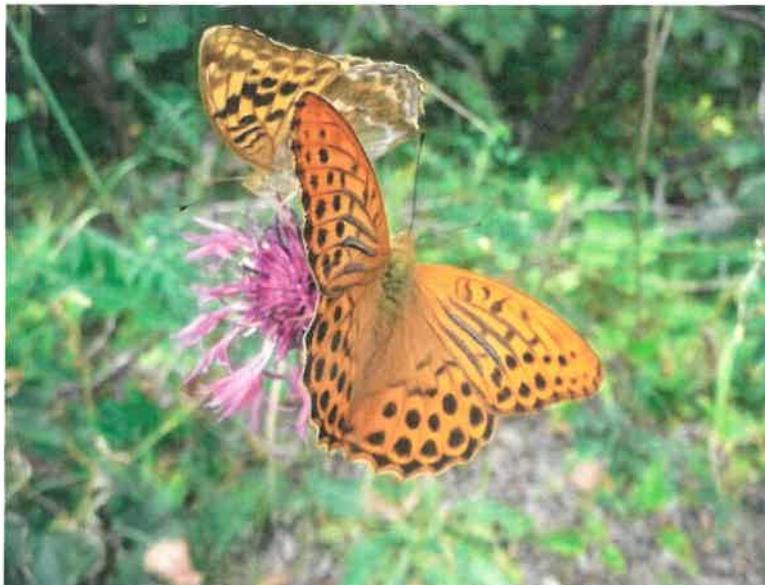
# GEMEINDE NIEDERBERG

*Landkreis Miltenberg*

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SEEHOTEL – OSTERWEITERUNG“

### UMWELTBERICHT

---



**Kaisermantel (*Argynnis paphia*)**

---

Auftraggeber:

**Gemeinde Niedernberg**  
Hauptstraße 54, 63843 Niedernberg

Bearbeitung:

**Maier | Götzendörfer**  
Büro für Integrierte Gestaltung

**Michael Maier, Landschaftsarchitekt**  
Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf  
Tel. 09394 6899976, email [m.maier@maier-goetzenoerfer.de](mailto:m.maier@maier-goetzenoerfer.de)

Stand: 21. November 2019

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung / Planerische Vorgaben .....	4
1.2	Beschreibung des Planungs- / Untersuchungsgebietes .....	4
1.3	Rechtliche Vorgaben .....	5
1.4	Schutzgebiete .....	6
1.5	Datengrundlagen / Methodisches Vorgehen .....	6
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie) .....	8
2.1.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	8
2.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	8
2.2.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	9
2.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	9
2.3.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	9
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) .....	9
2.5	Schutzgut Landschaft .....	10
2.5.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	10
2.6	Schutzgut Mensch .....	10
2.6.1	Emissionsschutz .....	10
2.6.2	Erholungseignung .....	10
	Ergänzung Flächenschutz .....	11
2.7	Zusammenfassende Konfliktanalyse .....	11
2.8	Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen .....	12
	2.8.1 Bewertung der Eingriffsflächen und Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen .....	12
	2.8.2 Nachweis der Ausgleichsflächen .....	13
<b>3.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>13</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	13
4.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	13
4.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	13
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
4.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	13
4.6	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz .....	14
<b>5.</b>	<b>Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)</b> .....	<b>14</b>
5.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	14
	5.1.1 Schutzgut Boden .....	14
	5.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	14
	5.1.3 Schutzgut Klima / Luft .....	14
	5.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	14
5.2	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen .....	14
	5.2.1 Maßnahme I: Offenhaltung der Fläche .....	15
5.3	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen .....	16
<b>6.</b>	<b>Prüfung von Alternativen</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Abwägung / Beschreibung der Methodik</b> .....	<b>16</b>

<b>8. Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>16</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>18</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>18</b>

## 1. EINLEITUNG

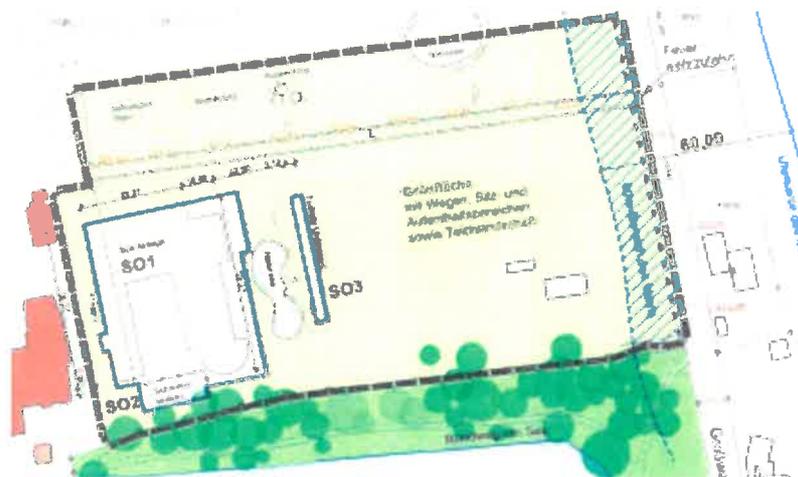
### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung / Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Niedernberg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel – Osterweiterung“ beschlossen, da eine Erweiterung des Seehotels in östlicher Richtung geplant ist. Der Bauherr ist Johann Weitz – Seehotel, Boschstraße 3, 63843 Niedernberg. Für die Änderung ist laut Frau Debes, Gemeinde Niedernberg, eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zu erstellen.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung, der Eingriffs- / Ausgleichsregelung und der Grünordnungsplanung ist die Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf beauftragt. Den Bebauungsplan erstellt das Büro Planer FM, Aschaffenburg.

Die notwendige artenschutzrechtliche Beurteilung wird von Herrn Stüben, Bessenbach, durchgeführt.

### 1.2 Beschreibung des Planungs- / Untersuchungsgebietes



Übersicht des Planungsgebietes  
(Quelle: Planer FM)

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Gemeinde Niedernberg, von der eigentlichen Wohnbebauung entfernt, an einem Badeseesee. Es gliedert sich in das Sondergebiet 1, 2 und 3.

Der Planungsbereich hat eine Größe von Fläche von 5.858,60 m<sup>2</sup> (Baufenster 4.312 m<sup>2</sup> und 1.546,60 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche), einschließlich der der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Der Planungsbereich umfasst folgende Flächen:

Betroffene Strukturen	FI-Nummer	Größe	Einheit
Hecke / Feldgehölz	11100 / 1	295,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche	11081	857,00	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen	11081	1.601,00	m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	11081	518,00	m <sup>2</sup>
Pferdekoppel	11081	588,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche	11081	453,00	m <sup>2</sup>
	Beeinträchtigte Fläche	4.312,00	m <sup>2</sup>

### 1.3 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell § 9(1) Abs. 10, 15, 16, 20, 24, 25 sowie § 9 (1a), wozu Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen sind sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3 und Art. 6 (a, b), welche die Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan behandeln.

Die Grünordnungsplanung umfasst eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie und weiterer streng geschützter Arten.

Für die Erarbeitung der Umweltprüfung ist § 2 Absatz 4 BauGB maßgebend. Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG untersucht.

Der Umweltbericht enthält neben den Ergebnissen der Umweltprüfung natur- und landschaftspflegerische sowie grünordnerische Maßnahmen, um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird explizit auf den Artenschutz eingegangen, um Flora und Fauna nicht zu stören, zu schädigen usw. Damit ist der Umweltbericht, Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und bietet der Kommune die Möglichkeit einer sachgerechten Abwägung der Umweltbelange (§ 2a BauGB).

## 1.4 Schutzgebiete

### Biotopkartierung Bayern (Stand 1986)

Im südwestlichen Bereich grenzt das Biotop Nr. 6020-0008-001: *Naßbaggerung westlich „Hoher Sand“* an das Planungsgebietes. Es wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und Wasserrechtes sind nicht betroffen.



Planungsgebietes mit Biotop  
(Quelle: FIN-WEB)

## 1.5 Datengrundlagen / Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlagen werden herangezogen:

- Begehungen bzw. Bestandserhebungen durch das Büro Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arteninformation saP, nach TK-Karte 6020 Aschaffenburg
- Internet-Portal: FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Geoportal Bayern / Bayernatlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Miltenberg
- Weitere Literaturangaben: siehe Anhang

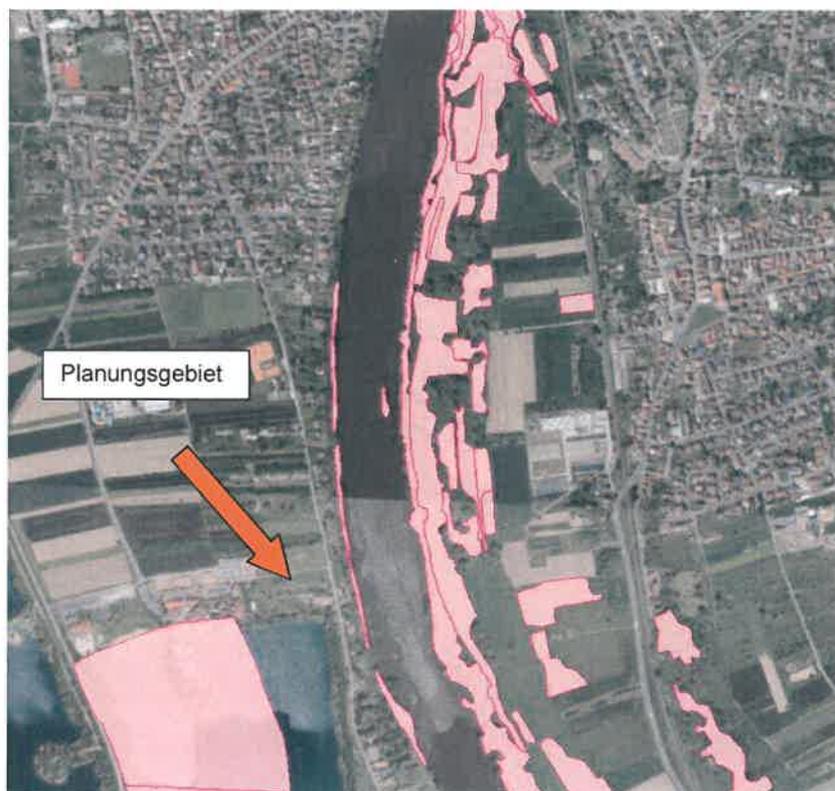
## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Lage im Raum

Die Gemeinde Niedernberg befindet sich im westlichen Randbereich des Spessarts im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Die nächstgrößere Stadt ist Aschaffenburg im Norden.

Die geplante Bebauung ist im Süden der Gemeinde vorgesehen. Die Fläche ist von der eigentlichen Wohnbebauung entfernt. Nur einige Häuser stehen im Osten im Randbereich des Maines.

Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flur-Nummern 11100/1 und 11081.



Lage im Raum des Planungsbereiches / Luftbild  
(Quelle: FIN-WEB)

Das Planungsgebiet schließt an das vorhandene Seehotel an und ist schon zum großen Teil „gestaltet“. Folgende Strukturen sind auf der Fläche vorhanden:

- Spielflächen (Aufenthaltsbereich im Freien / Beach-Volleyball etc.)
- Gehölzstrukturen und Grünflächen

Die Erschließung erfolgt über das Seehotel.

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Bebauungsplanes beurteilen zu können, werden im Folgenden Bestand und Planung beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

(Quelle: In die Beschreibungen fließen auch Hinweise des Internet-Portals FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein)

## 2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Naturräumlich gesehen liegt Niedernberg im westlichen Randbereich des Spessarts in der Untermainebene.

Nach seinem Durchbruch durch die Buntsandsteinstufe des fränkischen Schichtstufenlandes erreicht der Main bei Erlenbach die Untermainebene als Teil des Rhein-Main-Tieflandes. Die Randhöhen von Spessart und Odenwald treten weiter auseinander und schließen eine von fluviatilen Ablagerungen und Flugsandfeldern gebildete Ebene ein (Merkmale: Mergel, Lehm, Sand und Kies).

Im Landkreis Miltenberg beträgt die Breite des Tales 2 bis 3 km, im Landkreis Aschaffenburg weitet sich die Ebene deutlich auf. Der Main fließt zunächst am Talrand des Odenwaldes und schwenkt dann bei Kleinwallstadt auf die östliche Talseite an den Rand des Spessarts. Entsprechend liegen die Ebenen der Niederterrassen einmal auf der rechten Mainseite mit den Orten Erlenbach, Elsenfeld und Kleinwallstadt und einmal auf der linken mit Großwallstadt und Niedernberg. (Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Miltenberg).

*Bewertung / Auswirkungen:* Der Geltungsbereich umfasst Flächen, welche zum Teil versiegelt sind (Spielflächen), Gehölzstrukturen und Grünflächen. Wird die Bebauung wie geplant durchgeführt, wird eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Damit geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren; die Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Aufgrund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.1.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Oberbodens
- Wiederverwendung des Oberbodens
- Minimierung der Versiegelung

## 2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Maines und im unmittelbaren Umfeld eines Badesees. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden. Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb der Beeinflussung durch Grundwasser. Das letzte Hochwasser war Anfang des letzten Jahrhunderts.

Anfallendes Oberflächenwasser wird vollständig versickert.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt. Bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde hat die zu erwartende Versiegelung im Bereich des Planungsgebietes eine relativ geringe negative Auswirkung auf das Grundwasser. Günstig wirkt sich aus, dass das Niederschlagswasser versickert wird.

*Ergebnis:* Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Anfallendes Wasser in den Naturkreislauf integrieren

## 2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Der Spessart im Randbereich des Mains weist ein gemäßigt ozeanisches Klima auf. Das Gebiet ist mit einer mittleren Jahrestemperatur von 9 - 9,5 °C und Niederschlägen unter 700 mm im Jahr das wärmste und trockenste im Landkreis Miltenberg. (Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Miltenberg).

*Bewertung / Auswirkungen:* Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. Die beplante Fläche ist zum Teil bereits versiegelt. Weiterhin sind schon Gebäude vorhanden. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen sind deshalb relativ gering.

*Ergebnis:* Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Versiegelung und der bereits vorhandenen Baulichkeiten sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Erhalt von Gehölzen im Umfeld

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die für den Naturschutz relevanten Flächen bestehen zum großen Teil aus vorhandenen Spielflächen. Darüber hinaus aus einer Hecke / Feldgehölz und intensiv gepflegten Grünflächen. Die Hecke ist nur noch rudimentär vorhanden, der größere Teil wurde bereits entfernt.

Die **potentielle natürliche Vegetation** im Hangbereich wäre der Hügelland-Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-luzoloides-Fagetum). Hier ist die Buche die dominierende und einzige Hauptbaumart. Je nach Standortverhältnissen kommen Trauben-Eiche (trockenerer Standort), Stiel-Eiche und Tanne (feuchterer Standort) vor. Eingebürgert ist die Esskastanie. Standortheimische Waldrandbäume sind z.B. Eichen, Kiefer, Vogelbeere und Sand-Birke

(Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising, 2004).

Die Potentielle Natürliche Vegetationsgesellschaft als diejenige Pflanzengesellschaft, die sich bei Nutzungsaufgabe aufgrund der natürlichen Vegetationsentwicklung als Klimaxstadium einstellen würde, gibt Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von den Gehölzen (bereits gerodet) im Randbereich führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Mit der Schaffung von entsprechenden Strukturen im gleichen Naturraum bzw. in unmittelbarer Nähe kann ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen werden, die Strukturvielfalt bleibt erhalten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

*Ergebnis:* Die betroffene Fläche ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Mit den umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Eine umfassende Bewertung der Planung auf die Flora und Fauna kann an dieser Stelle nur ansatzweise erfolgen, da die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht vom

Unterzeichnenden durchgeführt wurde und das entsprechende Gutachten von Herrn Stüben noch nicht vorliegt. Sein Gutachten ist jedoch in die Abwägung mit einzubeziehen.

Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie** sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt.

**Die artenschutzrechtliche Prüfung wird von Herrn Dipl.-Biol. Marcus Stüben durchgeführt.**

#### 2.4.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt und Förderung der Grünstrukturen bzw. Gehölzen und der Streuobstwiesen
- Schaffung von neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt

### 2.5 Schutzgut Landschaft

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich beeinträchtigt. Diese schließt direkt an vorhandene Gebäude an.

*Bewertung / Auswirkungen:* Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft. Mit der Bebauung wird das Landschaftsbild geändert. Für die Erholungsnutzung spielt dieser Bereich eine geringe Rolle. Das Planungsgebiet ist durch vorhandene Gehölzstrukturen und Bäume bereits jetzt schon in ihre Umgebung eingebunden.

*Ergebnis:* Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### 2.5.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt der vorhandenen Gehölze soweit wie möglich

### 2.6 Schutzgut Mensch

#### 2.6.1 Emissionsschutz

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Plangebiet befindet sich direkt neben dem vorhandenen Hotelkomplex.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist von keiner Erhöhung der Lärmemissionen auszugehen.

*Ergebnis:* Mit der Erstellung der Gebäude ist davon auszugehen, dass keine verstärkte Lärmbelästigung von Anwohnern zu erwarten ist. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### 2.6.2 Erholungseignung

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die Flächen sind für die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der zusätzlichen Bebauung der Fläche verschlechtert sich die Erholungseignung nicht.

*Ergebnis:* Mit der Errichtung des Baugebietes sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### Ergänzung Flächenschutz

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das geplante Gebäude liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Größe beträgt 1200 m<sup>2</sup>. Die betroffenen Flächen sind zum Teil bereits versiegelt. Weiterhin sind Grünflächen und Gehölze betroffen. Somit werden weitere Flächen versiegelt und Flächen „verbraucht“.

*Bewertung / Auswirkungen:* Der Betreiber des Seehotels möchte mit dem Bau eines Wellnessbereiches einen anderen Kundenkreis ansprechen. Der Wellnessbereich macht nur Sinn im unmittelbaren Bereich des vorhandenen Hotels. Laut Begründung zum BP von Herrn Matthiesen wird das anfallende Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser zugeführt. Die negativen Einflüsse der Bebauung werden somit gemindert.

*Ergebnis:* Mit der Errichtung des Baugebietes sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.7 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung auf. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf:

Schutzgut	Art des Eingriffs	Konfliktgrad	Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung	mittel	nein, nur im Umfeld	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser	mittel	ja	Versickerungsfähige Beläge, getrennte Abwasserbeseitigung	Regenwasserabfluss verlangsamen
<b>Klima / Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora / Fauna</b>	Verlust von Grünflächen und Gehölzstrukturen	mittel	nein, nur im Umfeld	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Verlust von Gehölzstrukturen, Bebauung	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Einbindung der Baulichkeiten
<b>Mensch</b>	Lärmaufkommen	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten
<b>Fläche</b>	Flächenverbrauch	gering	nein, nur im Umfeld	Schaffung von Lebensräumen	Ausgleich für Flächenverlust

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Süden der Gemeinde Niedernberg wurde ein Bereich ausgewählt, welcher bereits zu einem vorhandenen Hotelkomplex gehört. Betroffen von der Planung sind Gehölzstrukturen, Grünflächen und Spielflächen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum wird durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen. Hier stellt die der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

## 2.8 Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen sind Ausgleich und Ersatz für die betroffenen Schutzgüter erforderlich.

Die Festlegung der Ausgleichsfläche lehnt sich an den *Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* an.

### 2.8.1 Bewertung der Eingriffsflächen und Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen

Die Eingriffsflächen werden aufgrund der Bestandsaufnahme in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterteilt (Kategorie I-II).

Es wird von einer hohen Versiegelung (GRZ größer 0,35) ausgegangen.

Nachfolgende Tabelle zeigt welche Flächen in welcher Kategorie und mit welchem Faktor berücksichtigt werden. Zusätzlich wird dargestellt wie groß die jeweilig erforderliche Ausgleichsfläche sein muss.

Betroffene Strukturen	FI-Nummer	Größe	Einheit	Kategorie	Faktor	Ausgleichsfläche	
						Größe	Einheit
Hecke / Feldgehölz	11100 / 1	295,00	m <sup>2</sup>	II / oberer Wert	1,00	295,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche	11081	857,00	m <sup>2</sup>	II / mittlerer Wert	0,90	771,30	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen	11081	1.601,00	m <sup>2</sup>	I / unterer Wert	0,30	480,30	m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	11081	518,00	m <sup>2</sup>	III / mittlerer Wert	2,00	1.036,00	m <sup>2</sup>
Pferdekoppel	11081	588,00	m <sup>2</sup>	I / oberer Wert	0,60	352,80	m <sup>2</sup>
Grünfläche	11081	453,00	m <sup>2</sup>	I / oberer Wert	0,60	271,80	m <sup>2</sup>
Beeinträchtigte Fläche		<b>4.312,00</b>	m <sup>2</sup>	Benötigte Ausgleichsfläche		<b>1.546,60</b>	m <sup>2</sup>

#### Hinweise:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die **notwendige Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 1.546 m<sup>2</sup>.**

### 2.8.2 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der Bauherr stellt für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel – Osterweiterung“ eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Diese hat die Flur-Nummer 5400/1 und befindet sich auf der Gemarkung Großwallstadt.

Die Gesamtgröße beträgt 9.551 m<sup>2</sup>, hat aber nur ein Aufwertungspotenzial von ca. 5.900 m<sup>2</sup>. Von diesen 5.900 m<sup>2</sup> sind jedoch noch 1.338 m<sup>2</sup> für den BP Nr. 29.1 Änderung 1 „Seehotel“ abzuziehen (**Quelle: Trölenberg und Vogt: Kompensationsflächen und-maßnahmen Südost..**).

Das heißt auf der Flur-Nummer 5400/1 stehen jetzt noch 4.562 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt dagegen nur 1.546 m<sup>2</sup>. Es stehen somit noch 3.016 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Fläche ist im Plan dargestellt.

Diese Fläche wird als **"Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"** (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

## 3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird von Herrn Dipl.-Biol. Marcus Stüben durchgeführt.

## 4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 4.1 Schutzgut Boden

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die Gehölz- und Grünstrukturen blieben ebenfalls erhalten. Die Bodenstruktur und das Bodenleben würden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

### 4.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Ohne zusätzliche Bebauung der Flächen blieben Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und die damit verbundene Zuführung zum Grundwasser erhalten.

### 4.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ohne Bebauung und der damit verbundenen Beseitigung der Gehölze und Beseitigung von Grünstrukturen bliebe das Kleinklima in seiner jetzigen Form erhalten.

### 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bleibe die Fläche im derzeitigen Zustand erhalten, würden die Strukturen weiterhin potentielle Teillebensräume darstellen, es würde aber auch keine Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Anlage von Ausgleichsflächen stattfinden.

### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Würden die Flächen keiner Umnutzung unterliegen, bliebe das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form erhalten.

#### **4.6 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Ohne die Bebauung würde die Erholungseignung gleich bleiben. Das Lärmaufkommen bliebe ebenfalls gleich.

### **5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)**

#### **5.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### *5.1.1 Schutzgut Boden*

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).

Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren.

##### *5.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser*

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren.

Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett versickert.

##### *5.1.3 Schutzgut Klima / Luft*

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden die Laubbäume im Umfeld der Bebauung erhalten.

##### *5.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die im Rahmen der Bebauung erforderliche Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Weiterhin zu beachten ist hier das Gutachten von Herrn Stüben.

#### **5.2 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Beweidung der Flächen vorgesehen, um dieses Gebiet für Fauna und Flora offen zu halten. Die Fläche ist bereits eingezäunt und wird mit Rindern beweidet.



Übersicht der Ausgleichsfläche  
(Quelle: FIN-WEB)

#### 5.2.1 Maßnahme I: Offenhaltung der Fläche

##### Bestand

Die Fläche, welche als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, befindet sich südlich des Planungsgebietes auf der Gemarkung Großwallstadt. Es ist eine Teilfläche der Flur-Nummer 5400/1.

Die Größe beträgt ca. 0,95 ha. Wie bereits unter Punkt 2.8.2 erläutert können nur 4.562 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche genutzt werden, was jedoch vollkommen ausreichend ist, da als Ausgleichsfläche nur 1.546 m<sup>2</sup> benötigt werden.

##### Zielsetzung

Beweidung der Flächen und Offenhaltung der Sandstandorte: diese sollen strukturreich gestaltet werden mit freien Flächen, Gehölzen und offenen Rohbodenbereichen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die vorgesehenen Flächen sind einzuzäunen
- Die Beweidung erfolgt durch Rinder (hier: Angusrinder)
- Eventuelles Nacharbeiten der Fläche (Mulchen)

Die Maßnahmen sind mit Herrn Müller bzw. Herrn Hartlaub vom LRA Miltenberg abzustimmen.

Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Strukturvielfalt im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

Die Fläche ist im Plan dargestellt.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt sein.

Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Hinweis:

1.546 m<sup>2</sup>

Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt ~~619~~ m<sup>2</sup>. Die übrige Fläche kann auf das Ökokonto von Herrn Weitz, welches angelegt wird, eingebucht werden.

### **5.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen**

Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da das Planungsgebiet durch vorhandene Gehölze bereits jetzt in das Landschaftsbild eingebunden ist.

## **6. PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Bereiche herangezogen, die im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung gesehen werden muss. Alternativen ergeben sich nicht, da der bestehende Hotelkomplex erweitert werden soll.

## **7. ABWÄGUNG / BESCHREIBUNG DER METHODIK**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der *Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird von Herrn Stüben durchgeführt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung dienten die in Punkt 1.5 bzw. im Anhang genannten Quellen sowie Begehungen der Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH.

Die Einschätzungen von Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Auswertungen der Geologischen Karte von Bayern. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand und die anfallenden Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen liegen nicht vor.

## **8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Mit dem Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen überwacht. Daraus können eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen.

Es ist wünschenswert bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung des Monitorings zu vergeben.

## **9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung angewendet, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen.

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Der Bauherr stellt hierfür Flächen zur Verfügung.

Ausmaß der Ausgleichflächen und entsprechende Maßnahmen wurden mit Herrn Müller von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg sowie der Gemeinde Niedernberg, Frau Debes, abgesprochen.

Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt.

Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen.

Niedernberg, den 21. November 2019

Hasloch, 21. November 2019



**Jürgen Reinhard**  
Erster Bürgermeister

Hauptstraße 54  
63843 Niedernberg

**Michael Maier**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)

Grundstraße 12  
97836 Bischbrunn

## ANHANG

### Literaturverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, 2014: Biotopkartierung Bayern
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Internet-Information, NATURA 2000, saP, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Rote Liste der gefährdeten Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns u. a.
- BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG, 2013
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT u.a., 2005: Brutvögel in Bayern, 1996 – 1999
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT u.a., 2005: Atlas der Brutvögel in Bayern, 2005 - 2009
- BIOTOPWERTLISTE ZUR ANWENDUNG DER BAYERISCHEN KOMPENSATIONSVERORDNUNG, Stand 28.02.2014
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, 1998: Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands
- KLIMAAATLAS VON BAYERN, 1996: Hrsg: Bayerischer Klimaforschungsverbund, München
- KRAFT, Richard, 2008; Mäuse und Spitzmäuse in Bayern, Ulmer Verlag, Stuttgart
- KUHN, K. & BURBACH, K., 1998: Libellen in Bayern, Ulmer Verlag, Stuttgart
- MESCHEDE, A. & RUDOLPH, B.-U., 2004: Fledermäuse in Bayern, Ulmer Verlag, Stuttgart
- MENSCHING, H. & WAGNER, G., 1963: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 152 Würzburg, Bad Godesberg
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN; 12/2007: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- REGIERUNG VON UNTERFRANKEN, 1984: Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Unterfranken
- RIEGER-HOFMANN GmbH, Wildsamen- und Wildpflanzenproduzent, In den Wildblumen 7 - 11, 74572 Blaufelden-Raboldshausen
- SAATEN-ZELLER GmbH & Co KG, Ertalstraße 6, 63928 Eichenbühl-Riedern
- SCHLUMPRECHT, H. & WAEBER, G., 2003: Heuschrecken in Bayern, Ulmer Verlag, Stuttgart
- WALENTOWSKI et al., 2006: Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, Geobotanica Verlag, Freising