

Gemeinde Niedernberg

Bebauungsplans Nr. 29.1 – Änderung 1

„Seehotel“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 14. Juni 2016

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN
63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

1. Anlass

Der Betreiber des Seehotels hat nördlich des Hotelgrundstücks Flächen erworben, damit auch die für die Hotelerweiterung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden können. Da diese Flächen derzeit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, hat sich die Gemeinde Niederberg entschlossen den Geltungsbereich zu erweitern.

In diesem Zusammenhang wird auch die Erweiterung des Baufeldes SO 2 in das Bauleitplanverfahren aufgenommen.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“ beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden und ein Verschieben des Baufeldes SO 2. Alle bisherigen Festsetzungen gelten unverändert.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich noch etwas weiter nach Norden verschoben.

Da in diese Richtung nur Grünflächen festgesetzt werden und somit die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und das Verfahren § 3 Abs. 2 bzw. §4 Abs.2 BauGB fortgesetzt werden.

Zur besseren Handhabbarkeit wird es als sinnvoll erachtet, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seehotel“ die Ursprungfassung vom 24.09.2013 ersetzt.

Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geplante Änderungen

2.1 Stellplatzanlage

Auf dem Grundstück des Seehotels sind bisher ca. 160 Stellplätze nördlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Auf der Erweiterungsfläche wird eine ebenerdige Stellplatzanlage für weitere ca. 100 Pkw angelegt. Die bestehende Festsetzung, dass Flächen für Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen sind, gelten auch für den Erweiterungsbereich.

2.2 Randeingrünung

Zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein 5,0 m bis 11,0 m breiter Grünstreifen angelegt. Diese Breite ermöglicht die Anpflanzung großkroniger Bäume auch unter Beachtung des Abstandsmaßes von 4,0 m zu den nördlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (keine Verschattung, kein Ertragsverlust).

Gegenüber der bisherigen Breite von lediglich 2,0 m stellt die Verbreiterung des Grünstreifens eine wesentliche Verbesserung dar. Die Anforderungen an die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Positionen I 5.2 – 5.4 sowie I 9.1 und 9.5) gelten auch für den Erweiterungsbereich.

2.3 Vergrößerung des Baufeldes SO 2

Die geplante Neubaumaßnahme lässt sich nicht vollständig im Baufeld SO 2 realisieren, da eine geänderte Gebäudeanordnung vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird das Baufeld in östliche Richtung verschoben. Die bisherigen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Wand- und Firsthöhen) bleiben unverändert.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Datum vom 07.02.2016 wurde vom Dipl.-Biologen Marcus Stüben eine Expertise über Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Beurteilung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammenfassend Folgendes hervor:

3.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zum Zweck einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde am 26.01.2016 eine Begehung des Geländes sowie der direkt benachbarten Ackerfläche (Stoppelsacker nach Maisanbau in 2015) und gemulchten Wiese / Brombeergebüsch durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Bestandserhebung war zu ermitteln, ob bezüglich der Arten nach Anhang IV a) FFH-RL beziehungsweise bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verbotstatbestände (Schädigungsverbot von Lebensstätten, Störungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot) berührt sein könnten.

3.2 Auswertung der Habitatstrukturen der Ackerfläche und Wiese („worstcase“-Ansatz)

Zauneidechse

Aufgrund einer äußerst ungünstigen Habitatausstattung (intensive Ackerlandschaft mit Maisanbau und nur marginal ausgeprägte Säumen / Feldraine) ist hier nicht mit Zauneidechsen-Vorkommen zu rechnen. Somit ist diesbezüglich kein Ausgleich zu leisten.

Feldhamster

Es sind keine Feldhamster im Eingriffsgebiet und Umgriff bekannt. Es ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen und eine Betroffenheit des Feldhamsters.

Fledermäuse

Es werden bei den geplanten Baumaßnahmen keine Quartierstrukturen von Fledermäusen, wie Baumhöhlen, Gebäudequartiere, Höhlen oder etwa Erdkeller tangiert. Lediglich ein Maisacker und ein kleines Wiesenstück werden überbaut, die für Fledermäuse nur ein eingeschränktes Jagdhabitat darstellen, da die für zahlreiche Arten notwendigen Leitstrukturen in Form von Hecken oder Baumreihen als Deckung gegen Wind und gegen Prädatoren nicht vorhanden sind. Durch die Installation von Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen (insbesondere mit hohem Weißlicht- und UV-Anteil) werden jedoch Insekten erfahrungsgemäß aus ihren Lebensräumen abgezogen und diese ziehen wiederum Fledermäuse aus ihren Lebensräumen ab, die dann im Bereich des Parkplatzes und der Gebäude potenziell gefährdet sind. Daher sind die Beleuchtungen insektenfreundlich zu gestalten und der geplante Parkplatz gegen den Umgriff mit Gehölzen einzugrünen, um Lichtwirkungen in Jagdhabitats und auf Transferrouten von Fledermäusen zu minimieren (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Tagfalter

Es ergaben sich keine Nachweise von Nährpflanzen saP-relevanter Arten, wie zum Beispiel des Großen Wiesenknopfes für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.

Brutvögel

Ackerflächen werden im Jahreslauf als Brut-, Rast- und Nahrungshabitate von besonders und teilweise auch streng geschützten Vogelarten genutzt. Es handelt sich um Arten, wie Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rabenkrähen, Rebhuhn, Saatkrähen, Wachtel, Wiesenschafstelze, Bussarde, Turmfalken, Weißen und viele anderen Arten. Von vielen Arten ist „zweifelsfrei bekannt, dass die Bestandsentwicklung von Vögeln, deren Brutbestand wesentlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen abhängig ist, den so genannten Agrarvögeln, stark negativ verläuft. In den letzten 30 Jahren ist jeder zweite Vogel verschwunden. In keinem anderen europäischen Lebensraum war die Entwicklung ähnlich dramatisch“ (Wagner et al. 2014). Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen vieler dieser Arten wird meist mit „ungünstig – unzureichend“ bis „ungünstig – schlecht“ charakterisiert. In vielen Regionen sind diese früher meist sehr häufigen und weithin bekannten Arten inzwischen aufgrund der Flurbereinigungen und einer jahrzehntelangen verfehlten Landwirtschaftspolitik verschwunden.

Die potentiell vorkommenden Agrarvögel, deren Brutreviere durch die Überbauung eines Ackers betroffen sein könnten, sind die Feldlerche, das Rebhuhn und die Wiesenschafstelze. Angesichts der relativen Strukturarmut im Eingriffsgebiet und Umgriff ist allerdings kaum mit einem Vorkommen dieser Arten - abgesehen als Nahrungsgäste aus den umliegenden strukturreicheren Flächen mit Streuobstwiesen - zu rechnen. Die Laternen des bisherigen Parkplatzes sowie die Hecke nördlich des Ackers bieten Greifvögeln zudem geeignete Ansitzmöglichkeiten, die sich negativ auf Vorkommen von zum Beispiel Feldlerchen auswirken dürften. Hinzu kommt der Trampelpfad mit regelmäßiger Nutzung zum Hundeausführen, welches sich erfahrungsgemäß sehr negativ (da stark vergrämd) auf Feldlerchen und weitere Offenlandarten auswirkt.

Hinsichtlich der Errichtung des Herrenhauses ist vogelfreundliches Bauen als Vermeidung von Vogelschlag erforderlich, da inzwischen hinlänglich bekannt ist, dass falsch konstruierte Gebäude oder gläserner Windschutz in Zusammenspiel mit den Außenanlagen zu hohen und damit signifikanten Schlagopferzahlen bei Vögeln führen. Nach neuester Forschung sind UV-Marker nicht für alle Vogelarten sichtbar und können zu Attraktionen führen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Baufeldeinrichtung:** Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

- **Baufeldräumung:** Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuaufgabe) ab Mitte November bis spätestens Mitte Februar bzw. nach vorheriger Kontrolle auf Offenlandbrüter, die entgegen der Erwartung in Einzelfällen im Eingriffsgebiet zur Brut kommen könnten.
- **Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung** von nächtlichem Streulicht gegenüber dem nördlichen Umfeld in Richtung Hacke und Streuobstwiese.
- Baustellen-/ Straßen-/ Wegebeleuchtung ausschließlich mit **insektenfreundlichen Lampen**, wie z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung.
- **Eingrünen des Parkplatzes mit Gehölzen** (mit autochthonen Arten) gegen den Umgriff zwecks Abschirmen von Gebäudeaußen- sowie Straßenbeleuchtungen.
- **Vogelfreundliches Bauen:** Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen, große Glasfronten sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung.
- **Umsetzen der Bäume im Bereich des bisherigen Parkplatzes des Seehotels außerhalb der Brutzeit** zum Schutz von Gebüsch- und Baumbrütern bzw. nach vorheriger Kontrolle der Bäume auf besetzte Nester. Bei Vorkommen von Brut sind diese vollständig bis zum freiwilligen Ausflug der Brut abzuwarten.

3.3.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

3.4 Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der geplanten Errichtung eines Herrenhauses auf dem bisherigen Parkplatz des Seehotels sollen Bäume umgesetzt werden, wobei dies nur außerhalb der Brutzeit beziehungsweise nach vorheriger Kontrolle erfolgen darf.

Im Bereich des intensiv genutzten Ackers und der kleineren Wiese ist aufgrund der Strukturarmut und der Nähe zu Störquellen (Trampelpfad mit Hunden, Greifvogelansitze, Parkplatzaktivitäten, etc.) nicht mit einer Betroffenheit von Brutrevieren von Offenlandarten im Zuge der Errichtung des neuen Parkplatzes zu rechnen.

Es gibt keine geeigneten Habitatstrukturen für Vorkommen saP-relevanter Arten, wie etwa die Zauneidechse, Hamster, relevante Tagfalter, etc.

Für jagende Fledermäuse und durchziehende Vogelarten sind die einschlägigen allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen bei Bauprojekten, wie insektenfreundliche Beleuchtungen, vogelfreundliches Bauen, etc. (s.o.) zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4. Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Geltungsbereich vergrößert sich um ca. 5.980 m². Die Fläche wird aktuell vollständig als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet.

Von dieser Fläche werden zukünftig ca. 3.825 m² als Stellplatzanlage und ca. 2.155 m² als Randeingrünung ausgewiesen.

Darüber hinaus verringern sich die Grünflächen durch das Verschieben des Baufeldes SO 2 um ca. 131 m² und durch die Aufgabe von Teilflächen der Eingrünungsfläche am nördlichen Rand des derzeitigen Plangebiets um ca. 67 m².

Die ca. 3.825 m², die als Stellplatzanlage entwickelt werden, stellen einen Eingriff dar, der auszugleichen ist.

Die ca. 2.155 m² für die Randeingrünung (5,0 m bis 11,0m breiter Grünstreifen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist) bedeuten eine Aufwertung des derzeitigen Bestandes. Abzüglich der verkleinerten Eingrünungsfläche im Plangebiet verbleibt eine Aufwertungsfläche von 1.957 m².

Mit der Randeingrünung nach Norden wird nicht nur ein qualitätvoller Übergang in die Landschaft ermöglicht, er stellt auch einen wesentlich höheren ökologischen Wert für Tiere und Pflanzen dar, als die bisher um das Seehotel angeordneten Grünstreifen.

Durch die neue Stellplatzanlage wird jedoch ein Eingriff vorgenommen, der auszugleichen ist.

Die Größe der Stellplatzfläche beträgt 3.825 m².

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt das Plangebiet in der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung - Ackerfläche).

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen nur die Zufahrtsflächen versiegelt werden, Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Die nördliche Seite der Stellplätze wird in Schotterrassen ausgeführt, da diese Stellplätze nur bei Vollauslastung des Hotels in Anspruch genommen werden.

Der Versiegelungsgrad beträgt danach 0,33. Dies entspricht einem niedrigen Versiegelungsgrad (0,2 – 0,5).

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,35 angesetzt.

Daraus ergibt sich eine erforderliche Kompensationsfläche von
 $0,35 \times 3.825 = 1.338 \text{ m}^2$.

4.2 Kompensationsfläche und –maßnahme (erarbeitet durch Trölenberg und Vogt, Landschaftsarchitekten)

Anlass und Inhalt

Im Süden des Gemeindegebietes und übergreifend auf die Gemarkung Großwallstadt befinden sich Kompensationsflächen, die unterschiedlichen

Bebauungsplänen zugeordnet sind. Ihre inhaltliche Ausgestaltung weist eine einheitliche Zielrichtung auf.

Zwischenzeitlich gibt es in räumlicher und struktureller Einheit mit diesen Kompensationsflächen weitere Bereiche auf Großwallstädter Gemarkung, die als Kompensationsflächen entwickelt - und soweit sie nicht schon Bebauungsplänen zugeordnet sind - im Ökokonto der Gemeinde Niedernberg verbucht werden sollen.

Neben diesem quantitativen Aspekt sind auch Korrekturen bei Detailzielen und Maßnahmen erforderlich, weil sich frühere Regelungen, insbesondere wegen eines anderen als erwarteten Wasserhaushaltes, als nicht praktikabel (Kreuzkrötenbiotop) erwiesen haben.

Sowohl der vergrößerte Flächenumfang als auch die Maßnahmenanpassung/-neuausrichtung waren bei einem Ortstermin am 10.05.2016 mit Gemeinde, Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt und betroffenem Vorhabensträger (Seehotel) einvernehmlich besprochen worden.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben zum ersten Flächenumfang sowie Maßnahmenanpassung und ordnen einzelne Flächenanteile den jeweiligen Bebauungsplänen bzw. dem Ökokonto zu.

Kompensationsflächen und -maßnahmen

Wegen der einheitlichen Zielrichtung bei der inhaltlichen Ausgestaltung werden zuerst Ziele und Maßnahmen des Gesamtkomplexes beschrieben.

Die Zuordnung mit Flächenanteilen zu den Bebauungsplänen bzw. dem Ökokonto erfolgen in einem zweiten Schritt.

Beschreibung des Gesamtkomplexes

Die Grundstücke (Fl. Nr. 13117, Gemarkung und Eigentum Gemeinde Niedernberg, Fl. Nr. 5400, 5400/1 Gemarkung Großwallstadt, Eigentum Herr Weitz) befinden sich an der Gemarkungsgrenze beider benachbarter Gemeinden.

Auf ihnen wird das Standortpotenzial als Trocken-Lebensraum der weitgehend offenen Landschaft erhalten und entwickelt.

Sie sind gekennzeichnet durch ein von kleinflächigem Gefällewechsel mit variierender Exposition bestimmten Geländere relief und einem hinsichtlich seiner räumlichen Verteilung und Ausprägung variablen Mosaik aus wärmeliebenden Grasfluren und Säumen sowie einzelnen Gehölzinseln.

Wesentlicher Charakterzug der Kompensationsmaßnahme ist die sich wiederholende dynamische Entwicklung junger Gras- und Saumfluren mit Aufwuchshöhen zwischen 5 und ca. 100 cm.

Am Rand der Grasfluren ist ein Rohbodenstandort von max. 1.500 m² abzuschleifen und in den Folgejahren neu herzustellen. Das Material ist jeweils am Rand der Rohbodenfläche (aber innerhalb deren max. Größe von 1.500 m²) abzulagern.

Die beschriebenen Ziele lassen sich am besten durch eine extensive landwirtschaftliche Weidenutzung erreichen, die unter Beachtung nachfolgender Regelungen ausdrücklich zulässig ist:

- Temporäre Beweidung, Aussparung der Rohbodenfläche sowie eines durchgängigen Wegepfades am Westrand, Elektrozaunung, Verzicht auf den Einsatz von zusätzlichem Dünger und von Bioziden.

Die soweit notwendige mechanische Beseitigung von Gehölzaufwuchs ist zulässig. Die Häufigkeit entsprechender Pflegemaßnahmen kann nicht mit einem Regelzeitraum benannt werden, sondern wird vom Tempo der Vegetationsentwicklung bestimmt.

Zuordnung der Flächenanteile

Fläche A 1-1 im Norden des Gemeindegebietes Großwallstadt:

Die Gesamtfläche (3.003 m²) von Fl. Nr. 5400 ist externe Kompensationsfläche des Bebauungsplans Nr. 29.1 „Seehotel“ und wird diesem zugeordnet.

Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Fläche A 1-2 im Norden des Gemeindegebietes Großwallstadt:

Von Fl. Nr. 5400/1 (Gesamtgröße 9.551 m²) verfügen ca. 5.900 m² über Aufwertungspotenzial. Ausgenommen sind die dichten Gehölzbereiche im Nordosten bzw. auf den Randböschungen.

Der Flächenanteil von 1.338 m² ist externe Kompensationsfläche des Bebauungsplans Nr. 29.1 - Änderung 1 „Seehotel“ und wird diesem zugeordnet. Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Die Fläche A 13 ist dem Bebauungsplan Nr. 33.1 „Rüttelweg“ zugeordnet. Die Fläche Ö (Gemarkung Großwallstadt) wird aktuell noch keinem B-Plan zugeordnet.

5. Umweltbericht

(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

5.1 Vorprüfung des Einzelfalls

(§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

5.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Für den geplanten Neubau reichen die notwendigen Stellplätze nicht aus. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu hat die Gemeinde Niedernberg die Änderung eines Bebauungsplans beschlossen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

I. Klima und II. Lufthygiene

Bestand

Der Erweiterungsbereich wurde bisher als Acker genutzt. Er grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Nach Norden schließen sich weitere Ackerflächen an.

Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch Staubbildung während der Bauphase sind zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung wird die klimasaniäre Wirkung der Fläche reduziert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Neuanlage von Baum- und Strauchpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze enthalten, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der kleinklimatischen Bedingungen (Staubbindung, Sauerstoffbildung, Verdunstung) geleistet wird.

III. Lärm

Bestand

Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen selbst gehen derzeit nur sehr geringe Lärmbeeinträchtigungen aus.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit einer vorübergehenden Störung der unmittelbaren Nachbarn durch Baulärm zu rechnen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ist mit einer geringen Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind entbehrlich, da sich keine stöempfindlichen Nutzungen in der Nähe befinden.

IV. Boden und Geomorphologie

Bestand

Es handelt sich um eine ebene Fläche. Die Erosionsneigung des Bodens im Plangebiet ist als äußerst gering anzusetzen.

Vorkommen von kriegsbedingten Altlasten (Kampfmitteln) oder von Altlasten durch ehemalige Müllablagerungen sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Mit einer Beseitigung oder Zerstörung von anstehendem Oberboden im Zuge der Bauarbeiten ist in Teilbereichen zu rechnen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Teilversiegelung kommt es zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit der Ausweisung von Grünflächen, die nicht überbaut werden dürfen, bleiben Bereiche ohne Eingriffe in den Bodenhaushalt erhalten.

V. Grundwasser

Bestand

Durch die bisherige Nutzung erfolgte kein Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate.

Baubedingte Auswirkungen

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen für Baufahrzeuge ist nicht zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grund der Versiegelung von Teilflächen ist von einer geringfügigen Absenkung der Wasserneubildungsrate auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers auf Stellplatzflächen kann das Oberflächenwasser auf Teilflächen dem Grundwasser wieder direkt zugeführt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch reduziert.

VI. Oberflächen- und Niederschlagswasser

Bestand

Auf Grund der geringen Geländeneigung fließt kaum anfallendes Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke ab. Im Geltungsbereich sind keine dauerhaft wasserführenden Bäche oder Gräben vorhanden. Ebenso gibt es keine Quellhorizonte.

Baubedingte Auswirkungen

Es sind keine baubedingten Veränderungen zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Teilflächen und die Ableitung von Regenwasser in das Kanalnetz kommt es zu einer Veränderung in der Abfluss - Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den Pflanzflächen mindert den Eingriff in die Abfluss – Situation geringfügig.

VII. Flora und Fauna

Bestand

Der Erweiterungsbereich wurde bisher als Acker genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich keine Hecken oder Bäume, techn. Strukturen (z.B. Trockenmauern), offene Gewässer od. wechselfeuchten Bereiche. Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für geschützte Pflanzen- und Tierarten ist bisher auf

Grund der Nutzung, der Lage und der fehlenden Strukturen als gering anzusetzen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit wird es zu Verlust oder Störung der Vegetationsschicht und von belebtem Boden kommen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem Verlust an freier Fläche und damit von Teillebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Dadurch werden Strukturen geschaffen, die vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum oder Teillebensraum dienen, und die die Auswirkungen der Bebauung verringern.

VIII. Landschaftsbild

Bestand

Der Acker fügt sich durch seine Nutzung in das Landschaftsbild ein.

Baubedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können während der Bauphase vorübergehend durch Baustelleneinrichtungen geringfügig verstärkt werden.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erweiterungsfläche wird teilversiegelt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind jedoch nicht erheblich, da sich die Stellplätze nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Die auf den Flächen abgestellten Fahrzeuge werden durch die Randeingrünung abgeschirmt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit der Ausbildung einer qualitätsvollen Randeingrünung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen.

IX. Erholungseignung

Bestand

Die Erweiterungsfläche hat bisher auf Grund ihrer bisherigen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Auswirkungen auf die Erholungsnutzung durch Baufahrzeuge kommen. Davon betroffen ist nur der Hotelbetrieb. Insofern kann diese Einschränkung als gering angesetzt werden.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zusätzlichen Stellplätze wird es zu keinen oder kaum messbaren anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind entbehrlich.

X. Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es sind keine Baudenkmäler innerhalb des Erweiterungsbereiches oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu vorhanden. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen, die zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Baubedingte Auswirkungen

Es gibt keine baubedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gibt keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte sind nicht notwendig. Im Bebauungsplan ist ferner die Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Grabarbeiten, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein könnten, geregelt.

XI. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Bauleitplanung wird ein Stück unbebaute Landschaft verloren gehen. Es kommt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird reduziert. Die als unverbaut wahrgenommene Landschaft wird kleiner und bedingt einen veränderten Landschaftscharakter.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Wesentlichen durch Aufwertung externer Flächen innerhalb der Gemarkung von Niedernberg.

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

XII. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf die Einzelmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes wurde jeweils bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Darüber hinaus muss für diesen Eingriff ein ausreichender Ausgleich insbesondere für den Verlust bisher nicht überbauter Flächen und für den Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erbracht werden. Es muss sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen handeln, mit welchen der Biotopwert einer Fläche aufgewertet wird.

Zur Kompensation wird dem Bebauungsplan eine ca. 1.338 m² große Teilfläche der Parzelle Fl. Nr. 5400/1 (Gemarkung Großwallstadt) zugeordnet.

Diese Fläche schließt an die Kompensationsfläche an, die dem B-Plan „Seehotel“ vom Verfahren aus dem Jahr 2013 (3.003 m², Fl. Nr. 5400) zugeordnet wurde.

XIII. Alternativen

Im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Flächengröße, der Lage und der angrenzenden Nutzungen keine sinnvollen alternativen Bebauungskonzepte.

XIV. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Artenschutzes

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Beschreibung der Methodik

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bay. Innenministerium aus der Sache heraus entwickelt (verbalargumentative Ermittlung). Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurde der Flächennutzungsplan des Marktes Mönchberg verwendet. Die Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern basieren zudem auf Beobachtungen vor Ort.

Monitoring

Die Minimierung der Eingriffswirkungen für die Schutzgüter ist wesentlich von der Umsetzung der Festsetzungen und dem Zustand der Grünflächen abhängig. Aus diesem Grund sind diese alle 10 Jahre auf Vollständigkeit, Gesundheit und Pflegezustand zu überprüfen.

Zusammenfassung

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, zur Offenhaltung von Boden und zur Versickerung minimieren die Auswirkungen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima/Lufthygiene	gering	gering	gering
Lärm	gering	gering	gering
Boden/ Geomorphologie	gering	gering	gering
Grundwasser	keine	gering	gering
Oberflächen-/Nieder- schlagswasser	keine	gering	gering
Flora/Fauna	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

5.4 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negativen Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

6. **Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Änderungen am Ableitungssystem des Schmutz- und Regenwassers sind nicht vorgesehen. Die bisherigen Anforderungen bleiben bestehen.

Das Schmutzwasser wird über die Druckleitung im Leerweg an das Kanalnetz der Gemeinde geleitet.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Alle Verkehrsflächen mit Ausnahme der Hauptzufahrt sind versickerungsfähig auszubauen.

Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Mengen aufnehmen zu können.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge wurde von der Kreisbrandinspektion auf 1.600 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt.

Da diese Menge auch aus dem angrenzenden netzunabhängigen See gefördert werden kann, ist die Löschwasserversorgung, auch bei ggf. höheren objektbezogenen Risiken und damit verbundenen erhöhten Löschwassermengen, gesichert.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Aktuell ist geplant das Seehotel und den Badestrand an eine leistungsfähige Internetverbindung anzuschließen. Unabhängig davon ist vorgesehen eine Glasfaserferntasse zwischen Niedernberg und Großwallstadt zu verlegen.

Aus diesem Grund wird im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen ein Leitungsrecht in den Plan eingetragen.

Aschaffenburg, den 14. Juni 2016

Niedernberg, den __.__.2016

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**