

# **Gemeinde Niedernberg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“, Nr. 34.01**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 05. Dezember 2018



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **Anlass**

#### **1. Bestand und Planung**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne
- 3.3 Verfahren

#### **4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 4.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- 4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 4.3 Kampfmittel

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

#### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

#### **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Abstandsflächen

#### **8. Anlagen**

### **Anlass**

Der Betreiber des Seehotels möchte die Aktivitäten im Bereich der Familienfeiern aufgeben und stattdessen einen Wellnessbereich aufbauen. Damit soll zum einen die Hotelausnutzung optimiert werden. Zum anderen sollen potentielle Synergieeffekte mit den Seminargästen genutzt werden.

Mit der Aufgabe der Familienfeiern will das Hotel zukünftig Gäste anlocken, die Ruhe und Erholung in einem entsprechenden Ambiente suchen. Mit der geänderten Hotelausrichtung werden sich damit die in der Vergangenheit zu bestimmten Zeiten auftretenden immissionsschutzrechtlichen Probleme zu den benachbarten Nutzungen auflösen.

Da die Gemeinde Niedernberg die Interessen des Seehotelbetreibers unterstützen will, hat der Gemeinderat am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“ gefasst.

## **1. Bestand und Planung**

### **1.1 Bestand**



Das Luftbild zeigt das Plangebiet im Jahr 2015. Deutlich erkennbar ist der von Bäumen gesäumte Weg zwischen Seehotel und Großwallstädter Straße. Nordwestlich des Weges befindet sich ein größerer Parkplatz. Am südöstlichen Rand ist ein Reitgelände mit Stall erkennbar. Ansonsten stehen, insbesondere im südlichen Teilgebiet, noch einige großkronige Obstbäume.

Zum See wird das Plangebiet durch einen intensiven Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt.

## 1.2 Planung

Der geplante Wellnessbereich schließt sich unmittelbar an das bestehende Seehotel an. Die sonstige Fläche wird zu einer großzügig gestalteten Park- und Teichlandschaft mit Wegen sowie Sitz-, Aufenthalts- und Ruhebereichen. Um diese zu ermöglichen, wird der Parkplatz zurückgebaut.

## 2. **Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Seehotel und der Großwallstädter Straße nördlich des Badesees.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Parzelle mit der Fl. Nr. 11081 (geschnitten),
- im Westen durch die Parzelle mit der Fl. Nr. 11081 (geschnitten),
- im Süden durch die Parzelle mit der Fl. Nr. 11100 und
- im Osten durch die Parzelle mit der Fl. Nr. 1144/2 (Großwallstädter Straße).

Folgende Flurstücke innerhalb der Gemarkung Niedernberg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nr. 11081 (teilweise) und 11100/1 sowie 11115/1 (beide jeweils vollständig).

Das Plangebiet weist eine Größe von 18.798 m<sup>2</sup> auf.

## 3. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

### 3.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan von 2011



geplante Änderung

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet für Sport, Spiel Freizeit und Erholung gekennzeichnet. Am südlichen Rand ist eine kleine Teilfläche als Grünfläche dargestellt.

Die beiden Planausschnitte zeigen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Teilfläche am nördlichen Rand liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist aber für die Konzeption für Bedeutung, da die geplante Kompensationsfläche sicherstellt, dass, sofern das Reine Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten in den Privatgärten (z.B. Rasenmähen, Gartenfeiern) beeinträchtigt werden.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

### 3.2 Bebauungspläne

Für den Planbereich existieren keine Bebauungspläne.

### 3.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Das heißt, dass neben dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die Baupläne mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie weitere Planunterlagen wie die Entwässerungsplanung zu erarbeiten und ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist.

## 4. **Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

### 4.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Liegt noch nicht vor. Wird später ergänzt.

### 4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Vom Büro für integrierte Gestaltung Maier / Götzendörfer wurde mit Datum vom 04.12.2018 ein Umweltbericht erarbeitet, der auch die Eingriffs- / Ausgleichsflächenbilanzierung beinhaltet.

Aus diesem Umweltbericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kurziv):

#### 4.2.1 *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.*

*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. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.*

### **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.*

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.*

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- *Erhalt des Oberbodens,*
- *Wiederverwendung des Oberbodens,*
- *Minimierung der Versiegelung.*

**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.*

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- *Minimierung der Versiegelung,*
- *Anfallendes Wasser in den Naturkreislauf integrieren.*

**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.*

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.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung,
- Erhalt von Gehölzen im Umfeld.

**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. 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.

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 Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht



*streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt.*

#### Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

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

#### **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.*

#### Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- *Erhalt der vorhandenen Gehölze soweit wie möglich.*

#### **Schutzgut Mensch**

##### **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.*

##### **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.*



### **Zusammenfassende Konfliktanalyse**

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

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

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 der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### **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.

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 niedrigen Versiegelung (GRZ kleiner 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	Fl-Nummer	Größe	Einheit	Kategorie	Faktor	Ausgleichsfläche	
						Größe	Einheit
<u>SO 1 "Hotel"</u>							
Hecke / Feldgehölz N 1	11100 / 1	306,00	m <sup>2</sup>	II / oberer Wert	0,80	244,80	m <sup>2</sup>
Grünfläche N 1	11081	200,00	m <sup>2</sup>	II / mittlerer Wert	0,65	130,00	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen N 1	11081	891,00	m <sup>2</sup>	I / unterer Wert	0,20	178,20	m <sup>2</sup>
Beeinträchtigte Fläche		1397,00	m <sup>2</sup>	Benötigte Ausgleichsfläche		553,00	m <sup>2</sup>
<u>SO 2 "Außenbecken"</u>							
Grünfläche N 2	11081	116,00	m <sup>2</sup>	I / oberer Wert	0,50	58,00	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen N 1	11081	41,00	m <sup>2</sup>	I / unterer Wert	0,20	8,20	m <sup>2</sup>
Beeinträchtigte Fläche		157,00	m <sup>2</sup>	Benötigte Ausgleichsfläche		66,20	m <sup>2</sup>
Summe		1554,00	m <sup>2</sup>	Summe		619,20	m <sup>2</sup>
						<b>Ausgleichsfläche</b>	
						Größe	Einheit
Ausgleichsfläche SO 1 "Hotel"						553,00	m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche SO 2 "Außenbecken"						66,20	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächen / Summe</b>						<b>619,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Die notwendige Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 619 m<sup>2</sup>.**

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 Bebauungsplan Nr. 29.1 Änderung 1 „Seehotel“ abzuziehen.

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 619 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ 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.

#### 4.2.2 *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Wird später ergänzt.

#### 4.2.3 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

##### **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.*

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

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

##### **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.*

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

*Bliebe 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.*

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

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

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

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

#### 4.2.4 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen*

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

###### 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.

###### Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett versickert.

###### Schutzgut Klima / Luft

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Rahmen der Bebauung erforderliche Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar).

**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.

*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. Es können nur 4.562 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche genutzt werden, was jedoch vollkommen ausreichend ist, da als Ausgleichsfläche nur 619 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.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt sein. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

**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.

#### 4.2.5 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.*

#### 4.2.6 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 dienen die 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.*

#### 4.2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

*Mit dem Monitoring werden 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.*

Der vollständige Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.3 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

### 5. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist eine Erweiterungsfläche für das Seehotel. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Leerweg und soll auch weiterhin so bestehen bleiben. Zur Bekräftigung wird zur Großwallstädter Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Für die geplanten Nutzungen werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt. Insofern werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder Verkehrs- noch Stellplatzflächen festgesetzt. Das Planungsrecht hierfür wurde mit dem Bebauungsplan „Seehotel“, Änderung 2 geschaffen. Änderungen diesbezüglich sind keine erforderlich.

Für den vorbeugenden Brandschutz dient ein das Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufender ausreichend dimensionierter und entsprechend befestigter Weg mit Anbindung an die Großwallstädter Straße.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

### 6. **Ver- und Entsorgung**

#### 6.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

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.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

## 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Änderungen am Ableitungssystem des Schmutz- und Regenwassers sind nicht vorgesehen. Die bisherigen Anforderungen, wie sie für das Seehotel gefordert werden, bleiben bestehen.

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

### 6.2.1 Schmutzwasser

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

### 6.2.2 Niederschlagswasser

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

Zur Einleitung des Niederschlagswassers wird bei der Unteren Wasserrechtsbehörde ein entsprechender Einleit Antrag gestellt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 1 und 2 werden alle Nutzungsbestandteile, die für den Wellnessbereich erforderlich sind, zugelassen. Dazu gehören:

Schwimmbecken, Ruhe- und Liegebereiche, Sauna, Umkleiden, sanitäre Anlagen und sonstige bauliche Anlagen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Mit einer festgesetzten Wandhöhe von 128,50 müNN und einer Firsthöhe von 130,50 müNN bleibt der Wellnessbereich 0,5 m bzw. 2,5 m unterhalb der Höhen des Seehotels und sichert damit eine harmonische Fortführung der Dachlandschaft.

#### 7.2.2 Grundfläche

Um eine genauere Vorstellung zu vermitteln, wird statt einer Grundflächenzahl eine Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt.

### 7.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung aller Leitungen, die das Plangebiet durchqueren (Telekommunikation, Elektro und Trinkwasser) bzw. durchqueren sollen (Schmutzwasser und Glasfaser), wird ein Leitungsrecht mit dem entsprechenden Schutzabstand zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nur im Nahbereich wird eine ca. 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche überbaut. Alle sonstigen Flächen werden als Park- oder Teichlandschaft angelegt.

Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets ausreichend sichergestellt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor Maßnahmenbeginn die Baustruktur bezüglich eines möglichen Vorkommens europarechtlich geschützter Vogelarten (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse hin zu kontrollieren. Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu kontaktieren.

Darüber hinaus sind Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Um das Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser direkt zuführen zu können, wird gefordert, dass alle Wege oder sonstige befestigte Flächen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist auch das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Alternativ darf das Wasser auch zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

#### 7.5 Abstandsflächen

Um die Wege zwischen den verschiedenen Funktionen im Seehotel möglichst gering zu halten, wird der Wellnessbereich nah (12,0 m) an das bestehende Gebäude herangerückt. Da bestehende Hotelanlage und geplante Erweiterung auf einem Grundstück stehen bzw. stehen werden, sind nachbarliche Belange nicht berührt. Die verkürzte Abstandsfläche wird nur deshalb thematisiert, weil sich Eigentumsverhältnisse ändern können und um im Plan die exakte Lage des Neubaus definieren zu können.

Die in diesem Bereich bestehenden zwei Fl. Nrn. gehören demselben Eigentümer.

### 8. **Anlagen**

#### 8.1 Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Maier/Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn mit Datum vom 04.12.2018

Aschaffenburg, den 05. Dezember 2018

Niedernberg. Main, den \_\_.\_\_.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer F  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Niedernberg**

