

Gemeinde Niedernberg

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Seehotel“ und „Seehotel Osterweiterung“, Nr. I.12

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18. Februar 2019



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

1.2 Planung

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

3.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Trink- und Löschwasser

4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

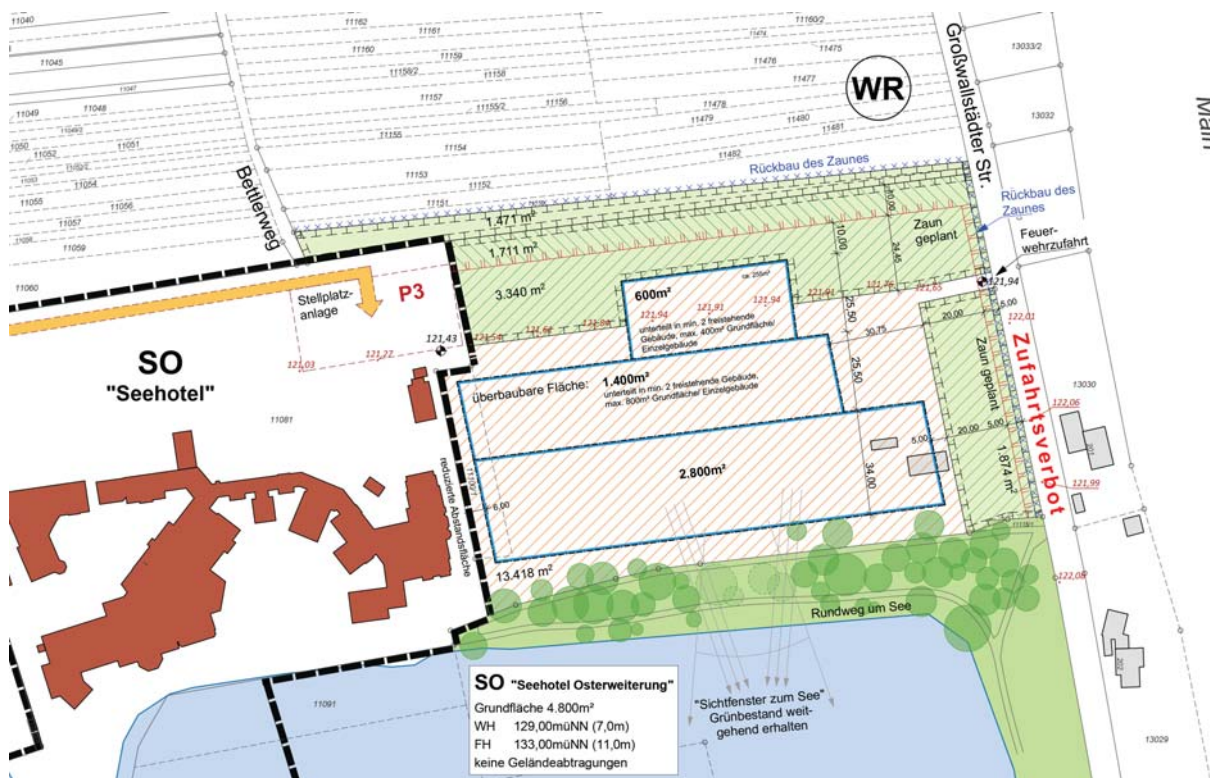
6. Anlagen

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 reagiert der Hotelbetreiber auf die in der Vergangenheit zu bestimmten Zeiten auftretenden immissionsschutzrechtlichen Probleme zu den benachbarten Anliegern.

Gerade die oben angesprochenen Defizite hat den Gemeinderat vor der Aufstellung des Bebauungsplans / Änderung des Flächennutzungsplans veranlasst, für das Gebiet zwischen Hotel und Großwallstädter Straße ein Rahmenkonzept erarbeiten zu lassen, im dem die im Flächennutzungsplan nördlich des Plangebiets dargestellte Wohnbaufläche Berücksichtigung findet. Um sicherzugehen, dass sich dort auch später eine Wohnbebauung realisieren lässt, wurde vom Gemeinderat die mögliche Bebauungsdichte auf dem Gesamtgrundstück bestimmt sowie deren Anordnung auf dem Gelände. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Betrachtung in Auftrag gegeben. Aus dieser geht hervor, dass der Parkplatz P3 nachts nicht angefahren werden darf, damit die Lärmpegel zum geplanten Wohngebiet eingehalten werden können.



Rahmenkonzept eines zukünftigen Entwicklungsszenarios

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets keine Stellplätze zu. Die derzeit bestehenden Stellplätze am nordwestlichen Rand sind zurückzubauen.

Um Störungen durch den Hotelbetrieb auf ein zukünftiges Wohngebiet ausschließen zu können, wurde nördlich des Sondergebietes „Hotel“ im Flächennutzungsplan eine Kompensationsfläche gekennzeichnet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich das Hotel zukünftig nicht weiter in nördliche Richtung ausdehnen kann. Der beste-

hende Zaun zur Nordseite ist auf die Abgrenzungslinie zwischen geplantem Wohngebiet „Seegalerie“ und SO „Spiel, Sport und Freizeit“ nach derzeitigem Flächennutzungsplan zurückzusetzen.

Verkehrlich wird das Hotel ausschließlich über den Leerweg erschlossen. Damit dies auch rechtlich abgesichert ist, wurde im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot von der Großwallstädter Straße festgesetzt. Durch den geplanten Wellnessbereich wird sich die Zahl der Hotelgäste nicht erhöhen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Anordnung sind im Bauantrag nachzuweisen. Da die Stellplätze nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angeordnet werden, sondern nördlich des Seehotels, werden die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Durchführungsvertrag geregelt.

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. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

2.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan von 2011

geplante Änderung

Im aktuellen 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 und am nördlichen Rand als Reines Wohngebiet dargestellt.

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

Die nördliche Teilfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist aber für die Gesamtkonzeption für Bedeutung, da die geplante Kompensationsfläche sicherstellt, dass, sofern ein Reines Wohngebiet realisiert werden sollte, die Ruhe- und Aufenthaltsbereiche nicht durch Aktivitäten von den Privatgärten (z.B. Rasenmähen, Gartenfeiern) beeinträchtigt werden. Das Vermeiden möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm gilt entsprechend auch in umgekehrter Richtung.

Die Kompensationsfläche in der Flächennutzungsplanänderung deckt sich nicht mit der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche. Sie soll erst dann in Anspruch genommen werden, wenn weitere bauliche Absichten auf dem Hotelerweiterungsgelände (siehe Rahmenkonzept) vorgesehen sind.

3. **Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

3.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Vom Dipl.-Biol. Marcus Stüben wurde mit Datum vom 19.12.2018 eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet.

Aus dieser Beurteilung geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.1.1 *Potenzielle Wirkungen des Vorhabens*

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden Flächen durch den Baustellenbetrieb (Transportbewegungen, Lagern von Geräten und Baumaterial, etc.) in Anspruch genommen und dadurch zum Teil erheblich verändert. So kommt es zu Veränderungen der Vegetation, Bodenverdichtung und des Wasserhaushaltes der Flächen sowie zur Bodenversiegelung. Hierdurch kommt es zum Verlust von naturnahen Lebensräumen für Vogelarten, Fledermäuse (Jagdhabitats, Quartierbäume), Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter und weitere Tiergruppen.

Barrierewirkungen

Durch die Eingriffe sind kleinräumige Barrierewirkungen für wenig mobile Arten denkbar, allerdings dürften sich die Barrierewirkungen der Seen und der bestehenden Straßen - insbesondere der Bundesstraße B469 - deutlich stärker auswirken (Signifikanzschwelle).

Optische Störungen: Lichtverschmutzung, Spiegelungen und Vogelschlag

Während der Bauphase können durch nicht fachgerechte nächtliche Beleuchtungen (Abstrahlwinkel, Lichtspektren) und Spiegelungen an Baufahrzeugen Gefahren für Vögel und Fledermäuse ausgehen.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Flächenbeanspruchung

Durch die bauliche Nutzung des Baufelds kommt es zum Teil zum Verlust von naturnahen Offenland-Lebensräumen für Vogelarten (Nahrungshabitat, Baumhöhlen, Freibrüter-Bäumen), Fledermäuse (Jagdreviere, Baumhöhlen), Heuschrecken sowie weitere Arten.

Barrierewirkungen und Vogelschlag

Durch die Errichtung von zum Beispiel höheren Gebäuden (Umfliegen erforderlich) oder unsachgemäßen Objekt- und Wegebeleuchtungen können für nächtlich jagende Fledermäuse (bei entsprechender Beleuchtung auch optische) Barrierewirkungen entstehen, da einige Arten künstliches Licht meiden, während andere Arten (Bsp.: Zwergfledermaus) von den vom Licht angezogenen Insekten zunächst profitieren können. An unsachgemäß konstruierten Glas-Anteilen von Gebäuden, Windfängen, Raucherecken, Bushaltestellen, etc. kommt es häufig zu signifikant erhöhten Vogelschlagereignissen (vgl. Verletzungs- und Tötungsverbot). Hier sind die Richtlinien zum vogelfreundlichen Bauen einzuhalten (Stand der Technik).

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Nutzungsbedingte Wirkprozesse betreffen zum Beispiel die nächtliche Beleuchtung und Lärm, die zur Störung / Vergrämung von Arten bis hin zu Vogelschlag führen können (s.o.). Durch den Neubau von Gebäuden und Parkplätzen erhöht sich die Menge des PKW-Verkehrs und es nehmen Freizeitdruck bzw. Störungen zu. Bereits wenige wiederholte Störungen können zum Beispiel bodenbrütende Vögel von ihren Gelegen vertreiben.

3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und des Ausgleichs (A)

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:

V1: Die Baum-Untersuchungen erbrachten Höhlenstrukturen, die gemäß den dortigen baumbezogenen Angaben zu behandeln sind. Hier handelt es sich bei den Stamm- und Asthöhlen und -rissen um die **Nachkontrolle** wenige Tage vor der geplanten Fällung (Taschenlampe, Leiter), ggf. begleitete Fällungen und das **Verschließen der Höhlen mithilfe von Folie** nach Feststellung der Abwesenheit von Fledermäusen. Im Falle der Rindenplatten sind diese nach festgestellter Abwesenheit von Fledermäusen soweit zu entfernen oder zu verschließen, dass bis zur Fällung keine Fledermause mehr einfliegen können. Die Bäume müssen zum Schutz von (Halb-)Höhlen-, Gebüsch- und Freibrütern im gesetzlich erlaubten **Fällungszeitraum (1. Oktober bis Ende Februar)** erfolgen. Der ideale Monat für die Nachkontrollen ist der **Oktober**, da bzgl. etwaiger nicht einsehbarer Bereiche in den Höhlen Reusen eingesetzt werden können, um Fledermäusen das Ausfliegen zu gewährleisten. Ein Reuseneinsatz ist im Winter (Winterschlaf) und in der Wochenstubezeit nicht erlaubt.

V2: Baufeldeinrichtung: Klare Abgrenzung des Baufeldes (ggf. Bauzaun), Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

V3: Baufeldräumung: Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel mit Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der Vegetation und Streuaufgabe) zwischen Oktober und Ende Februar oder nach Freigabe durch den Gutachter (hinsichtlich potenzieller Bodenbrüter in der Extensiv-Weide, den Altgrasinseln und den Säumen). Sofern langgrasige Bereiche zwischen Frühjahr und Herbst (Ende März bis Ende Oktober) abgeschoben werden sollen, sind diese vorab einer Streifenmahd durch eine reptilienfreundliche Balkenmahd (nicht unter 15 cm Mahdhöhe) zu unterziehen oder abzuweiden.

V4: Baustellen- / Straßen- / Wege- / Parkplatz-Beleuchtungen, etc. ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen, wie z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (nach unten) und Lichtsteuerung (Abschaltautomatik). Eine Wegebeleuchtung ist sparsam einzusetzen, um signifikant negative Auswirkungen insbesondere auf den Erhaltungszustand der lokalen Fledermaus-Populationen zu vermeiden. Beleuchtungen müssen nach unten abstrahlen und es dürfen keine Strahler auf den See hinaus gerichtet sein.

V5: Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten) sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

V6: Ökologische Baubegleitung zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen von der Planung bis zur Fertigstellung insbesondere der Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen.

A1 (Anzahl siehe Baum-Nr.-bezogen): Die Verluste von Baumhöhlen, Stammrissen und Rindenplatten als geschützte Lebensstätten für Fledermäuse durch die Baumfällungen sind auszugleichen durch die fachgerechte Anbringung und Unterhaltung von unterschiedlichen Fledermauskästen an möglichst durchmesserstarken Bestandsbäumen im nahen Umgriff - sobald entsprechende Kästen lieferbar sind und bereitstehen.

Bei Anbringung an Bäumen sind folgende (braune) Baumkästen zu verwenden:

kleine bis mittelgroße FM-Kästen:

- „Fledermausflachkasten 1FF“ oder „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF (mit oder ohne Inspektionsluke)“ oder vergleichbar,
- „Fledermaus-Universalhöhle 1FFH“ oder vergleichbar,
- „Fledermaushöhle 1FD (mit dreifacher Vorderwand)“ oder „Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)“ oder „Fledermaushöhle 2FN (speziell)“ oder „Kleinfledermaushöhle 3FN“ oder vergleichbar.

große FM-Kästen:

- „Fledermaus-Großraumhöhle 1FS“ oder „Fledermaus-Großraumhöhle 2FS“ oder „Fledermaus-Großraumhöhle 3FS“ oder „Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW“ oder vergleichbar.

Die Standorte für eine fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung sind mit dem Gutachter bzw. der UNB abzustimmen.

Die jährliche fachgerechte Kontrolle und ggf. Reinigung der Kästen durch einen Fledermausspezialisten ist sicherzustellen.

A2 (Anzahl siehe Baum-Nr.-bezogen): *Um eine Fehlbelegung der Fledermauskästen durch (Halb-)Höhlenbrüter zu vermindern / auszugleichen und um die Verluste von Baumhöhlen als geschützte Lebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auszugleichen, sind die Nistkästen für die (Halb-)Höhlenbrüter an Bestandsbäumen im nahen Umgriff der Fledermauskästen (aber nicht am selben Baum) anzubringen und fachgerecht zu unterhalten - sobald entsprechende Kästen lieferbar sind und bereitstehen:*

kleine bis mittelgroße Nistkästen:

- „Nischenbrüterhöhle 1N“ oder vergleichbar,
- „Großraumnisthöhle 2CR (Dreiloch) mit integriertem Katzen- & Marderschutz oder vergleichbar,
- „Großraumnisthöhle 2GR (Oval)“ mit integriertem Katzen- & Marderschutz oder vergleichbar,
- „Nisthöhle 2M/FG Ø 26 mm mit Marderschutz“ oder vergleichbar,
- „Nisthöhle 2M/FG Ø 32 mm mit Marderschutz“ oder vergleichbar,

große Nistkästen:

- „Starenhöhle 3SV Ø 45mm“ oder „Kleiberhöhle 5KL“ oder „Eulenhöhle Nr. 4 oder 5“ oder „Waldkauzhöhle Nr. 30“ oder vergleichbar.

Die jährliche fachgerechte Kontrolle und Reinigung der Kästen ist sicherzustellen.

3.1.3 Gutachterliches Fazit

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Gelände-, Reptilien- und Baum-Untersuchungen durchgeführt sowie Vogelkartierungen als Beibeobachtungen notiert.

*Die **Reptilienkartierungen** mithilfe von Begehungen und dem Einsatz von sogenannten Reptilienblechen als künstlichen Verstecken erbrachten keine Nachweise von planungsrelevanten Arten, wie Zauneidechsen oder Schlingnattern, wobei das Ausbleiben der Zauneidechsen vermutlich dem Ausnahmesommer 2018 mit lang anhaltender Dürre und Hitze geschuldet ist. In Teilbereichen des Eingriffsgebiets, d.h. entlang der Säume, in den Altgrasinseln oder auf der extensiv beweideten Pferdekoppel müssen jedoch aufgrund der Habitatstrukturen **Zauneidechsen als potenziell vorkommend** angenommen werden und sie könnten auch jederzeit (wieder) einwandern. Die oben genannten Bereiche sind bei einer geplanten Überbauung und damit*

*Zerstörung zu vermessen und als gesetzlich geschützte Lebensstätte der Zauneidechse **bzgl. ihrer Fläche und Qualität 1:1 oder besser auszugleichen.***

*Bezüglich geplanter Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen ist der gesetzlich erlaubte **Fällungszeitraum** zum Schutz der Freibrüter einzuhalten (ab Anfang Oktober bis Ende Februar).*

*Die genannten **Nachkontrollen der Höhlenbäume sind möglichst im Oktober** durch einen Fachgutachter durchzuführen. Bei Verlust eines Höhlenbaumes sind die Nist- und Fledermauskästen fachgerecht und zeitnah im Umgriff aufzuhängen.*

Bezüglich eines Sichtfensters durch die Ufergehölze des Badesees erfolgten mangels Baufeld hierfür noch keine Baum-Untersuchungen. Diese sind vor etwaigen Baumfällungen nachzuholen. Es ist darauf zu achten, dass Insekten- und damit Fledermaus-freundliche Beleuchtungen eingesetzt werden und keine Strahler auf den See hinaus leuchten, um keine Fledermäuse anzulocken oder zu vergrämen.

Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen der Haselmaus.

Unter Gesamtbetrachtung des geplanten Vorhabens bestehen bei Beachtung und planerischer Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen keine Bedenken, das Vorhaben zu befürworten. Für die konkrete Umsetzung sollte eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) eingesetzt werden.

Da einzelne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, wird die Sicherstellung der durchzuführenden Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die vollständige Artenschutzrechtliche Beurteilung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Vom Büro für integrierte Gestaltung Maier / Götzendörfer wurde mit Datum von 20.02.2019 ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

4. **Ver- und Entsorgung**

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die notwendige Löschwasserversorgung kann aus dem nahegelegenen See gesichert werden.

Nähere Ausführungen erfolgen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“.

4.2 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.

4.2.1 Schmutzwasser

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

4.2.2 Niederschlagswasser

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Nähere Ausführungen erfolgen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seehotel Osterweiterung“.

5. Anlagen

5.1 Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung

Marcus Stüben (Dipl. – Biol.), Boschstraße 3, 63843 Niedernberg mit Datum vom 19.12.2018

5.2 Umweltbericht

Maier/Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn mit Datum vom 20.02.2019

Aschaffenburg, den 18. Februar 2019

Niedernberg, Main, den __.__.2019

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer F
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**

