

# GEMEINDE NIEDERNBERG

*Landkreis Miltenberg*

## FLÄCHENNUTZUNGPLANÄNDERUNG

BEREICH „SEEHOTEL“ UND „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-goetzoerfer.de](mailto:m.maier@maier-goetzoerfer.de)

Stand: 21. November 2019

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung / Planerische Vorgaben .....	3
1.2	Beschreibung des Planungs- / Untersuchungsgebietes .....	3
1.3	Rechtliche Vorgaben .....	4
1.4	Schutzgebiete .....	5
1.5	Datengrundlagen / Methodisches Vorgehen .....	6
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie) .....	7
2.1.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	7
2.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	7
2.2.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	8
2.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	8
2.3.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	8
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) .....	8
2.5	Schutzgut Landschaft .....	9
2.5.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	9
2.6	Schutzgut Mensch .....	9
2.6.1	Emissionsschutz .....	9
2.6.2	Erholungseignung .....	10
	Ergänzung Flächenschutz .....	10
2.7	Zusammenfassende Konfliktanalyse .....	10
2.8	Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen .....	11
	2.8.1 Bewertung der Eingriffsflächen und Berechnung der Ausgleichsflächen .....	11
	2.8.2 Nachweis der Ausgleichsflächen .....	12
<b>3.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>12</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 .....	13
<b>5.</b>	<b>Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)</b> .....	<b>13</b>
5.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	13
	5.1.1 Schutzgut Boden .....	13
	5.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	13
	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
<b>6.</b>	<b>Prüfung von Alternativen</b> .....	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Abwägung / Beschreibung der Methodik</b> .....	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>15</b>
	<b>Anhang 16</b>	
	Literaturverzeichnis .....	16

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung / Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Niedernberg möchte den bestehenden Flächennutzungsplan ändern, 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 für den gesamten Bereich der Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplan 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 Badesee.

Der Planungsbereich hat eine Größe von Fläche von 3,36 ha, einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Der Planungsbereich umfasst folgende Flächen:

Betroffene Strukturen	FI-Nummer	Größe	Einheit
<b>Sonstige Flächen</b>			
Hecke / Feldgehölz 1	11100 / 1	541,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 1	11081	3383,00	m <sup>2</sup>
Schotterweg 1	11081	181,00	m <sup>2</sup>
Schotterweg 3	11081	228,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 4	11081	639,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 5	11081	1416,00	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen 1	11081	127,00	m <sup>2</sup>
Streuobstwiese 3	11081	670,00	m <sup>2</sup>
Pferdekoppel 2	11081	585,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 7	11081	1578,00	m <sup>2</sup>
Gebäude Pferde	11081	106,00	m <sup>2</sup>
<b>bereits bebaute Flächen außerhalb des FNP-Planes</b>			
Befestigter Platz / halbe Fläche	11081	551,00	m <sup>2</sup>
Beachplatz / halbe Fläche	11081	133,25	m <sup>2</sup>
Teich / halbe Fläche	11081	290,00	m <sup>2</sup>
<b>Baufenster III</b>			
Schotterweg 2	11081	189,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 2	11081	784,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 3	11081	403,00	m <sup>2</sup>
<b>Baufenster II</b>			
Spielfläche / Sportanlagen 2	11081	183,00	m <sup>2</sup>
Streuobstwiese 1	11081	854,00	m <sup>2</sup>
Grünfläche 6	11081	2038,00	m <sup>2</sup>
<b>Baufenster I</b>			
Hecke / Feldgehölz 2	11100 / 1	188,00	m <sup>2</sup>
Spielfläche / Sportanlagen 3	11081	1291,00	m <sup>2</sup>
Streuobstwiese 2	11081	1086,00	m <sup>2</sup>
Pferdekoppel 1	11081	2329,00	m <sup>2</sup>
Fläche der FNP-Änderung		19773,25	m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche		13837,03	m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereichsfläche, gesamt</b>		<b>33610,28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### 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), wonach 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

Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH

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.

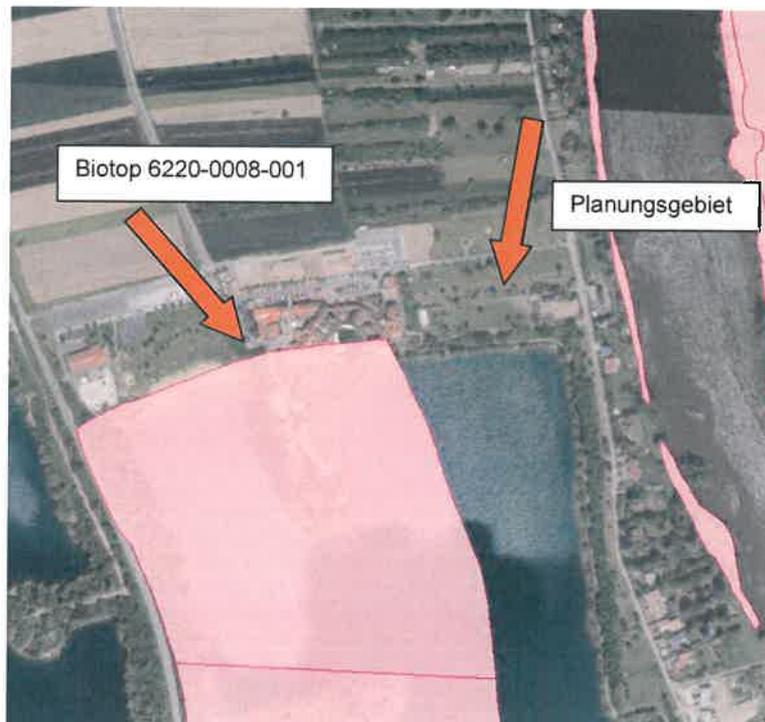
Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG untersucht. Der Umweltbericht enthält neben den Ergebnissen der Umweltprüfung natur- und landschaftspflegerische sowie grünordnerische 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

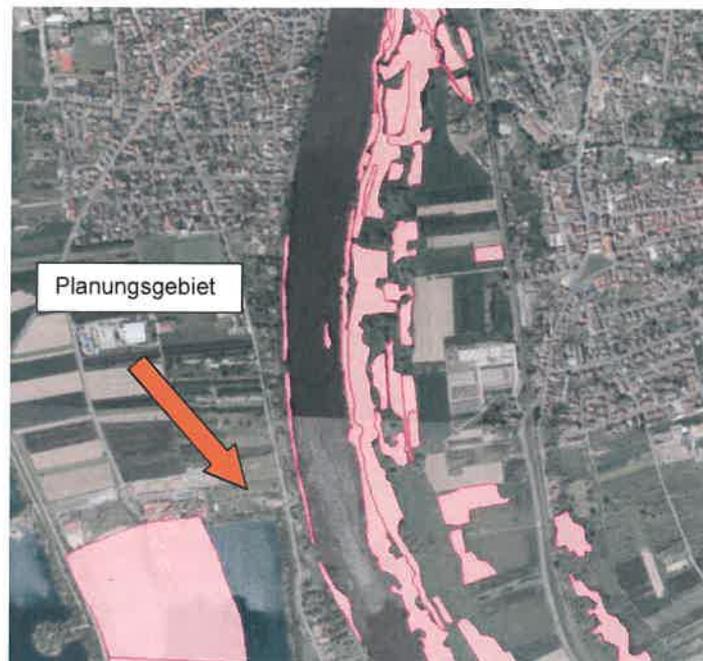
## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 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:

- Parkähnliche Grünflächen
- Spielflächen (Aufenthaltsbereich im Freien / Beach-Volleyball etc.)
- Pferdekoppel mit Gebäuden
- Streuobstwiese
- 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 (Schotterwege / Gebäude / 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 der vorhandenen Streuobstwiese und Pferdekoppel. Weiterhin sind gepflanzte Hecken und intensiv gepflegte Grünflächen vorhanden. Eine Hecke / Feldgehölz ist nur noch rudimentär vorhanden, der größere Teil wurde bereits entfernt. Zusätzliche Elemente sind ein Schotterweg, Spiel- und Sportflächen sowie Stallgebäude. Im Norden des Planungsgebietes schließt eine Hecke an.

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 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.

**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 Lärmbelastigung 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

Eine Aussage zum Flächenverbrauch kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da momentan keinerlei Pläne hinsichtlich weiterer Bebauung vorliegen. Es ist noch nicht einmal sicher, ob das Gelände überhaupt bebaut wird.

### 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	Landschaftspfegerische 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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Süden der Gemeinde Niedernberg wurde ein Bereich ausgewählt, welcher bereits zu einem vorhandenen Hotelkomplex gehört. Betroffen von der Planung sind Gehölzstrukturen, Grünflächen, Spielflächen, Schotterwege und Gebäude.

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. Wo diese Flächen liegen steht noch nicht fest.

## **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 Ausgleichsflächen*

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

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.

Es wurden bereits ein befestigter Platz, ein Beachvolleyballplatz und ein Teich angelegt. Diese Flächen befinden sich zum Teil außerhalb des Flächennutzungsplanes. Die Plätze wurden entsprechend bilanziert. Der Teich wurde bei der Berechnung der Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt, da dieser für Natur- und Landschaft einen guten Beitrag leistet. Siehe hierzu die Stellungnahme von Herrn Stüben.



#### **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**

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.

##### **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 NATUR- SCHUTZRECHTLICHEN 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

Die Ausgleichsflächen und die dazugehörigen Maßnahmen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

## 6. PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Diese Flächen stehen allerdings noch nicht fest. Ebenfalls wurden noch keine Maßnahmen festgelegt, die zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt führen.

Ausmaß der Ausgleichflächen wurden mit Herrn Müller von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg abgesprochen.

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, Erfalstraße 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

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 1. Planzeichenerklärung

-  zu pflanzender Baum
-  zu erhaltender Baum
-  zu pflanzende Hecke
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Geltungsbereich



### 2. Grünordnerische Maßnahmen

-  Maßnahme I - Offenlegung der Flächen

### 3. Allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich auf Fläche der Flurnummer 5400/1 und liegt auf der Gemarkung Niedernberg. Die Ausgleichsfläche füllt die Fläche der oben genannten Flurnummer vollständig aus.

Der Ausführende ist verpflichtet den Planverfassern auf etwaige Unstimmigkeiten in den Ausführungsunterlagen (Planzeichnungen, Sitik, Gutachten, Leistungsverzeichnisse, ...) hinzuweisen und diese vor Ausführung mit den Planverfassern und der örtlichen Bauleitung abzustimmen.

Als Plangrundlage dient der Lageplan des Planungsbüros Planer FM (Aschaffenburg) vom 04.12.2018. Für die Richtigkeit der externen Grundlage übernehmen wir keine Haftung.

Index	Datum / Ersteller	Nr.
Datum aktualisiert (Änderung des Berichtes)	19.11.2019 TG	A
Plan erstellt	18-12-05-TG	

Plannummer  
18-024\_04\_GOP-Ausgleichsfläche\_1-2000\_19-11-20\_A\_A3

## Ausgleichsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Seehotel Osterweiterung'

Seehotel  
63843 Niedernberg

Johann Weitz  
Boschstraße 3  
63843 Niedernberg

Flurnummer 5400/1  
Gemarkung Niedernberg

Vermerke

*Handwritten signature*



Ersteller  
Datum  
Maßstab  
Index

Thomas Götzendörfer  
20.11.2019  
1:2000  
A



**Maier | Götzendörfer**  
Büro für integrierte Gestaltung

**Maier, Götzendörfer**  
Planungsgesellschaft mbH  
Grundstraße 12  
91836 Blischbrunn-Oberndorf

Tel. 0 93 94 / 88 999 76  
Fax 0 93 94 / 88 999 77  
www.maier-goetzendoerfer.de  
info@maier-goetzendoerfer.de

Geschäftsführer  
Landschaftsarchitekt  
BY  
AK  
183 889  
Architektenkammer  
Bayern  
Architektenkammer  
Bayern  
Architektenkammer  
Bayern