

# Gemeinde Niedernberg

## Kompensationsflächen und -maßnahmen Südost für

**Bebauungsplan Nr. 29.1 „Seehotel“;**

**Bebauungsplan Nr. 29.1 - Änderung 1 „Seehotel“;**

**Bebauungsplan Nr. 33.1 „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“;**

**Ökokonto der Gemeinde Niedernberg**

Planverfasser:



**TRÖLENBERG + VOGT**

**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

Grünewaldstr. 3 63739 Aschaffenburg

Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76

E-Mail: [info@tv-landschaft.eu](mailto:info@tv-landschaft.eu)

Homepage: [www.tv-landschaft.eu](http://www.tv-landschaft.eu)

Aschaffenburg, den 10. Juni 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>2</b>
	1.1 Anlass und Inhalt.....	2
<b>2</b>	<b>Kompensationsflächen und -maßnahmen</b> .....	<b>2</b>
	2.1 Beschreibung des Gesamtkomplexes.....	2
	2.2 Zuordnung der Flächenanteile.....	4
<b>3</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>5</b>

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Inhalt

Im Süden des Gemeindegebietes und übergreifend auf 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 impraktikabel 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.

## 2 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.

### 2.1 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 (Hüfthöhe).

Am Rand der Grasfluren ist ein Rohbodenstandort von max. 1.500 m<sup>2</sup> abzuschleifen und in den Folgejahren neu herzustellen. Das Material ist jeweils am Rand der Rohbodenfläche (aber innerhalb deren max. Größe von 1.500 m<sup>2</sup>) 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 Wegpfades 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.



A13, Fl.Nr. 13117, von Süden



A13, Fl.Nr. 13117, von Nordosten



A13, Fl.Nr. 13117, von Nordwesten



A1-1, Fl.Nr. 5400, von Norden



A1-2 (bzw. Ö) Fl.Nr. 5400/1, vom Osten nach Südwesten



Ö bzw. A1-2, Fl.Nr. 5400/1, vom Osten nach Südwesten



Ö, Fl.Nr. 5400/1, vom Zentrum nach Norden



Ö, Fl.Nr. 5400/1, von Süden



Ö, Fl.Nr. 5400/1, von Norden

## 2.2 Zuordnung der Flächenanteile

Fläche A1-1 (1 Fl.Nr.) im Norden des Gemeindegebietes Großwallstadt:

Die Gesamtfläche (3.003 m<sup>2</sup>) von Fl.Nr. 5400 ist externe Kompensationsfläche des Bebauungsplans Nr. 29.1 „Seehotel“ und wird diesem zugeordnet.

Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Fläche A1-2 (1 Fl.Nr.) im Norden des Gemeindegebietes Großwallstadt:

Von Fl.Nr. 5400/1 (Gesamtgröße 9.551 m<sup>2</sup>) verfügen ca. 5.900 m<sup>2</sup> über Aufwertungspotenzial. Ausgenommen sind die dichten Gehölzbereiche im Nordosten bzw. auf den Randböschungen.

Der Flächenanteil von 1.338 m<sup>2</sup> ist externe Kompensationsfläche des Bebauungsplans Nr. 29.1 - Änderung 1 „Seehotel“ und wird diesem zugeordnet.

Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Fläche A13 (1 Fl.Nr.) im Süden des Gemeindegebietes Niedernberg:

Der Flächenanteil von ca. 1,76 ha auf Fl.Nr. 13117 ist Teil der externen Kompensationsflächen des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Rüttelweg“ und wird diesem zugeordnet.

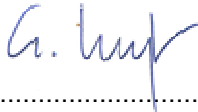
Fläche Ö (1 Fl.Nr.) im Norden des Gemeindegebietes Großwallstadt:

Von Fl.Nr. 5400/1 (Gesamtgröße 9.551 m<sup>2</sup>) verfügen ca. 5.900 m<sup>2</sup> über Aufwertungspotenzial. Ausgenommen, allerdings innerhalb der gewidmeten Ausgleichsfläche („T-Linie“) liegend, sind die dichten Gehölzbereiche im Nordosten bzw. auf den Randböschungen. Der südliche Teil mit einer befestigten Zufahrt bleibt vollständig unberücksichtigt.

Ein Flächenanteil von 4.566 m<sup>2</sup> (farbige Darstellung) ist noch keinem Bebauungsplan oder sonstigen Vorhaben zugeordnet und kann im Ökokonto der Gemeinde Niedernberg nach Durchführung folgender Vorarbeiten als Guthaben verbucht werden:  
Tiefgründiges Aufreißen des verdichteten Bodens auf der Süd-Nord gerichteten, ca. 170 m langen, Grundstücksteilfläche auf einer Breite von ca. 15-20 m.  
Die Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag.

Aschaffenburg, den 10.06.2016

Niedernberg, den .....



.....  
**TRÖLENBERG + VOGT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

.....  
**1. Bürgermeister**  
**der Gemeinde Niedernberg**

### 3 Anlagen

#### Pläne

- |  |            |
|--|------------|
| - K 1: Gesamtplan  | M 1: 1.000 |
| - K 2: Plan mit Flächenanteil zum Bebauungsplan Nr. 29.1 „Seehotel“              | M 1: 1.000 |
| - K 3: Plan mit Flächenanteil zum Bebauungsplan Nr. 29.1 - Änderung 1 „Seehotel“ | M 1: 1.000 |
| - K 4: Plan mit Flächenanteil zum Bebauungsplan Nr. 33.1 „Rüttelweg“             | M 1: 1.000 |
| - K 5: Plan mit Flächenanteil für Ökokonto                                       | M 1: 1.000 |