

Bauleitplanung der



Stt. Bellings

Bebauungsplan

„Am Leines“
1. Änderung

Umweltfachbeitrag
(zur erneuten Entwurfsfassung)

Stand 09/ 2021

Planstand: erneute Entwurfsfassung, 09 /2021

Bearbeiter: H. Richter / M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email:matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Inhalt:

A Beschreibung der Planänderung

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

B2 Planungsvorgaben und Informationen

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation und Flora

C2 Fauna

C3 Umgebung des Plangebiets

C4 Landschaft

C5 Boden

C6 Wasser

C7 Örtliches Klima

C8 Immissionen

C9 Sonstige Vorbelastungen

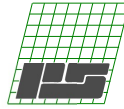
C10 Menschliche Nutzung

D Bewertung der Umweltsituation

E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

F Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung

G Artenschutzrechtliche Prüfung



A Beschreibung der Planänderung

Ausgangssituation

Überplant wird eine 1,08 ha große Teilfläche des Wohn- und Wochenendgebietes „Am Leines“ ca. 1 km südlich der Ortslage Steinau-Bellings. Für das Gesamtgebiet einschließlich der hier zu bewertenden Änderungsfläche besteht ein seit Februar 2013 rechtskräftiger Bebauungsplan, der das ursprüngliche Wochenendhausgebiet, orientiert an der tatsächlichen Entwicklung, als Allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahl 0,2 festsetzte.

Planänderung

Auch die jetzige Änderungsfläche, ein ehemaliger, für diesen Zweck planierter Sportplatz, wurde als Allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt, blieb aber bis heute unbebaut.

Sie soll mit der jetzigen Planänderung in abgewandelter Form bebaut werden. Von Bedeutung sind die folgenden Änderungen:

- ❖ Leichte Verkleinerung der überbaubaren Fläche.
- ❖ Im südlichen Teil: Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet.
- ❖ Dort Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4.
- ❖ Im Norden und Süden Vergrößerung der zu erhaltenden Randgehölze.
- ❖ Verkehrserschließung nur noch von Südwesten (im Norden nur Grundstückszufahrt).

Flächenaufteilung

Die *erneute* Entwurfsfassung sieht für das 1,08 ha große Planänderungsgebiet folgende Flächenaufteilung vor: Sondergebiet Wochenend- und Ferienhausgebiet 0,365 ha, Allgemeines Wohngebiet 0,257 ha, Anliegerweg 0,02 ha, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen 0,440 ha.

Eine Konkretisierung der inneren Aufteilung der überbaubaren Fläche erfolgt nicht.

Umweltbelange, Artenschutz

Für die damalige Planung (2012/13) wurde ein Umweltbericht erstellt, der u.a. eine botanische Bestandsaufnahme beinhaltete und eine externe Kompensationsfläche westlich vom Erlensee festsetzte.

Parallel dazu wurde ein faunistisches Gutachten erarbeitet, welches eine Bestandserhebung der Vögel und Datenrecherchen zu weiteren Tiergruppen umfasste und mehrere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festlegte. Beide Untersuchungen haben auch für die Beurteilung der jetzigen Planänderung Bedeutung. Wegen der langen Zeitspanne seit dem faunistischen Gutachten von 2011 erfolgte (in Ergänzung dessen) im Sommer eine abermalige Erfassung der Avifauna und weiterer Artgruppen.

Der vollständige Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹ wird der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis im Zuge der erneuten Entwurfsfassung vorgelegt.

¹ Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter, Erlensee, Sept. und Okt. 2021: *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Leines“, 1. Änderung*



Die im Ergebnis dessen formulierten vorgreiflichen Artenschutzmaßnahmen (CEF), die zu einer Verbesserung der jeweiligen Habitatqualität betroffener Arten/ Artgruppen führen, werden vollständig in der nunmehr vorliegenden erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes angeführt.

Da diese mit den diesbezüglichen Maßnahmen/ Festsetzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (2013) mehr oder minder inhaltlich deckungsgleich, kann in der erneuten Entwurfsfassung auf Diese verzichtet werden.

In der vorliegenden erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (1. Änderung, 10/2021) werden zudem Maßgaben zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung während der Bauphase und eines (mindestens) 5-jährigen Monitorings festgelegt.

Seit der zwischen 2008 und 2012 erstellten ersten Planfassung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Vegetations- und Nutzungsänderungen erfolgt. Somit kann sich auch bezüglich Nutzung und Vegetation die Abarbeitung der Umweltbelange deutliche beschränken; eine detaillierte erneute Geländeerhebung ist entbehrlich.

Die damals getroffenen die grünordnerischen Festsetzungen haben für die Planänderungsfläche weiterhin Gültigkeit und werden durch die aktuellen artenschutzrechtlichen Erfordernisse ergänzt.

Aktueller Zustand

Der frühere Sportplatz stellt sich unverändert als regelmäßig gemähte Intensivwiese dar, die rings von Baumgehölzen umgeben ist. Diese bewachen vor allem die Randböschungen, reichen aber z.T. darüber hinaus. Im Winter 2020/21 wurde auf einer Teilfläche am Nordostrand im Zuge der Bauvorbereitung der Gehölzaufwuchs, der sich in den Bereich der „Rasenfläche“ ausgebreitet hatte (Böschungsfuß bzw. -oberkante), entfernt; reduziert wurde der Gehölzaufwuchs auch an weiteren Rändern.

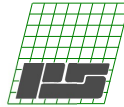
Aufgrund der Frostperiode und gemäß Inaugenscheinnahme waren artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Die Rodungsarbeiten haben Grasnarbenschäden auf der Wiese zur Folge.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

Die hier zu bewertende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies aufgrund der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan) und der Situation eines Siedlungsbereiches mit eigenständigem städtebaulichem Gewicht; zudem wird das Planungsziel nicht grundlegend verändert. In der Gesamtbilanz verändert sich der Eingriff nicht wesentlich (partiell Erhöhung der GFZ von 0,2 auf 0,4 versus Vergrößerung der Fläche nach § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB). Die damals rechtsverbindlich festgesetzte Kompensation ist damit als weiterhin ausreichend anzusehen.

Eine ausführliche Umweltprüfung nach § 2a BauGB ist damit nicht mehr erforderlich. Entsprechend entfällt das Erfordernis für eine Eingriffsbilanzierung nach den Vorgaben der Kompensations-Verordnung.



Für die sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Belange ist dessen ungeachtet ein Umweltfachbeitrag erforderlich.

B2 Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche.

Regionalplan Südhessen (2010): Trotz der seit langen Jahren bestehenden Bebauung Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Überlagert wird dies von folgenden Funktionen: Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (kleinflächig nur im Nordwesten). Östlich der Änderungsfläche beginnt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, welches sich aber angrenzend an das Plangebiet aktuell als Intensivgrünland darstellt.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Die Fläche der Bebauungsplanänderung und die angrenzenden Flächen liegen außerhalb geschützter Flächen, sieht man von der forstrechtlichen Kategorie Naturpark „Hessischer Spessart“ ab. Die Mulde des westlich unterhalb fließenden Erlenbachs ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Kinzig“. In diesem LSG befindet sich auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche der ersten Planfassung. Der Erlenbach gehört in deren Nähe zu den gesetzlich geschützten naturnahen Fließgewässern und repräsentiert zugleich den FFH-Biotoptyp „kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche.“

Gesetzlich geschützte Biotope: Keine

Rechtskräftige Kompensations- und Ökokontoflächen: Laut NATUREG-Viewer keine.

Streng geschützte Pflanzen- und Tierarten: Siehe Pkt. C2; nach dem beigefügten Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung können die Erhaltungszustände der nachgewiesenen Vogelarten gehalten und das Vorhaben umgesetzt werden.

Wasserrechtliche Belange: Lage in der Schutzzone III von Quelle und Brunnen Bellings.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation und Flora

Die Kartierung von Oktober 2008 ist immer noch als maßgeblich anzusehen, da seitdem keine wesentliche Nutzungsänderung erfolgt ist - was sich bei der erneuten Aufnahme im März 2021 (obgleich die Vegetation jahreszeitlich bedingt nur unzureichend anzusprechen war) bestätigte.

Dadurch und wegen nach der Herbstmahd in 2020 noch kurzen Grasnarbe war eine detaillierte neuerliche Erfassung des Artenbestandes nicht möglich und aus ökologischer Sicht und auch bauplanungsrechtlich nicht erforderlich.

Gemäß der Bestandsaufnahme von 2008 war die Wiese seinerzeit wie heute relativ intensiv genutzt mit erhöhtem Anteil des Rotschwingels, was durch den relativ sauren Boden in Verbindung mit mehreren Schnitten jährlich zu erklären war. Der als „mäßig“ bezeichnete Kräuteranteil beinhaltete mit geringen



Ausnahmen (vereinzelt Gewöhnliches Ferkelkraut und Gamander-Ehrenpreis, beide auf häufigen Schnitt weisend) nur Arten der Intensivwiesen.

Gegen die Randgehölze bestanden damals wie heute vielfach nur rudimentär entwickelte Gras- und Krautsäume, in denen die Extensivwiesenarten Gewöhnliches Johanniskraut, Rapunzel-Glockenblume, Wiesen-Platterbse, Vogel-Wicke, Wiesen-Hornklee, Kleiner Odermennig, Glattes Habichtskraut (*Hieracium laevigatum*) und vereinzelt Großer Wiesenknopf festgestellt wurden. Deutlicher den bodensauren Magerwiesen zuzuordnende Arten wurden damals nur an einer südlich außerhalb gelegenen Wegböschung kartiert.

Der bestockten Böschung im Westen vorgelagert wurden im Frühjahr 2021 Ruderalsäume mit Kletterkerbeldominanz festgestellt.

Die weitestgehend zum Erhalt festgesetzten Randgehölze bestehen südseitig zum erheblichen Teil aus Kiefer, ansonsten dominieren Laubbäume mit z.T. beigemischter Kiefer. Laubbaumarten sind Stiel- und Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Rotbuche, Weißbirke, Espe, Salweide, Spitzahorn und vereinzelt Robinie. Eine Strauchschicht ist nur sehr spärlich vorhanden (Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Besenginster, Schlehe, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Brombeere).

C2 Fauna

Das faunistische Gutachten von 2011, Bearbeitung Dipl.-Geogr. Manfred Grenz, Fernwald belegte für das damalige Gesamt-Plangebiet eine erhöhte faunistische Wertigkeit. Nachgewiesen wurden Brutvorkommen mehrerer gefährdeter Vogelarten, darunter der mittlerweile stark gefährdete Gartenrotschwanz. Keine dieser Vogelarten brütete allerdings im Bereich der Änderungsfläche.

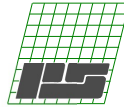
Jedoch gab es für diesen Bereich seinerzeit Hinweise auf die europarechtlich streng geschützte Haselmaus sowie Beobachtungen von Baumhöhlen mit Quartiereignung für Fledermäuse.

Zur Optimierung der Habitatansprüche der Haselmaus (*Muscardinus avellarius*), der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus*) und von Fledermausarten sind die bislang festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Festsetzung gebracht bzw. im Ergebnis der aktuellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt und konkretisiert worden.

Gemäß dem Bericht zur Artenschutzprüfung (10/ 2021) wurde als einzige Art mit schlechtem Erhaltungszustand der Bluthänfling nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung dessen können nach der beigefügten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ die Erhaltungszustände der nachgewiesenen Vogelarten gehalten und das Vorhaben umgesetzt werden. Unter Einhaltung der definierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Der Bereich zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ wird im Zuge der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (10/2021) der Unteren Naturschutzbehörde Main-Kinzig-Kreis zur ergänzenden Beurteilung vorgelegt.



C3 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Ostrand der früheren Wochenendhausgebiets. Ost- und nordostwärts schließt sich im Bereich einer Hangverflachung intensiv genutztes Grünland an, das durch einige Baumhecken strukturiert ist. Diese haben Anschluss an eine weiter östlich gelegene Waldzunge.

C4 Landschaft

Naturraum: Sandsteinspessart, Untereinheit 141.6 Schüchterner Becken.

Relief: Im Bereich der Änderungsfläche nach Nordwest abfallende Hangverflachung oberhalb vom Erlenbach. Der größte Teil der Fläche wurde für den früheren Sportplatz planiert. Dadurch sind im Westen, Nordwesten und Osten Randböschungen mit maximal wenigen Metern Höhe entstanden.

Höhenlage: Um 310-320 m ü.NN.

Landschaftsbild: Von Baumgehölzen umgebene Wiesenfläche ohne Sichtbeziehung zur Bebauung.

Trotz der jüngst erfolgten kleinflächigen Rodungsarbeiten sehr naturnaher Eindruck.

C5 Boden

Der überwiegende Teil der Bewertungsfläche wurde durch den Sportplatzbau stark verändert und weist keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr auf; eine Verschlechterung der ursprünglichen Bodeneigenschaften (vor dem Sportplatzbau) ist naheliegend.

Im BodenViewer Hessen ist der Bereich nur in den Übersichtskarten 1:50.000 erfasst.

Geologie: Gemäß Übersichtskarte 1:300.000 Mittlerer Buntsandstein, d.h. überwiegend Sandstein.

Bodentyp: Auf ungestörten Flächen Braunerde aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit Buntsandsteinanteilen.

Landwirtschaftliche Nutzungseignung: Östlich der Änderungsfläche Bodenwertzahl zwischen 20 und 45, also vergleichsweise niedrig.

Bodeneigenschaften: Gemäß den Karten 1:50.000 geringe Gesamt-Feldkapazität und nutzbare Feldkapazität, geringes Nitratrückhaltevermögen und geringes Wasserspeichervermögen, aber immerhin mittleres Ertragspotenzial.

Altablagerungen: Nicht bekannt.

C6 Wasser

Wasserhaushalt: Normalstandort, gemäß der Vegetation an Böschungen örtlich trocken.

Gewässer: Keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Kein grundwassernaher Standort. Der unterlagernde Buntsandstein bildet einen mäßig durchlässigen Kluffgrundwasserleiter.



C7 Örtliches Klima

Keine Auffälligkeiten. Kaltluftbildung bei Ausstrahlung durch die Randgehölze gemindert.

C8 Immissionen

Keine Immissionsvorbelastung.

C9 Sonstige Vorbelastungen

Keine Hinweise auf relevante Vorbelastungen.

C10 Menschliche Nutzung

Wohnen: Die Überplanung der Teilfläche hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das übrige Gebiet „Am Leines“.

Erholungsnutzung: Die Änderungsfläche ist Teil eines Bereichs mit hoher natürlicher Erholungseignung, was durch die Lage im Naturpark „Hessischer Spessart“ unterstrichen wird. Frequentiert wird das Gebiet in erster Linie von der dort wohnenden Bevölkerung. Durch die beabsichtigte Errichtung von kleinen Ferienhäusern (tiny houses) kann die Erholungs- und Urlaubsfunktion gestärkt werden.

Landwirtschaft: Nutzung des ehemaligen Sportplatzes als (geringwertiges) Grünland.

Forstwirtschaft: Die Randgehölze im Bereich der *privaten Grundstücksfläche* sind als Flurgehölze und nicht als Wald einzustufen. Keine forstliche Nutzung.

D Bewertung der Umweltsituation

Mensch

Die bisherige wie die aktuelle Planung bedingen ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen Wohn- bzw. Wochenendnutzung und der allgemeiner Erholungsnutzung.

Vegetation/ Flora

Verglichen mit der umgebenden Wohn- und Grünlandnutzung etwas erhöhte Wertigkeit durch partiell magere Gras- und Krautsäume entlang der Gehölze. Diese sind gegenwärtig durch Rodungsmaßnahmen im letzten Winter geringfügig beeinträchtigt.



Fauna

Unter Einhaltung und Realisierung von habitatverbessernden Maßnahmen kann das Planvorhaben umgesetzt werden.

Boden

Als gestörter Bereich in einem Gebiet mit schon naturbedingt unterdurchschnittlichen Bodenfunktionen hat dieses Schutzgut vergleichsweise geringes Gewicht. Das geringe Nitratrückhaltevermögen könnte bei Baumaßnahmen die Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers erhöhen.

Wasser

Keine für die Planung zu berücksichtigenden Besonderheiten.

Landschaft

Die geplante Bebauung bedeutet eine geringe Verschlechterung des bisher relativ intakten Landschaftsbildes.

E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundlage ist der Bebauungsplan in der erneuten Entwurfsfassung (10/2021).

Die Festsetzung zur Erhaltung der allseitig umgebenden Gehölzbestände (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) sind dem „alten“ Plan übernommen und werden nunmehr im Nordwesten und im Südosten (gemäß der aktuellen Bestockungssituation) flächenmäßig noch erweitert

Naturschutzorientiert werden Maßnahmen zur Verbesserung der jeweiligen Habitatqualität für verschiedene Artengruppen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt.

An die aktuellen wasserrechtlichen Vorgaben angepasst werden die Hinweise zur Verwertung von Niederschlagswasser gemäß den Bestimmungen des Wasserrechts (§ 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG). Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung z.B. die Stellplatzflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern dies unter Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen möglich ist.

F Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt, da keine diesbezüglichen Flächen in den Nähe.

G Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf den beigefügten Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen (s.o.).



Dipl. Geogr. H. Richter / M. Rück
Juli und Oktober 2021