

Bauleitplanung der Gemeinde Sinntal Ot Altengronau



Bebauungsplan „Elmacker“, 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

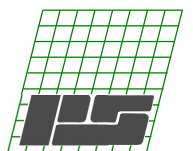
Umweltfachbeitrag

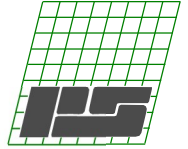
Stand 06/ 2022

Planstand: 07/2021 u. 06/ 2022
Bearbeiter: Dipl. Geogr. H Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-19) F 06403/ 9503-30
email: hermann.richter@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





A Beschreibung der Planung

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

B2 Planungsvorgaben und Informationen

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation

C2 Fauna

C3 Umgebung des Plangebiets

C4 Landschaft

C5 Boden

C6 Wasser

C7 Örtliches Klima

C8 Immissionen

C9 Sonstige Vorbelastungen

C10 Menschliche Nutzung

C11 Kultur- und Sachgüter

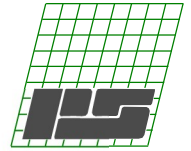
D Bewertung der Umweltsituation

E Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

F Alternativen

Anlage:

Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



A Beschreibung der Planung

Gegenstand der Planänderung ist der nördliche Teil eines im Oktober 1996 durch Bebauungsplan ausgewiesenen und im November 1997 teilweise überplanten Gewerbegebiets in der südwestlichen Ortslage von Altengronau. Einbezogen sind die 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 5/2, 5/3 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7 in der Flur 11 der Gemarkung Altengronau

Das Plangebiet wurde nachfolgend in dem jetzt zur Planänderung anstehenden Teil baulich genutzt und beherbergt mehrere Gewerbebetriebe mit hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der nordwestlich der Frankfurter Straße (= L 2304) bestehenden Nutzung, wurde das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderen Nutzungsaufgaben festgesetzt; Entsprechendes wird als Festsetzung unverändert beibehalten. Geändert werden die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Gewerbegrundstücke, da durch die Entwicklung überholt. Ein im Plangebiet vorhandenes Wohnhaus wird von einem Betriebsinhaber bewohnt und behält als Betriebswohnung weiterhin Rechtskraft.

Maßgeblicher Anlass der Überplanung ist die zwischen den Gewerbegrundstücken und der Landesstraße existierende ehemalige eingleisige Bahnlinie Jossa-Wildflecken. Das schon länger stillgelegte Gleis wurde zwischenzeitlich entwidmet und wurde ins Eigentum der Gemeinde Sinntal überführt. In Höhe des Plangebiets liegt es gegenwärtig brach bzw. wird schon tlw. als Lagerfläche genutzt. Es soll mit der Planänderung anteilig in die Gewerbegrundstücke einbezogen werden und, soweit nicht außerhalb der Baufenster gelegen, im Rahmen der aus dem alten Plan übernommenen Grundflächenzahl baulich nutzbar sein.

Diese beträgt wie im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan GRZ = 0,7. Die Geschossflächenzahl beträgt weiterhin GFZ = 1,4 bei einer Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

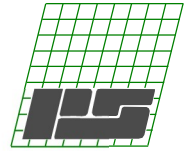
Da innerhalb der geschlossen bebauten Ortslage gelegen und als gewerbliche Weiterentwicklung begründbar, wird die Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet wird und ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf im Sinn von § 1a (3) unbeachtlich ist.

Die Ermittlung und Berücksichtigung der relevanten Umweltbelange sind gleichwohl unabdingbar. Gegen die Notwendigkeit einer Umweltprüfung spricht auch, dass naturschutzrechtliche Schutzflächen und Natura-2000-Arten nach Kenntnisstand nicht betroffen sind.

B2 Planungsvorgaben und Informationen

Flächennutzungsplan: Darstellung als Gewerbegebiet Planung. Die Bahntrasse erscheint noch als Bahnlinie.

Regionalplan Südhessen (2010): Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Die südlich an den Gesamt-Bebauungsplan anschließende Sinnaue ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.



Landschaftsplan (2000): Darstellung als Gewerbefläche und Bahnlinie

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Die südlich anschließende Sinnau ist Bestandteil des Naturschutzgebiets „Sinnwiesen von Altengronau“, das sich dort mit dem Landschaftsgebiet „Grund- und Bergwiesen im Einzugsgebiet von Jossa und Sinn“ überlagert. Der Minimalabstand beträgt 150 m. Laut NaturegViewer wurden die dortigen Flächen 2003 zudem als gesetzlich geschützte Feuchtbrache und als „gesetzlich geschütztes Grünland frischer Standorte extensiv genutzt“ kartiert. Ferner liegt das Plangebiet im Naturpark hessischer Spessart, der auch die Ortslage Altengronau einschließt.

Gesetzlich geschützte Biotop: Keine.

Streng geschützte Tierarten: Es liegen keine Hinweise vor, wobei der hohe Versiegelungsgrad der Gewerbegrundstücke und die intensive Gartennutzung des Wohngrundstücks als ungünstig hervorzuheben sind. Die ehemalige Bahnlinie wird zwar aktuell wenig genutzt, hat aber aufgrund der zwischen Straße und Gewerbebebauung eingeklemmten Lage und der geringen Breite auch nur ein geringes faunistisches Potenzial.

Rechtskräftige Kompensations- oder Ökokontoflächen: Keine.

Wasserrechtliche Belange: Kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Vegetation

Die vorwiegend zur Landesstraße hin ausgerichteten Grünanteile der Gewerbegrundstücke werden überwiegend als Scherrasen gepflegt, auf dem nur vereinzelt junge Laubbäume und Sträucher gepflanzt wurden. Auch das zwischen den Gewerbebauten gelegene Wohngrundstück Flst. 5/4 wird großenteils intensiv als Scherrasen genutzt; ältere Bäume sind nicht vorhanden. Am Rand ist es ringsum von einer jungen Baumhecke aus vorherrschend Nadelbäumen (Fichten) und untergeordnet Laubbäumen eingefasst.

Nennenswerte Spontanvegetation beschränkt sich damit auf das heute abgebaute Bahngleis. Auf dem Bahnschotter hat sich eine teils lückige, teils wiesenartige Brachvegetation entwickelt, die von Trivialarten nährstoffreicher bis mäßig nährstoffreicher Standorte dominiert wird. Lokal tritt die Nachtkerze (*Oenothera biennis*) gehäuft auf. Insbesondere am Rand zum Gewerbegebiet erfolgte Ansammlungen von Pioniergehölzen. Sie sind aber gegenwärtig erst wenige Meter hoch und zumeist noch nicht dominant.

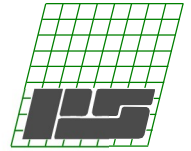


Foto:

Östlicher Abschnitt der einbezogenen ehemaligen Bahntrasse, Blick nach Südwesten. © Planungsgruppe Prof. Seifert.

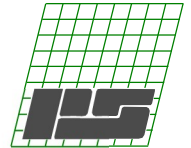
C2 Fauna

Im Gebäude- und Grünflächenbereich des Plangebiets sind nur sehr anpassungsfähige, nicht gefährdete Vogel- und sonstige Tierarten der Gebäude und der intensiv genutzten Gärten als ständige Bewohner möglich. Dies gilt wegen der geringen Breite und der Straßenrandlage auch für ehemalige Bahntrasse.

Ein denkbare Vorkommen der Zauneidechse kann angesichts der Ergebnisse der Artenschutzprüfung im Zusammenhang mit der Radwegeplanung (keine Nachweise) auch innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

C3 Umgebung des Plangebiets

An das Plangebiet grenzt nördlich der Landesstraße ein im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestelltes Einfamilienhaus-Wohngebiet, das vom baulichen Schwerpunkt der Ortslage durch die Wiesenmulde des Gronaubachs getrennt ist. Die südliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Anliegerstraße „Am Elmacker“, an das sich südwärts der erst teilweise bebaute südliche Teil der weiterhin rechtskräftigen 1. Planfassung anschließt. Darauf folgt südwärts die gemäß Pkt. B2 geschützte Sinnaue. Die übrige Planumgebung umfasst Grünland mit Gehölzbeständen, das auch die Hanglagen westlich und nördlich der Ortslage prägt.



C4 Landschaft

Naturraum: Sandsteinspessart, Untereinheit 141.5 nördlicher Sandsteinspessart.

Relief: Leicht nach Süden bis Südosten abfallende Hangfußlage ca. 10 m oberhalb der Sinnaue.

Höhenlage: Ca. 225 m ü.NN.

Landschaftsbild: Gewerbliche Prägung mit großvolumigen Flachdachbauten und hohem Versiegelungsgrad.

Erholungseignung: Ohne Belang.

C5 Boden

Das Plangebiet wurde im Zuge der Bebauung größtenteils versiegelt und auch darüber hinaus bodenmäßig verändert. Dies gilt auch für die ehemalige Bahntrasse. Es herrschen also anthropogen stark veränderte Bodenbedingungen mit starker Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen vor. Als Siedlungsfläche wurde es in der Detaildarstellung 1:5.000 des BodenViewers nicht erfasst.

Geologie: Sandstein- und Ton-Schluffstein des Unteren Buntsandsteins, überlagert gemäß dem Internet-GruSchu-Viewer von pleistozänen Flusssedimenten.

Bodentyp: Ursprünglich Braunerden und Podsol-Braunerden aus lösslehmarinen Fließerden über dem Buntsandstein-Gesteinsuntergrund.

Atablagerungen: Zum aktuellen Planstand keine Hinweise.

C6 Wasser

Wasserhaushalt: Normalfrischer Standort.

Oberflächengewässer: Keine. Der Abstand zur Sinn beträgt ca. 300 m, zum einem weiter nördlich verlaufenden Graben gut 150 m.

Grundwasser: Für oberflächennahes Grund- oder Stauwasser gibt es keine Indizien. Der im Untergrund anstehende Buntsandstein bildet einen Kluftgrundwasserleiter geringer Durchlässigkeit.

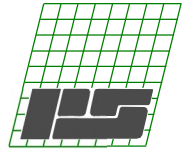
C7 Örtliches Klima

Anthropogen veränderte Siedlungslage mit hohem Versiegelungsgrad.

C8 Immissionen

Lage an der mäßig befahrenen L 2304. Aufgrund der benachbarten Nutzungen enthält die erste Planfassung über die Festsetzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet hinaus Vorgaben zur ausbreitungswirksamen Schalleistung, die in die hier vorliegende B-Planänderung übernommen und aktuell, im Hinblick auf beabsichtigte Betriebserweiterungen auf den Flurstücken 5/2 und 3/1, vorhabenkonkret ergänzt werden (zulässige Richtwertanteile / Lärmkontingente).

Keine gewerbliche Nutzung zwischen 22h und 6h.



C9 Sonstige Vorbelastungen

Es bestehen keine Anhaltspunkte.

C10 Menschliche Nutzung

Nutzung des Plangebiets gewerblich bzw. auf Flst. 5/4 zu Wohnzwecken.

C11 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Archäologische Bodenfunde sind wegen der bereits erfolgten Bebauung wenig wahrscheinlich, aber wie fast überall nicht auszuschließen.

D Bewertung der Umweltsituation

Vegetation/ Flora

Geringe, im Umfang der früheren Bahntrasse etwas höhere Wertigkeit.

Fauna

Geringe Wertigkeit. Ein Erfordernis für eine Artenschutzprüfung ist nicht erkennbar.

Boden

Anthropogen bereits stark veränderter Boden mit unterdurchschnittlicher Wertigkeit.

Wasser

Keine Nähe zu Gewässern, kein grundwassernaher Standort oder sonstige Auffälligkeiten.

Landschaft

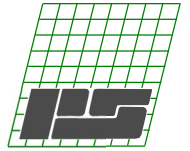
Bereits gewerblich geprägter Bereich.

Örtliches Klima

Keine erkennbaren Auffälligkeiten.

Gesamtbewertung

Bestimmend ist selbstredend die Siedlungslage. Wertminderungen der Umweltsituation durch die Überplanung beschränken sich auf die ehemalige Bahntrasse und verändern auch dort nur stark anthropogen geprägte, nicht gefährdete Vegetations- und Biotoptypen, die zudem direkt an die Landesstraße angrenzen. Die zu erwartenden Eingriffe werden dadurch wesentlich gemindert und sind in der Summe nicht als erheblich einzustufen.



E Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Diesbezügliche Festsetzungen werden zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen bzw. gelten vollumfänglich weiter.

Im Bebauungsplan ergänzend angeführt werden Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen u.a. zur Verwertung von Niederschlagswasser, zum Denkmalschutz und bezüglich der Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Konkretisiert wird dies durch die Vorgabe, dass die Beseitigung von Vegetation und die Rodung von Gehölzen nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

F Alternativen

Da es um standortgebundene Erweiterungen bestehender Betriebe geht, entfällt eine Alternativenprüfung.

Anlage: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

