

**Gemeinde Fränkisch-Crumbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan/  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Östlich der Industriestraße“**

---

**U m w e l t b e r i c h t**

**Entwurf**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhensee 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB30066-P  
Bearbeitet: August 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	7
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>10</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	12
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	27
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	27
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	28
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	28

## **Anlage**

## 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind das folgende Fachgutachten

- Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung und Prüfung der Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplanes "Östlich der Industriestraße", Ökoplanung, Darmstadt

und die Planbestandteile

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, bestehend aus den Teilplänen A und B nebst Begründung mit Bestandskarte, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer
- Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer

berücksichtigt.

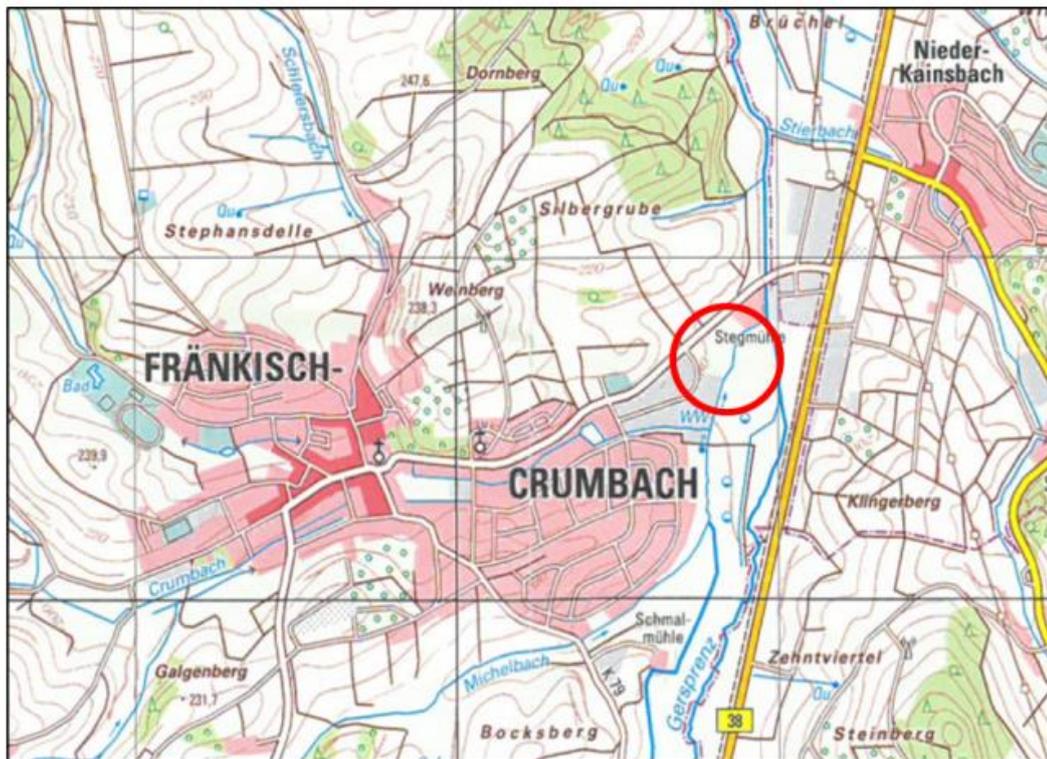
Als rechtliche Grundlage für den Umweltbericht werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

- In § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

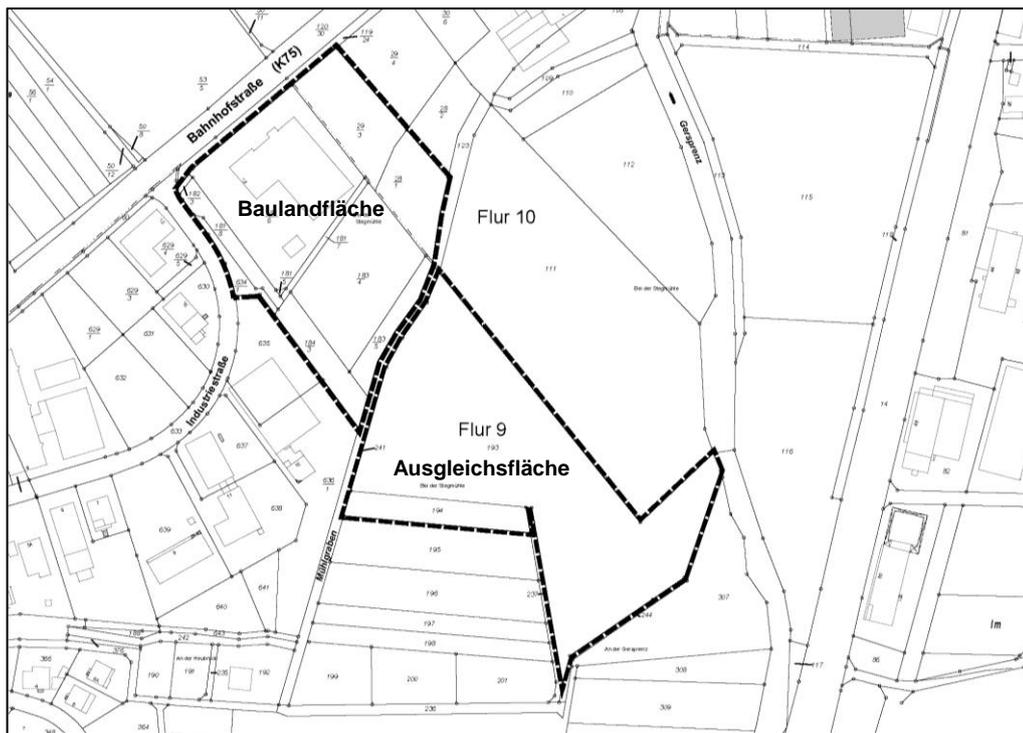
## 1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ soll dem an diesem Standort befindlichen Bücherverlag die Möglicheiteinräumen, expandieren zu können. Aufgrund der betrieblichen Entwicklung besteht der dringende Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen. Da für die betriebliche Expansion das derzeitige Grundstück nicht ausreicht, soll das vorhandene Betriebsgebäude auf Flächen erweitert werden, die unmittelbar nordöstlich bzw. südöstlich des derzeitigen Gebäudebestandes liegen.

In nachfolgenden Übersichtskarten wird die Lage des Plangebietes im Verhältnis zur Ortslage nochmals graphisch dargestellt.

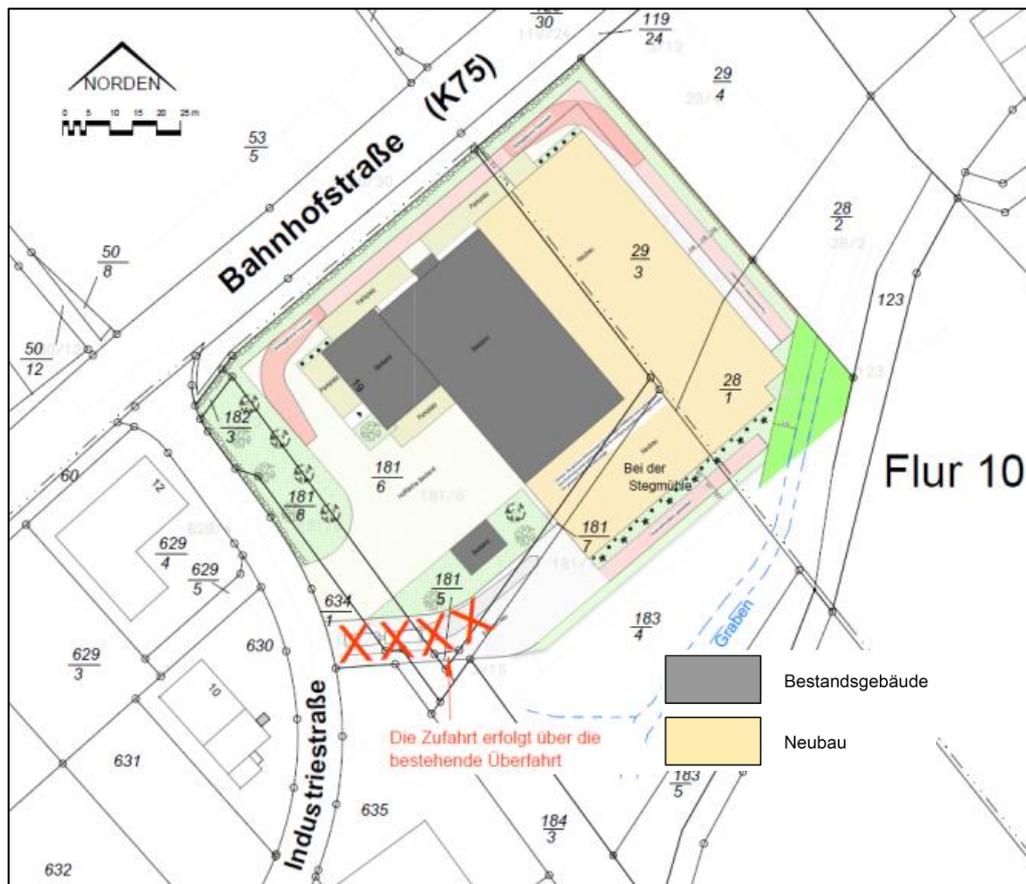


*Lage des Plangebietes*



**Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Industriestraße“**

Beim Teilplan B handelt es sich um den „Vorhaben- und Erschließungsplan“ der Vorhabenträgerin, der das konkrete Projekt veranschaulicht.



**Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan**

Folgende **wesentliche** Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Ausschließlich zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze,
3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Läden zum Vertrieb von Verlagserzeugnissen,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzungen werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 194,0 m ü.NN. Dabei wird als oberer Bezugspunkt für Gebäude mit geneigten Dachflächen der First, für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes festgesetzt.

- Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen ist. Entlang der nordöstlichen Grenze sind zudem mindestens fünf Einzelbäume anzupflanzen.
- Als Flächen für den Ausgleich des ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession/Extensivwiese“ festgesetzt. Bei der Sukzessionsfläche handelt es sich um einen ca. 15 bis 20 m breiten Streifen südöstlich der geplanten Bauflächen, der den eingemessenen Graben umfasst und bis zum Michelbach reicht. Hier sind jegliche Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen für die angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen, unzulässig. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die festgesetzte Extensivwiese liegt zu einem kleinen Teil unmittelbar westlich der vorgenannten Sukzessionsfläche, überwiegend erstreckt sie sich jedoch südöstlich des Michelbachs. Hier ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Mahdtermine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Dabei ist der 1. Mahdtermin zwischen dem 1. Juni bis spätestens 15. Juni und der 2. Mahdtermin ab dem 15. September vorzunehmen. Auf mindestens einem-

Drittel der Fläche ist die Mahd jährlich alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 ist eine flache Wiesenmulde mit einer Größenausdehnung vom 30 m<sup>2</sup> anzulegen, innerhalb derer das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und zu versickern ist.

- Darüber hinaus sind aus Gründen des Artenschutzes Festsetzungen zur Baufeldräumung, zu Anbauten an der östlichen Wandfläche des bestehenden Gebäudes sowie bzgl. anstehender Gehölzrodungen getroffen.
- Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze, sind mit einer geschlossenen, mindestens 2 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder Flächen für Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten (z. B. gemäß einer Vorschlagsliste) zu verwenden.
- Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. gemäß einer Vorschlagsliste). Die innerhalb der Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Gehölze sowie sonstige Begrünungsfestsetzungen sind hierauf anzurechnen.
- Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche für Lkw ist mindestens ein Baum (z.B. gemäß einer Vorschlagsliste) in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzflächen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ festgesetzten Bereiche angrenzen, dürfen Einfriedungen entlang dieser Fläche ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzäune errichtet werden. Die Bauflächen sind entlang der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 119/24 ohne Türen und Tore einzufrieden.

#### **1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

## **Aussagen der Fachgesetze:**

### Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wobei der § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Demnach ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie über gesetzlich geschützte Biotop. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotop) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. §§ 32 bis 34 BNatSchG.

### Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1 Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Umgang mit Bodenbelastungen geregelt.

### Immissionsschutzrecht

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und Lärmemissionen (Bundes Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm, DIN 4150, Teil 1 und 2 „Erschütterungen im Bauwesen“ u. a.).

### Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

## **AUSSAGEN DER FACHPLÄNE UND SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN**

### **Regionalplan Südhessen 2010**

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die gewerblich genutzten Bereiche beiderseits der Industriestraße als „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe – Bestand“ aus. Das Plangebiet und damit auch die bereits derzeit gewerblich genutzten Teilbereiche werden dagegen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert mit den Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie

„Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ (wie der gesamte Außenbereich der Gemarkung Fränkisch-Crumbach).

Die Flächen südöstlich des Michelbachs (Kompensationsbereich) werden im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird auch dieser Bereich mit den o.g. Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

In nachfolgendem Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 werden die o.g. Darstellungen und Ausweisungen nochmals grafisch dargestellt.



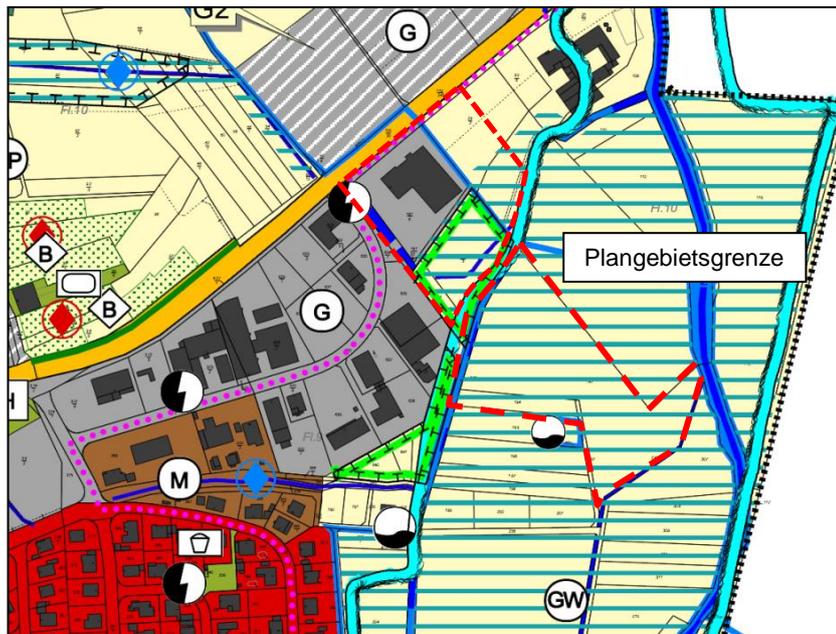
Auszug Karte Regionalplan Südhessen 2010

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach (mit integriertem Landschaftsplan) stellt die bereits derzeit baulich genutzten Flächen des Verlagshauses als Gewerbegebiet dar, die östlich angrenzenden und für die bauliche Erweiterung benötigten Flächen werden dagegen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die rückwärtigen Bereiche sind bis zum Michelbach als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit den Darstellungeneiner „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Extensive Grünlandnutzung im Auebereich“.

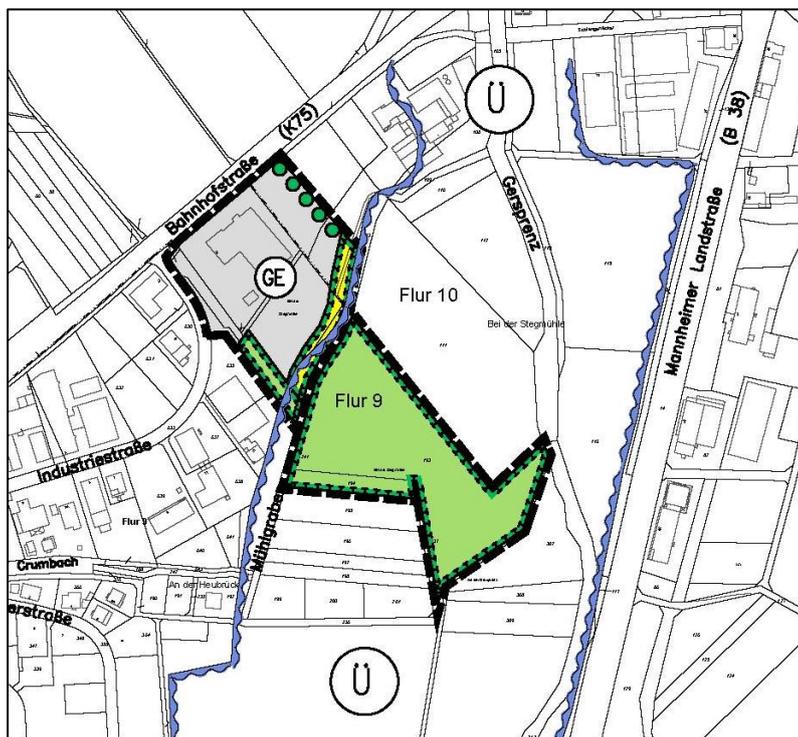
Die letztgenannte Darstellung setzt sich jenseits des Michelbachs für die weiter im Südosten gelegenen Flächen fort, ebenso die Darstellung der „Flächen für die Landwirtschaft“.

Die Darstellungen können dem nachfolgenden Planbild entnommen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Bauflächen als „Gewerbegebiet“ und die südöstlich angrenzenden Flächen als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Sukzession/Extensivwiese“ dar. Einer „Anpflanzung von Gehölzen“ entlang der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes ist das „Anpflanzen von Gehölzen“ dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung / Bedeutung des derzeitigen Zustandes sowie der eintretenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene.

Die nachfolgend unter Pkt. 2a vorgenommene Beschreibung und Bewertung sowie Einstufung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter erfolgt nur für die Flächen nordwestlich des Mühlgrabens.

**Für die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 193 (südöstlich des Michelbachs) werden durch vorliegende Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sondern ausschließlich positive bzw. wertsteigernde Maßnahmen für Natur und Landschaft erzielt.**

Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

- geringe Bedeutung / Auswirkung
- mittlere Bedeutung / Auswirkung
- hohe Bedeutung / Auswirkung
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkung

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen nochmals farbig dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen Überblick hinsichtlich der Bedeutungs-/ und Auswirkungsbewertung zu erlangen. So wurden die Farben so gewählt, dass hohe und sehr hohe Auswirkungen in Rottönen und geringe bzw. mittlere Auswirkungen in Grün- und Gelbtönen dargestellt werden.

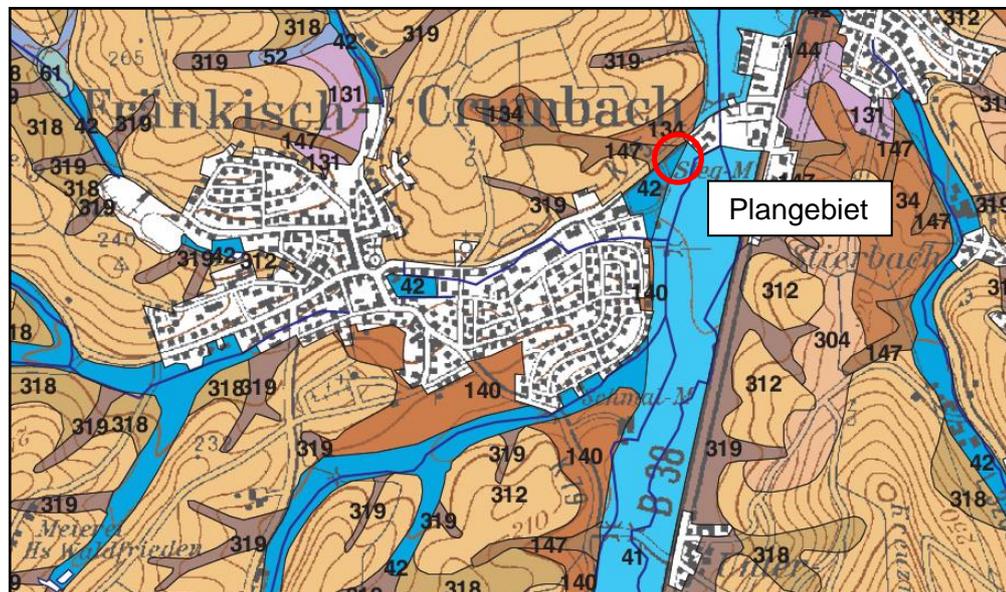
Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

*Farbige Darstellung Auswirkungsstufen*

## 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

### Beschreibung: Boden

Gemäß der Bodenkarte von Hessen dominieren innerhalb des Gemarkungsbereiches von Fränkisch-Crumbach als Bodentypen die Braunerde und Parabraunerde. Als Bodenart herrschen überwiegend sandiger und toniger Schluff mit lehmigen Anteilen vor. In den Talauen und Seitenbächen dominieren aufgrund des hohen Grundwasserstandes sogenannte Auegleye bzw. Gleye. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich beim anstehenden Boden um Auegleye mit Gleyen aus > 10dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtlichen Kolluvialschluff (Holozän) bzw. Auegleye aus 4 bis 8, z.T. > 10 dm Auensand, -schluff oder -lehm (Holozän) über Terrassensand (Pleistozän)



Auszug aus der „Bodenkarte von Hessen“

In der hydrologischen Standortkarte von Hessen wird die Grundwasserergiebigkeit des Standortes als „sehr gering“ bis „gering“ eingestuft. Entsprechend hierzu wird die Verschmutzungsempfindlichkeit als „wechselnd mittel“ bis „gering“ eingestuft. Die aufgrund der natürlichen Standortverhältnisse vorgegebene Erosionsgefährdung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Niederschläge wird im Rahmen der Gefahrenstufenkarte zur Bodenerosion durch Wasser in der Standortkarte von Hessen in die Erosionsgefährdungsstufe „keine bis beginnend“ eingeordnet.

Nach der Standortkarte für Hessen zur „Natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzung“ besitzen die Böden im Plangebiet zumeist eine gute Nutzungseignung für „Grünland“.

Unterstützt wird diese Aussage durch die Karte der „Ernährungsfunktion“ des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS)“. So werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in die „Stufe 1“ eingeordnet. Hierbei handelt es sich um Flächen, die einen besonders hohen Beitrag zur Ernährungsfunktion leisten.

Auch die „potenzielle regionale Versorgung der Bevölkerung mit pflanzlichen Nahrungsmitteln“ wird als weiteres Kriterium zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Flächen herangezogen. So werden die Flächen der vorliegenden Planung im o.g. LFS, für den Bereich der regionalen Versorgung, in die „Stufe 2“ eingeordnet. Diese Stufe 2 bedeutet, dass die verfügbaren Ackerflächen in der Region um maximal 50 % vom hessischen Durchschnittswert abweichen. Als Indikator wird im LFS die verfügbare Ackerfläche je Einwohner herangezogen.

Bei Betrachtung der zum Bebauungsplan erarbeiteten Bestandskarte wird ersichtlich, dass durch die Umsetzung der geplanten Baulichkeiten keine derzeit ackerbaulich intensiv genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Es handelt sich ausschließlich um Grünlandbereiche sowie um Flächen, die bereits derzeit einer sukzessiven Entwicklung und damit einer hohen ökologischen Wertigkeit im Sinne des Natur- und Artenschutzes unterliegen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserschäden oder Altlasten bekannt.

### **Bewertung: Boden**

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum Schutzgut „Boden“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die **Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut „Boden“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung als „mittel“ eingestuft.

Diese Einstufung resultiert in erster Linie aus der Tatsache, dass es sich bei den beschriebenen Böden um Bodentypen handelt, die im gesamten Odenwald eine weit verbreitete Ausdehnung besitzen. Es handelt sich somit um keine Sonderstandorte oder Bodentypen, die in ihrer Verbreitung gering und in ihrer ökologischen Wertigkeit sehr hoch sind.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist dabei die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitete Neuversiegelung durch Baugebiets- und Verkehrsflächen. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Bebauungsplan und Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG) handelt es sich um eine Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Größenordnung bewirkt dieses städtebauliche Projekt nur einen eher geringen Eingriff. Bezüglich der Auswirkungen im Bereich der Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt auszuführen, dass es sich um Flächen handelt, die unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten keine ökonomisch sinnvolle Bewirtschaftung mehr gewährleisten. Diese Aussage bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Flächen nordwestlich des Michelbachs (Baugebietsflächen). Die Flächen südöstlich des Michelbachs hingegen sind unter der oben angesprochenen ökonomischen Bewirtschaftung landwirtschaftlich intensiv nutzbar. Hierzu bleibt allerdings zu erläutern, dass durch die gewählte planungsrechtliche Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese eine landwirtschaftlich extensive Nutzungsform nicht ausgeschlossen wird. Wie dem Festsetzungsinhalt zu entnehmen ist, liegt die planerische Zielsetzung zwar in der Entwicklung einer naturschutzfachlich orientierten Fläche, gewährleistet allerdings weiterhin eine extensive Nutzungsform im Bereich der Landwirtschaft. Diese Vorgehensweise entspricht auch

den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, innerhalb dessen der gesamte Bereich für eine Extensivierung vorgesehen ist.

Unter Einbeziehung aller genannten Bewertungskriterien und der Größe an Versiegelungsflächen werden die Auswirkungen auf das hier zu bewertende Schutzgut „Boden“ in eine „mittlere“ Auswirkungsstufe eingeordnet.

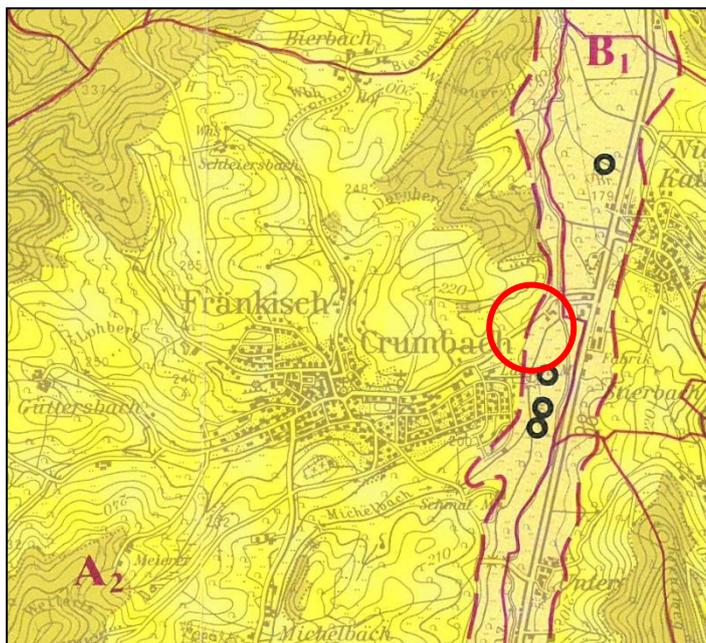
Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	mittel	mittel

### **Beschreibung: Wasser**

In der „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“ werden die Flächen des Plangebietes mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit und einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit eingestuft.

So liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Heilquellenschutzgebiet; allerdings innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III.

Grundwasserschäden sind nicht bekannt.



*Auszug aus der „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“*

Für die derzeit landwirtschaftlich- bzw. als Grünland genutzten Flächen innerhalb des Bereiches nordwestlich des Michelbachs ist hinsichtlich des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da diese Flächen keiner landwirtschaftlichen Intensivnutzung unterliegen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings nochmals auf die Flächen südöstlich des Michelbachs einzugehen, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ festgesetzt werden. Wie der hydrologischen Standortkarte zu entnehmen ist, liegen diese Bereiche innerhalb einer Zone, die mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser eingestuft werden. Dies resultiert in erster Linie aus dem geringen Grundwasserflurabstand in der Gersprenzaue.

Bei Betrachtung der Bestandskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan wird ersichtlich, dass das Plangebiet unmittelbar an die Gewässerparzelle des Michelbachs angrenzt. Zusätzlich hierzu verläuft ein weiterer Graben südöstlich des bestehenden Gebäudekomplexes zwischen dem Michelbach und Bebauung. Die Flächen zwischen diesem Graben und dem Michelbach sind geprägt durch vorhandene Baum- und Strauchbestände sowie durcheine sukzessive Entwicklung mit feuchtigkeitsgeprägten Pflanzenbeständen.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Kompensation einbezogenen Flächen südöstlich des Mühlgrabens (Grundstück Flur 9 Nr. 193 und 194) liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gersprenz. Zusätzlich wird die südliche Spitze der Flächen westlich bzw. nordwestlich des Michelbachs ebenfalls mit dieser Ausweisung überlagert. Gemäß der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind allerdings innerhalb des Überschwemmungsgebietes keine baulichen Entwicklungen möglich, sodass durch die Planung keine Einschränkungen des Überschwemmungsbereichs vorgenommen werden.

### **Bewertung: Wasser**

Resultierend aus der erörterten Sachlage und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III wird dem Schutzgut Wasser in vorliegender Situation eine „**mittlere bis hohe Bedeutung**“ zugemessen. Die Einstufung in diese Zwischenbewertung bzw. die Bewertung „hoch“ resultiert auch aus der Tatsache, dass unmittelbar angrenzend an die Baugebietsflächen Gewässersysteme verlaufen. Da Gewässersysteme in aller Regel hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit wichtige Funktionen übernehmen, bedarf es der hier vorgenommenen Bedeutungszuweisung.

Hinsichtlich der vorbereiteten Auswirkungen im Bereich des Wassers bleibt auszuführen, dass hier – analog zum Schutzgut „Boden“ – als wesentlicher Wirkfaktor die Neuversiegelung zu nennen ist. Diese führt generell zum Verlust bzw. zur Verringerung von Grundwasser bzw. der Grundwasserneubildung. Analog zum Boden wird somit die Auswirkung auf das Schutzgut „Grundwasser“ einer „**mittleren**“ Auswirkungsstufe zugeordnet. Hinsichtlich der beschriebenen oberirdischen Gewässer wird die Auswirkungsprognose als „**hoch**“ eingestuft. Somit ergibt sich für diese beiden Bereiche eine „**mittlere bis hohe**“ Auswirkungsprognose.

Die Einstufung in die Wertigkeit „hoch“ für die oberirdischen Gewässer resultiert in erster Linie aus dem nahen Heranrücken der baulichen Anlagen an die beschriebenen Gewässersysteme. Die damit einhergehende Erhöhung des Störungspotentials bedingt diese Einstufung.

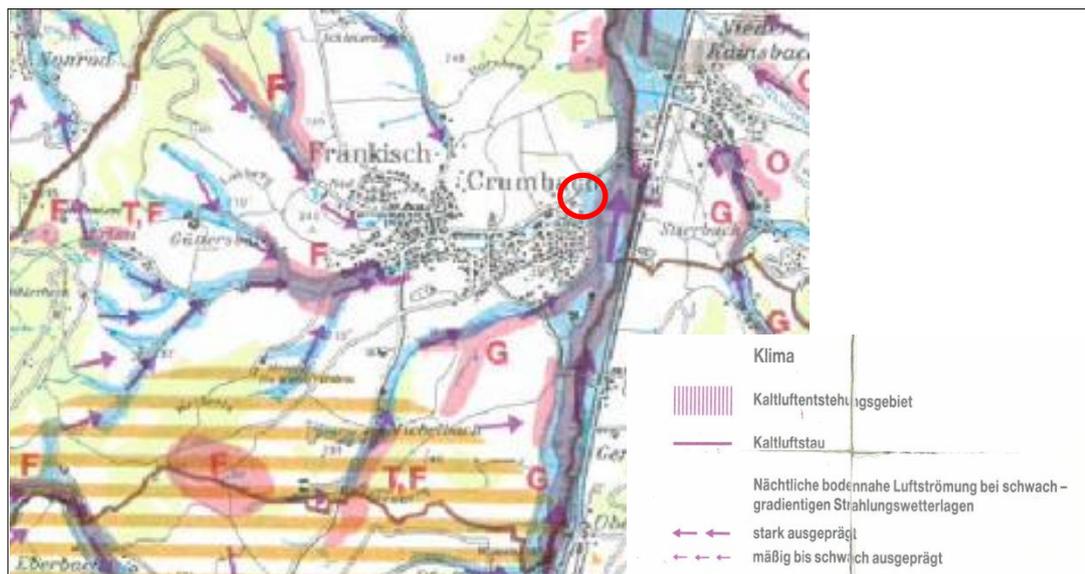
Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes		Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung	
Wasser	mittel	bis hoch	mittel	bis hoch

### **Beschreibung: Klima / Luft**

Das Klima von Fränkisch-Crumbach ist als gemäßigt ozeanisch zu bezeichnen. Es ist gekennzeichnet durch warme Sommer und nicht allzu kalte Winter. Im Zeitraum von 1990 bis 2000 lag die mittlere Tagesmitteltemperatur in den Tallagen im Bereich von 10,1° bis 11,0° und sinkt kontinuierlich mit der Höhe. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge lag im o.g. Zeitraum auf dem Rimdimdim über 1.000 mm im Jahr und nimmt von Südwesten nach Nordosten auf bis zu 700 mm/Jahr ab. Die Niederschläge fallen überwiegend im Sommer und Winter. Vorherrschend innerhalb der Gemarkung von Fränkisch-Crumbach sind westliche und südliche Windrichtungen. Durch die Topographie des Gersprenztals und der angrenzenden Höhenzüge kommt es aber zu lokal veränderten Windverhältnissen. Die Kaltluftmassen sammeln sich im Gersprenztal und fließen dort ab. Über Luftleitbahnen wird Frisch- und Kaltluft in die Siedlungsfläche geführt. Die kleinen Seitentäler in Fränkisch-Crumbach sind für den Luftaustausch auf lokaler Ebene von Bedeutung.

Bei Betrachtung des Regionalplanes Südhessen 2010 (S. 7) wird ersichtlich, dass die Flächen des Plangebietes mit der Signatur des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ überlagert sind. So sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Gehölzbestand gute Kaltluftentstehungsgebiete. Ob diese Kaltluft allerdings Funktionen im Rahmen der Kaltluftversorgung der bebauten bzw. besiedelten Flächen übernimmt, liegt zum überwiegenden Teil in der Topographie des Geländes begründet. Täler und Gewässerläufe übernehmen die von den Hängen abfließende Kalt- bzw. Frischluft und transportieren diese in sogenannten Luftleit- und Luftsammelbahnen sowie Kalt- und Frischluftbereichen. Somit kann die entstandene Frischluft bzw. Kaltluft z.T. weit in den bebauten Siedlungsbereich hineingetragen werden und dort der Aufheizung des Siedlungsraumes entgegenwirken.

Zur Beurteilung der Fließrichtung bzw. der Austauschfunktionen dieser Kaltluftströme wird auf das Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Südhessen aus dem Jahre 1992 zurückgegriffen, innerhalb dessen umfangreiche klimatische Aussagen eingearbeitet sind. Wie dem nachfolgend eingefügten Auszug aus diesem Gutachten zu entnehmen ist, liegen die Baugebietsflächen innerhalb eines Bereichs mit stark ausgeprägten nächtlich bodennahen Luftströmungen bei schwachgradientigen Strahlungswetterlagen. Die Fließrichtung dieser Luftströmungen bzw. dieses Austauschsystems verläuft in nördlicher Richtung. Die im Westen bzw. Südwesten der Gemarkung von Fränkisch-Crumbach bestehenden Gewässersysteme transportieren die Kalt-/Frischluft alle entlang des Gewässerverlaufes in Richtung Gersprenz.



Auszug aus dem Gutachten zum Landschaftsrahmenplan

### **Bewertung:Klima / Luft**

Unter Bezugnahme auf die erläuterten übergeordneten Planungsebenen und der Lage der Baugebietsfläche innerhalb einer Zone, die als Abfluss-/Transportbahn für Kalt- und Frischluft fungiert, wird die Bedeutung des Schutzgutes „Klima / Luft“ in vorliegender Situation als „hoch“ eingestuft.

Die **Auswirkungen** der Planung auf das Schutzgut „Klima / Luft“ werden unter Zugrundelegung der o.g. Erkenntnisse und Betrachtungen in eine „mittlere“ Auswirkungsstufe eingeordnet. Diese Einstufung resultiert aus mehreren Sachverhalten. So handelt es sich bei diesem Projekt um eine Erweiterung eines bestehenden Verlagsgebäudes. Da die Fläche bereits durch die bauliche Nutzung vorgeprägt ist, wird zwar zusätzlich in diesen „Abflussbereich“ eingegriffen, was allerdings unter Zugrundelegung der Größe des Plangebietes untergeordnet zu betrachten ist. In diesem Zusammenhang ist die gesamte Abflussfläche im Bereich der Gersprenzaue zu sehen, sodass durch die hier vorliegende Baulichkeit nur eine geringfügige Einschränkung dieses Abflussbereiches vorgenommen wird.

Auch werden durch die bauliche Entwicklung keine erheblichen Flächen versiegelt, die der Kaltluftentstehung dienen. Durch die Neuversiegelung ist innerhalb des Gebietes zwar mit einer geringen Erhöhung der Temperatur (Abstrahlungswärme) zu rechnen, übergeordnete Auswirkungen durch die hier vorliegende Bebauung sind allerdings nicht zu erwarten. Unter Zugrundelegung dieser Einstufung erfolgt die Auswirkungsprognose in eine „mittlere“ Auswirkungsstufe.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Klima /Luft	hoch	mittel

### **Beschreibung: Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt**

Wie der der Begründung beigefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedlichen Nutzungen. So wird der nordwestliche Teil des Plangeltungsbereiches durch die bestehenden baulichen Anlagen des Betriebsgeländes des dort ansässigen Verlagshauses geprägt. Die Grundstücksfreiflächen sind überwiegend befestigt und dienen als Zufahrt bzw. als Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen weisen z.T. eine ziergärtnerische Bepflanzung auf. Parallel zur Industriestraße, am unmittelbaren Südwestrand dieser Gewerbefläche, verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der nach ca. 80 bis 90 m nach Osten hin abknickt. Von dieser Stelle an ist er auf einer Länge von ca. 20 m verrohrt. Weiter östlich stellt er sich wiederum als offener Entwässerungsgraben dar, um dann - allerdings verrohrt - unter dem Michelbach hindurchzufließen und letztendlich in die Gersprenz zu münden.

Die südlich an das Verlagsgebäude angrenzenden Flächen stellen sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Mähwiese dar. Auf dem Grundstück Nr. 184/3 befindet sich eine Pferdekoppel. Entlang des Gewässersystems des Michelbachs besteht eine linear ausgeprägte Struktur, die im Rahmen der Bestandserfassung als feuchtigkeitsgeprägte Sukzessionsfläche mit Hochstaudenfluren und Altgrasbeständen sowie mit Gehölzbeständen eingestuft wurde. So dominieren hier Erlen- und Weidenbestände, Hochstaudenfluren und Altgrasbestände. Auch das vereinzelte Aufkommen von Schilfbeständen und Sauergräsern ist zu verzeichnen.

Die Flächen südöstlich des Michelbachs (Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194) werden einheitlich als landwirtschaftliche Mähwiese intensiv genutzt.

Ausgewiesene Schutzgebiete, wie Gebiete der Natura 2000-Verordnung, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete bestehen weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen.

Unmittelbar nordwestlich des Michelbachs bestehen Vegetationsbestände, die gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einen besonderen Schutz genießen. So wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Scopingverfahrens darauf hingewiesen, dass mit der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht nur in eine langjährige Ausgleichsfläche, sondern auch in ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop eingegriffen wird. Dies bedeutet, dass auf Ebene dieses Planverfahrens ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BNatSchG für die geschützten Biotopflächen zu stellen ist.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde für das Planverfahren eine Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung und Prüfung vom Büro Ökoplanung, Darmstadt vorgenommen. Dieses Gutachten liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Da durch die Planung beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen sind, wurde die artenschutzrechtliche Bedeutung der Fläche und der Eingriff unter artenschutzrechtlichen Aspekten untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung biostruktureller und geographischer Verhältnisse wurden als relevante Artengruppen die Amphibien, Reptilien, Fische, Säugetiere, Vögel, Insekten sowie die Flora erfasst und bewertet.

Den Schwerpunkt der zu berücksichtigenden Arten bildeten die europäischen Vogelarten, Amphibien, Reptilien, Fische und Insekten. Die Gesamtzahl ermittelter Vogelarten lag bei 19. Davon haben acht Vogelarten ihre Fortpflanzungsstätten im Bereich des Bebauungsplanes, etwa vier Vogelarten sind mit Brutrevieren nahe am eigentlichen Baugebiet in der Bachau des Michelbachs angetroffen worden. Darüber hinausgehende gemeinschaftlich geschützte Arten konnten nicht ermittelt werden.

Als Potentialart wird der dunkelblaue Ameisenbläuling mit angeführt, ein streng geschützter Tagschmetterling, der strikt an den in der Feuchtwiese vorkommenden Großen Wiesenknopf gebunden ist. Darüber hinaus wurden noch weitere geschützte und gefährdete Insekten nachgewiesen, allerdings fallen sie nicht unter die Regelung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Prüfungsrelevant im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung waren vor allem die Vogelarten und als Potentialart der mit Einschränkung zu sehende Dunkelblaue Ameisenbläuling. Aus der landschaftlichen Situation und der gebotenen Vorsorge kommen potentiell noch Totholzkäfer und Fledermäuse hinzu. Die Artenschutzprüfung erfolgte gemäß hessischem Muster-Leitfaden vom September 2009 mit den Arten-Ampellisten der Erhaltungszustände der betreffenden Arten.

Im Gutachten werden alle drei Zugriffsverbotstatbestände abgeprüft:

- Töten, verletzen von Individuen
- Erhebliche Störungen von Individuen
- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten.

Ausgelöst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können in allen drei Zugriffsverboten Tatbestände eintreten. Vor dem Hintergrund des Verschlechterungsgebotes ihrer lokalen Populationen durch das Vorhaben kann für alle Arten die sogenannte „Legalausnahme“ nach § 44 (5) BNatSchG erfolgen, wenn die rechtlich notwendigen Voraussetzungen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erfolgt sind.

Bei der nachfolgenden Bewertung des Schutzgutes „Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt“ werden die für das vorliegende Plangebiet erforderlichen Artenschutzmaßnahmen nochmals aufgezählt.

### **Bewertung: Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt**

Bei Betrachtung der Teilfläche des Baugebietes (Geltungsbereich nordwestlich des Michelbachs) wird ersichtlich, dass der gesamte nördliche Teil durch die bereits vorhandene Nutzung eine starke anthropogene Überprägung aufweist. Dem gegenüber hat sich entlang der Gewässerparzelle des Michelbachs - im Rahmen der Sukzession - eine Struktur eingestellt, die unter Einbeziehung der feuchtigkeitsgeprägten Gesamtsituation eine recht hohe ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna beinhaltet. Dies wird darüber hinaus ersichtlich aus der Tatsache, dass innerhalb dieses Bereiches Biotopstrukturen bestehen, die gemäß § 30 BNatSchG einen besonderen Schutz genießen.

Wie dem Ergebnis der gutachterlichen Aussage zur Gebietsfauna zu entnehmen ist, werden durch die Planung besonders geschützte Arten beeinträchtigt. Die sonstigen Vogelarten sind typisch für die im Untersuchungsraum angetroffenen

Standortverhältnisse und weisen eine Reihe von weiteren geschützten oder gefährdeten Arten auf.

Diesbezüglich werden im Gutachten bzw. in der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen festgelegt, die bei Integration und Umsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleisten, dass es in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art kommt. Dies bedeutet, dass die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

In nachfolgender Aufzählung werden die unter Pkt. 7 der Artenschutzprüfung aufgelisteten erforderlichen Maßnahmen nochmals stichpunktartig erläutert und deren Umsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeordnet.

Vermeidungsmaßnahme Nr. 1

*Ausschluss störungsintensive Maßnahmen und Nutzungen nahe am biotopgeschützten Wiesengraben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzung*

*Durch die auf Ebene des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB vorgenommene Festsetzung zum Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass hier nur Betriebe angesiedelt werden, die keinen erheblichen Immissionen oder Störungen auf unmittelbar angrenzende Bereiche ausstrahlen. So sind ausschließlich zulässig:*

*Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens, Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden zum Vertrieb von Verlagserzeugnissen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Vermeidungsmaßnahme Nr. 2)

*Verbot der Baufelderschließung / Gehölzrodung entlang des Wiesengrabens zwischen 01.03. bis 30.09. (Ausschlussfrist). Wird auch beim Anbau der Ostwand des vorhandenen Gebäudes am Dach empfohlen.*

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“. In dieser Festsetzung werden Maßnahmen zur Baufeldräumung, Bebauung und Gehölzrodung planungsrechtlich festgesetzt und dem hier vorliegenden Vermeidungsgebot dahingehend entsprochen.*

### Vermeidungsmaßnahme Nr. 3

*Vor Beginn erdbaulicher Arbeiten, auch Erschließungsarbeiten, ist durch temporär einzubringende stabile Schutzvorrichtungen in Form von Sichtschutzwänden in 2 m Höhe über dem Boden vor dem Trauf der Ufergehölze eine passive Störungsvermeidung durch den Baubetrieb herzustellen. Nach Baufertigstellung sind die Schutzwände wieder zu entfernen. In Richtung auf den zuvor beschriebenen Sichtschutzzaun darf ebenfalls keine Außenbeleuchtung (Lampenreihe) eingerichtet werden.*

*Da diese Vermeidungsmaßnahme keinen bodenrechtlichen Bezug auf Ebene eines Bebauungsplanes gewährleistet, werden diese Regelungen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und dem Vorhabenträger vereinbart.*

### FCS-Maßnahme Nr. 1

*Als Vorsorge wegen denkbarer Beeinträchtigungen von Habitaten, ggf. mit Eigelegen, Larven, Raupen des Dunkelblauen Ameisenbläulings, ist eine Ausgleichsfläche auf Parzelle 193 in der Flur 9, rechtseitig am Michelbach bereitzustellen und angepasst zu bewirtschafteten.*

*Auch für die denkbar erhebliche Beeinträchtigung von Habitaten der Brutvögel am geschützten Michelbach wird die o.g. Ausgleichsfläche rechtsseitig des Michelbachs seitens des Gutachters vorgeschlagen. Als angepasste Bewirtschaftung werden Mahdtermine im Gutachten beschrieben.*

*Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese FCS-Maßnahme dahingehend umgesetzt, dass die Parzellen 193 und 194 in der Flur 9 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ planungsrechtlich festgesetzt wird. Innerhalb der Fläche ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Termine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.*

*Erster Mahdtermin: 01.06 bis spätestens 15.06.  
Zweiter Mahdtermin: ab 15.09.*

*Ergänzend zu o.g. Mahdterminen ist auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jeweils alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.*

### FCS-Maßnahme Nr. 2

*Um den Wasserhaushalt in den nach dem Eingriff noch verbleibenden Feuchtwiesen zu optimieren, ist eine Regenwasserversickerung der Dachflächen in eine zusätzliche flache Wiesenmulde vorzusehen bzw. festzusetzen.*

*Dieser FCS-Maßnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass innerhalb des Flurstücks Flur 9 Nr. 183/4, im südwestlichen Eckbereich der anzulegenden Extensivwiese festgesetzt wird, eine flache Wiesenmulde mit einer Größenausdehnung von 30 m<sup>2</sup> anzulegen, innerhalb derer eine Regenwasserversickerung vorzunehmen ist.*

### CEF-Maßnahme Nr. 1

*Die mehrstämmige alte Baumweide (Käferbaum) ist außerhalb der Ausschlussfrist bodennah abzusägen und an einem besonnten Platz zur Verrottung abzulegen.*

*Dieser CEF-Maßnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass diese Gehölzrodung auf Ebene des Bebauungsplanes unter der Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“ aufgenommen wurde. So wird unter dem Pkt. „Gehölzrodung“ ausgeführt, dass die in der Südspitze des Flurstücks Flur 10 Nr. 29/3 bestehende mehrstämmige Weide nur in den gesetzlichen Rodungszeiten entfernt werden darf. Hierbei ist der Stamm bodennah abzusägen und das gesamte Gehölz ist innerhalb der Nordspitze des Flurstücks Flur 9 Nr. 193 zur Verrottung abzulegen.*

*Ergänzend wird unter den Hinweisen und Empfehlungen eine Umweltbaubegleitung beschrieben. So ist die Entfernung und Ablage der Baumweide nur durch die Umweltbaubegleitung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu betreuen und durchzuführen.*

Abgeleitet aus dem faunistischen Gutachten und der örtlichen Bestandsaufnahme wird die **Bedeutung** des Plangebietes für das hier zu beurteilende Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ in eine „**hohe**“ Stufe eingeordnet.

Die Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut werden einer „**mittleren bis hohen**“ Auswirkungsstufe zugerechnet. Trotz der hohen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist in vorliegender Situation nicht zu verkennen, dass durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits ein erhebliches Störungspotential auf die Flächen einwirkt und somit die ökologische Wertigkeit des Geländes bereits gemindert ist. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird unter naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten gewährleistet, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna einhergehen. Auch die Bereitstellung der Kompensationsfläche in unmittelbarer Angrenzung an die Eingriffsfläche ist unter landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten äußerst positiv zu werten und wird somit im Rahmen der Gesamtbewertung mit einbezogen.

Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch den Ankauf von Ökowertpunkten oder durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen ausgeglichen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung	
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	hoch	mittel	bis hoch

### **Beschreibung: Landschaftsbild**

Die Gemarkung von Fränkisch-Crumbach umfasst hinsichtlich des zu bewertenden Landschaftsbildes alle landschaftlichen Abfolgen einer strukturierten Landschaft. Dies reicht im östlichen Bereich über nahezu ebene Aueflächen der Gersprenz über leicht gewellte Kuppen zu steil ansteigenden Höhenzügen mit einer hohen Reliefdynamik. Differenziert wird dieses gesamte Landschaftsbild durch fein verästelte Fließgewässersysteme in Richtung Gersprenz.

Die zu beurteilende Fläche ist durch die bereits bestehende Bebauung anthropogen vorgeprägt. Diese Vorprägung resultiert zum einen aus dem bestehenden Verlagsgebäude sowie aus den südwestlich angrenzenden Baulichkeiten des Gewerbegebietes im Bereich der Industriestraße. Topographisch gesehen fällt das Gelände von der Bahnhofstraße im Nordwesten zum „Auenbereich des Michelbaches“ im Südosten leicht ab. Durch die bestehende Bebauung im Bereich der Industriestraße und das Verlagsgebäude ist die eigentliche Aue des Michelbachs in ihrer klassischen Ausprägung nicht mehr ablesbar.

### **Bewertung: Landschaftsbild**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in Ortsrandlage, der somit als Einfahrtbereich nach Fränkisch-Crumbach eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild übernimmt. Die im Plangebiet schon vorhandenen Gebäude sowie die östlich und westlich der Industriestraße gelegenen Gewerbebauten tragen zu einer Vorbelastung dieses Ortseingangs bei. Resultierend aus dieser Vorbelastung wird die Bedeutung des hier zu bewertenden Schutzgutes „Landschaftsbild“ als „mittel“ eingestuft.

Die Auswirkungen durch die Planung werden in die Kategorie „mittel bis hoch“ eingestuft. Betrachtet man den Teilplan B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplan, so wird ersichtlich, dass die Neuplanung im Vergleich zum Bestandsgebäude nochmals eine verhältnismäßig große Ausdehnung in den o.g. Auenbereich des Michelbachs vornimmt. Die im Zusammenwirken mit dem Bestandsgebäude entstehenden Kantenlängen der Gesamtplanung stellen sodann einen Baukörper dar, der trotz der Vorbelastung des Gesamtstandortes Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringt und somit im Rahmen der Auswirkungsprognose die o.g. Wertigkeit bedingt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Landschaftsbild	mittel	mittel bis hoch

### **Beschreibung: Mensch und Kulturgüter**

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die wesentlichen im Rahmen des Schutzgutes Mensch zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Erholungs- und Freizeitnutzung sowie die menschliche Gesundheit, die im Wesentlichen von den Immissionsbelastungen abhängt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen keine örtlichen Fuß-/Wanderwege oder sonstige Nutzungen, die der Naherholung / Freizeitnutzung dienen. Im Flächennutzungsplan ist ein überörtlicher Wanderweg entlang der Industriestraße sowie an der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße dargestellt. Auch aufgrund der abgerückten Lage des Plangebietes zu Wohnnutzungen ist zu erkennen, dass es nicht der unmittelbaren Naherholung dient. Unterstützt wird diese Argumentation auch dadurch, dass der überwiegende Teil der baulichen Erweiterungsfläche der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht, da es innerhalb des Betriebsgeländes des hier ansässigen Verlagsgebäudes liegt.

Als Hauptwirkfaktor möglicher Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die potentiellen Lärmemissionen durch den Verkehr sowie durch die bestehende und geplante gewerbliche Bebauung zu nennen. Wie bereits erläutert, liegt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer gewerblichen Baufläche - erheblich abgerückt zur nächsten Wohnbebauung. Somit ergeben sich hinsichtlich der Lärmimmissionen keine Probleme und Auswirkungen.

Innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde als auch dem Vorhabenträger keine Informationen über Kultur oder sonstige Sachgüter vor.

### **Bewertung Mensch und Kulturgüter:**

Resultierend aus den erläuterten Sachverhalten erfolgt die Einstufung der **Bedeutung** auf das Schutzgut in eine „geringe“ Stufe.

Die **Auswirkungen** der Planung auf das Schutzgut werden ebenfalls als „gering“ eingestuft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Mensch u. Kulturgüter	gering	gering

## **Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge**

Im Rahmen der Planung sind insbesondere Wechselwirkungen zwischen den Anforderungen zum Immissionsschutz und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie für die Erholungsnutzung von Bedeutung. Wechselbeziehungen sind auch zwischen der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Flächen) und dem Grundwasserschutz gegeben. Spezielle projektbezogene Wechselwirkungen zwischen den dargelegten und bewerteten Umweltgütern, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt wurden, sind nicht erkennbar.

### **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Durch die Planung werden im Rahmen der Bodenversiegelung Flächen in einer Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> neu beansprucht. Damit erfolgt ebenfalls eine Reduzierung der Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung.
- Durch die genannte Überplanung bzw. Versiegelung werden sich im Bereich der klimaökologischen Auswirkungen nur lokale Veränderungen durch Aufheizungseffekte ergeben.  
Übergeordnete Klimawirkungen im Rahmen von Kaltluftentstehung und Luftaustausch für bestehende Gebiete sind beim Plangebiet untergeordnet einzustufen.
- Die Auswirkungen der Planung auf die derzeit vorhandenen Vegetationsbestände sind zum einen in der Überplanung vorhandener geschützter Auewiesen und in der zusätzlichen Störung von angrenzenden Ufergehölzen zu sehen. Da z.T. Flächen überplant werden, die einen besonderen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG besitzen, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.
- Wie den gutachterlichen Aussagen und der Artenschutzprüfung zur Gebietsflora und -fauna vom Büro Ökoplanung zu entnehmen ist, führen die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungspfade bei Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen) zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte europäisch relevante Tierarten. Somit besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art das Erfordernis eines Ausnahmeantrages.
- Aufgrund des derzeit bereits vorgeprägten Landschaftsbildes sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf Mensch und Kulturgüter sowie im Bereich Erholungsnutzung und Immissionsschutz werden durch die hier vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen qualitativen Veränderungen zum Vorzustand zu erwarten.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Ortsbild enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen. Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend stichwortartig aufgelistete Inhalte:

- Durch die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze der Baugebietsfläche wird eine Eingrünung der baulichen Anlagen sowie ein strukturierter Übergang zur angrenzenden Landschaft gewährleistet. Innerhalb der nordöstlich festgesetzten Anpflanzungsfläche sind zusätzlich hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen.
- Detaillierte Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung gewährleisten das Einbringen von zusätzlicher einheimischer Vegetation in das Plangebiet.
- Die vorhandene Vegetation entlang des unmittelbar angrenzenden Michelbachs wird im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ festgesetzt. So ist dieser gesamte Bereich der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf es Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes. So enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu ausführliche Festsetzungen zum Aspekt „Baufeldräumung, Bebauung und Gehölzrodungen“. Nicht festsetzungsfähige Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und dem Vorhabenträger vereinbart.
- Durch die Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass die Neuplanung an die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes ausgerichtet wird.
- Zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft, zum Ausgleich des Eingriffs in besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse werden die südöstlich an die Baugebietsfläche angrenzenden Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 mit einer Größenausdehnung von ca. 15.000 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ festgesetzt. Abgeleitet aus der Artenschutzprüfung werden hier detaillierte Festsetzungen zur Pflege und Nutzung dieser Grünlandvegetation planungsrechtlich umgesetzt.

- Ergänzend hierzu wird im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 - welches ebenfalls als Extensivwiese festgesetzt wurde - die Anlage einer flachen Wiesenmulde mit einer Größenordnung von 30 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Innerhalb dieser Mulde ist eine Regenwasserversickerung vorzunehmen. Gemäß gutachterlicher Aussage soll hier eine Vernässung dieser Wiesenvegetation einhergehen.
- Das verbleibende naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit wird durch den Ankauf von Ökowertpunkten oder durch zusätzliche Flächenausweisungen ausgeglichen. Im Durchführungsvertrag werden bezüglich der Ökopunkte entsprechende Regelungen aufgenommen.

## **2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Wie den Ausführungen des Umweltberichts sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ zu entnehmen ist, liegt die Zielsetzung der Planung in der Bereitstellung von Bauflächen für ein dringend benötigtes Lagergebäude des auf dem Grundstück ansässigen Verlagshauses. Bei Betrachtung des Teilplanes B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ersichtlich, dass die Planung unmittelbar auf die bestehenden Baulichkeiten reagiert. Das bedeutet, dass die zusätzlichen Lagerflächen im Zusammenwirken mit den bestehenden Lagerkapazitäten geplant werden. Nur so können sinnvolle Betriebsabläufe und Synergieeffekte innerhalb der Firma genutzt werden. Durch diese Vorgehensweise bedarf es keiner weiteren Erschließungsstraße, da die Beschickung des Lagers über die derzeit vorhandenen Erschließungsplanungen und das vorhandene Lager abgewickelt wird.

Stark differierende Alternativen unter Zugrundelegung des Geltungsbereichs werden bei der Planung nicht gesehen. Durch die vorgegebenen Anknüpfungspunkte an die bestehenden Erschließungssysteme erfolgt eine unter ökonomischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Gesamtplanung. Somit ergeben sich hinsichtlich der hier vorliegenden Gewerbeerweiterung keine signifikant anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich weiterer Aspekte zum Thema „Standortalternativen“ wird auf den Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Umweltprüfung dieses Planverfahrens kann auf vorliegende Unterlagen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Regionalplan Südhessen 2010, Landschaftsrahmenplan), diverse Fachgutachten sowie auf eine örtlich erhobene Bestandsaufnahme zurückgreifen.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels sind besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bisher nicht aufgetreten.

### **3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Als Überwachungsmaßnahme sind insbesondere vorgesehen:

- Installation einer Umweltbaubegleitung zur Umsetzung und Kontrolle der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen.

### **3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Zielsetzung der Planung ist es, dem innerhalb des Plangebietes bestehenden Verlagshaus eine betriebliche Erweiterung - überwiegend Lagerflächen - zu ermöglichen. Aufgrund der betrieblichen Entwicklung besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Lagerkapazitäten. Da aber auf dem eigentlichen Grundstück des Verlagsgebäudes keine ausreichend dimensionierten Flächen mehr zur Verfügung steht, ist es notwendig, das vorhandene Betriebsgebäude auf Flächen zu erweitern, die unmittelbar nordöstlich bzw. südöstlich des Gebäudebestandes liegen.

Nach dem Baugesetzbuch besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ziel des Umweltschutzes sind die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, der sparsame sowie schonende Umgang mit Grund und Boden, die Sanierung von Bodenbelastungen, die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers, die Beachtung des Wasserschutzes, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe und Lärmemissionen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan A (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) und dem Teilplan B (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die eigentlichen Bauflächen innerhalb des Teilplanes A liegen im Nordwesten - unmittelbar angrenzend an die Bahnhofstraße im Norden und die Industriestraße im Westen.

Die unmittelbar nordwestlich und südöstlich des Michelbachs angrenzenden Flächen dienen ausschließlich der Minimierung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation.

Die wesentlichen durch das Vorhaben verursachten Umweltauswirkungen sind in der Neuversiegelung und in der Veränderung des Ortsbildes zu sehen. Ergänzend hierzu werden Flächen überplant, die einem besonderen Schutz gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 30) unterliegen. Resultierend hieraus bedarf es einer zu beantragende Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden nochmals die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und die in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Auswirkungen zusammenfassend dargestellt.

Dem Ziel des Umweltschutzes wird durch die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprochen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Wesentlichen keine qualitativen Veränderungen zum Voreingriffszustand zu erwarten.

#### Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes		Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	
Boden	mittel		mittel	
Wasser	mittel	hoch	mittel	hoch
Klima /Luft	hoch		mittel	
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	hoch		mittel	hoch
Landschaftsbild	mittel		mittel	hoch
Mensch und Kulturgüter	gering		gering	

#### Anlage

- Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Ökoplanung, Darmstadt vom Februar 2014