

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Flächennutzungsplan, 3. Änderung

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

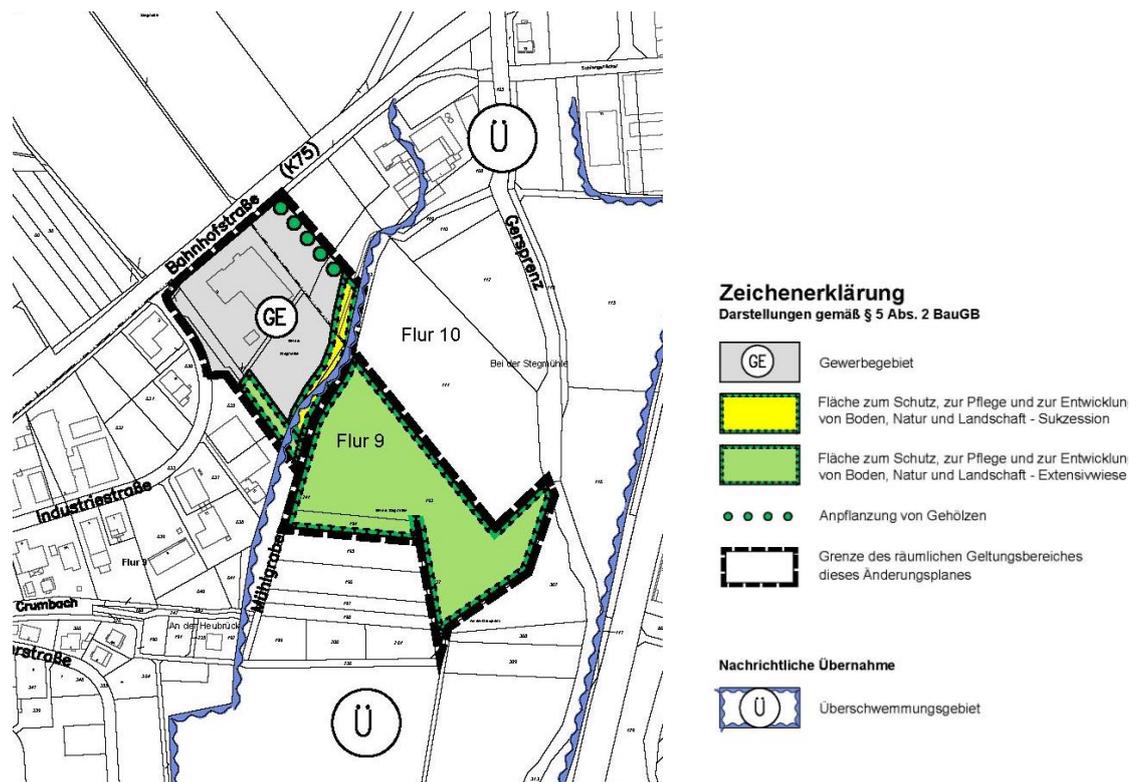
1	Anlass und Ziel	3
2	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	4
3	Beschreibung der Umwelt, ihres Zustandes und ihrer Entwicklung	4
4	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt.....	7
5	Hinweis auf fehlende Daten- und Kenntnislücken	8
6	Alternativen und deren Prüfung	8
7	Geplante Überwachungsmaßnahmen.....	9
8	Zusammenfassung	9

1 Anlass und Ziel

Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 181/6 (Anwesen Industriestraße 19) ist bereits seit einigen Jahren ein Verlagshaus ansässig, welches ein umfassendes Angebot aus den Bereichen Kochbuch, Hobby und Freizeit sowie Kinderbücher anbietet. Aufgrund der betrieblichen Entwicklungen besteht nunmehr der Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen. Da dafür aber auf dem o.g. Grundstück keine ausreichend dimensionierten Flächen mehr zur Verfügung stehen, ist es notwendig, das vorhandene Betriebsgebäude auf Flächen zu erweitern, die unmittelbar nordöstlich bzw. südöstlich des Gebäudebestandes liegen.

Neben der Darstellung eines „Gewerbegebietes“ erfolgt in den nordöstlichen Randbereichen die Darstellung „Anzupflanzende Gehölze“, um eine ausreichende Eingrünung gewährleisten zu können. Die südöstlichen Bereiche werden dagegen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die oben erläuterten Ausweisungen werden in nachfolgendem Ausschnitt aus dem 3. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan nochmals graphisch dargestellt.

Auszug aus dem 3. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach



Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Als rechtliche Grundlage dieser Umweltprüfung werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

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

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ erfolgt ebenfalls eine Umweltprüfung. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB werden die Umweltprüfungen bezüglich der parallel durchgeführten Bebauungs- und Flächennutzungsplanverfahren im Sinne einer „Abschichtung“ aufeinander abgestimmt. Die genauen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden daher ausführlich im Umweltbericht zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“** dargelegt.

2 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

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 Bereiche werden dagegen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen (wie der gesamte Außenbereich der Gemarkung Fränkisch-Crumbach.).

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die bereits derzeit gewerblich genutzten Bereiche als „Gewerbegebiet“ dar. Die südöstlichen Bereiche werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die östlichen Teilflächen (Grundstück Flur 10 Nr. 28 und 28/2 jeweils tlw.) sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auszüge aus diesen Plänen sind in der Begründung zum 3. Änderungsplan enthalten.

3 Beschreibung der Umwelt, ihres Zustandes und ihrer Entwicklung

Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist unterschiedliche Strukturen auf. So gehören die Grundstücke

Flur 9 Nr. 181/4 - 181/6 zum Betriebsgelände des o. g. Verlagshauses. Das eigentliche Betriebsgebäude, in dem sich u. a. auch die Wohnung der Betriebsinhaber befindet, steht am Nordrand dieses Geländes. Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend befestigt und dienen als Zufahrten bzw. als Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen weisen eine relativ dichte Bepflanzung aus verschiedenen Ziergehölzen auf.

Hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes bleibt auszuführen, dass der nördliche Teil durch die vorhandenen Gebäude sowie durch die Versiegelung bzw. die Befestigung von Zufahrtswegen und Stellplatzflächen bereits heutzutage stark anthropogen geprägt ist.

Der südliche Teil (nordwestlich des Michelbachs) hingegen weist aufgrund seiner zum Teil extensiven Nutzungsstrukturen, der unmittelbaren Angrenzung an die Gewässerparzelle des Michelbachs, der bestehenden Vegetationsausprägung sowie der Standortgegebenheiten eines Auenbereiches eine erhöhte ökologische Wertigkeit auf. Hierdurch besteht ergänzend eine erhöhte Lebensraumfunktion für diverse Tierarten. Zusätzlich zu dieser erhöhten Lebensraumfunktion bestehen innerhalb dieses südlichen Teils Nutzungsstrukturen, die dem besonderen Biotopschutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unterliegen. Aufgrund der Überplanung sowie des Heranrückens mit baulichen Anlagen an diese Flächen bedarf es eines Ausnahmeantrags gemäß § 30 Abs. 3 und 4 des BNatSchG. So sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies bedeutet zusammenfassend, dass auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans dieser Ausnahmeantrag gestellt wird.

Aufgrund der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplansbedarf es der zusätzlichen Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen. So werden die unmittelbar südöstlich an die Gewässerparzelle des Michelbachs angrenzenden Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 sowohl auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch in dieser Flächennutzungsplanänderung in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Flächen unterliegen derzeit einer intensiven Grünlandbewirtschaftung und werden im Rahmen der Kompensationsverpflichtung dieses Änderungsplanes als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese“ dargestellt.

Im Rahmen des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplans wurde das Plangebiet hinsichtlich der vorhandenen Fauna mittels eines Gutachtens und einer artenschutzrechtlichen Bewertung überprüft. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichts zum verbindlichen Bauleitplan.

Boden und Wasser

Die bereits derzeit gewerblich genutzten Flächen sind stark anthropogen geprägt bzw. versiegelt oder befestigt. Bodenfunktionen, wie Speicher-, Regler- oder Pufferfunktionen sowie natürliche Ertragsfunktionen werden allerdings von den südöstlichen und östlichen Teilflächen übernommen.

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind für den Plangeltungsbereich und für die benachbarten Flächen keine Altflächen oder Verdachtsflächen eingetragen. Auch Boden- oder Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach vom 10.03.1989. Die bachnahen Flächen des Mühlgrabens gehören - als Teil der ausgewiesenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ - zum Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ bestehen durch die Versiegelungen, die eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und Funktionsbeeinträchtigungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser mit sich bringen.

Klima / Luft

Wie bereits in der Begründung zum 3. Änderungsplan erläutert, wird das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 mit einer Signatur als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Dabei wird allerdings ersichtlich, dass die gesamten an die bebaute Ortslage von Fränkisch-Crumbach angrenzenden Freiflächen (landwirtschaftliche Flächen) mit dieser Signatur überzogen sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen im Bereich des Klimas durch die Planung bzw. Bebauung zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen, in dem dieser Sachverhalt detailliert ausgeführt wird.

Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Wie schon erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich in Ortsrandlage, der somit eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild übernimmt. Das im Plangebiet vorhandene Gebäude sowie die sonstigen östlich und westlich der Industriestraße gelegenen Gewerbebauten tragen zu einer Vorbelastung des Gebietes bei.

Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholung und die Freiraumnutzung. Besondere Bedeutung hinsichtlich Wohnen und Erholung besitzt das Plangebiet nicht, da sowohl die gewerblich als auch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Auch die gewässernahen Flächen entlang des Mühlgrabens sind nicht an das örtliche Fuß-/Rad-

wegenetz angeschlossen und dienen somit ebenfalls nicht der Naherholung / Freizeitnutzung.

4 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt

Die auf dieser Planungsebene zu prognostizierenden Auswirkungen werden nachfolgend aufgeführt. Detaillierte bzw. ergänzende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Die genauen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ ermittelt. Im Rahmen der dort durchgeführten Umweltprüfung wird auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Kompensationsverordnung erstellt. Darüber hinaus erfolgt in dieser Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Die entsprechenden Ergebnisse bzw. die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der lokalen Population werden durch die Aufnahme entsprechender Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.

Boden und Wasser

Wesentlicher Wertfaktor für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ stellt die zu erwartende Neuversiegelung von Flächen dar. Durch die planungsrechtliche Absicherung des bereits bestehenden Gebäudes sowie durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen sind weitere Versiegelungen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes werden durch die Größenordnung der vorliegenden Planung nicht prognostiziert.

Klima und Luft

Durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung sind zwar geringfügige kleinklimatische Veränderungen zu erwarten (z.B. eine geringfügig höhere Aufheizung), diese sind jedoch aufgrund der Größenordnung und Lage des Plangebietes insgesamt als gering zu bewerten. Spürbare Auswirkungen auf klimatische Faktoren werden somit durch die hier vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Vor dem Hintergrund der Lage und Größe des Plangebietes sowie der bestehenden Vorprägung sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten. Ergänzend hierzu werden bereits auf der Ebene dieses Änderungsplanes weitere Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen, sodass die durch die Neubebauung hervorgerufenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes be-

rücksichtigt und abgemindert werden. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des geplanten „Gewerbegebietes“ auf die Bevölkerung, auf das Wohnen und auf die Erholung sind aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Aufgrund der benachbarten gewerblich genutzten Bereiche beiderseits der Industriestraße ergeben sich keine Auswirkungen. Da zudem der Andienungsverkehr weitgehend über den von der sonstigen Ortslage abgerückten Einmündungsbereich K 75 - Industriestraße erfolgt, sind verkehrsbedingte Immissionsbeeinträchtigungen für die Ortslage nicht zu erwarten. Sonstige vom Plangebiet ausgehende Immissionen dürfen sich im Hinblick auf das „Gebot der Rücksichtnahme“ lediglich in einem Umfang bewegen, der mit der benachbarten Bebauung verträglich ist. Erschütterungen, Lichteinflüsse oder Strahlungen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

5 Hinweis auf fehlende Daten- und Kenntnislücken

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Daten und Untersuchungsergebnisse kann die vorgenommene Einschätzung der prognostizierten Auswirkungen als sicher eingestuft werden.

6 Alternativen und deren Prüfung

Aus betriebswirtschaftlichen und logistischen Gründen ist eine bauliche Erweiterung ausschließlich am derzeitigen Standort selbst möglich, da nur ein zusammenhängender Gebäudekomplex einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb ermöglicht. So soll durch die Planung gerade das bisher praktizierte Kommissionieren an unterschiedlichen Standorten durch die Erweiterung des bestehenden Lagers aufgegeben werden, weshalb die Errichtung eines neuen Gebäudes an einem anderen Standort und ein damit verbundenes „Betriebssplitting“ ausscheidet.

Auch eine völlige Aufgabe dieser Flächen und damit eine Nutzungsumstellung ist ebenfalls nicht sinnvoll. So müssten dann sowohl für die bestehende als auch für die geplante Bebauung sonstige Außenbereichsflächen oder aber entsprechend dimensionierte Baulücken in der Innerortslage herangezogen werden, die aber allein schon wegen des benötigten Flächenumfangs sowie aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stehen.

7 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen dieser teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Situation werden auf die Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes verlagert.

8 Zusammenfassung

Zielsetzung dieser Umweltprüfung zur teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ist die Prüfung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen.

Die Gewerbegebietserweiterung liegt am östlichen Rand der Ortslage von Fränkisch-Crumbach.

Aufgrund der innerbetrieblichen Entwicklung des an diesem Standort bereits ansässigen Verlagshauses ist ein Erweiterungsbau zwingend notwendig. Sowohl ein Wechsel des Unternehmens an einen völlig anderen Standort als auch ein „Betriebsplitting“ scheidet aus betriebswirtschaftlichen und logistischen Gründen aus.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Erweiterungsflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält die Darstellungen „Gewerbegebiet“ sowie „Anzupflanzende Gehölze“. Die bachnahen Bereiche des Michelbachs sowie die gesamten Flächen südöstlich des Michelbachs werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der anthropogenen Beeinträchtigungen der nordwestlichen Teilflächen des Plangebietes sind hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. An dieser Stelle wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ verwiesen, indem die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie spezielle artenschutzrechtliche Auflagen planungsrechtlich festgesetzt werden.