

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“

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

ENTWURF

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC4 0052-P
Stand: 18.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
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
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	28
2.e	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	28
3	Zusätzliche Angaben	28
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	28
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	29
3.d	Referenzliste der Quellen	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010	9
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach...	10
Abb. 4:	Angrenzende Schutzgebiete	10
Abb. 5:	Farbige Darstellung der Auswirkungsstufen	12
Abb. 6:	Übersichtskarten Boden.....	14
Abb. 7:	Übersichtskarten Wasser	16
Abb. 8:	Gutachten zum Landschaftsrahmenplan, 1992	20
Abb. 9:	Bestandskarte.....	21
Abb. 10:	Luftbild	25

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 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 Bebauungsplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Anforderung und Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Abs.1 Ziffer 2 BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die folgenden Planbestandteile berücksichtigt:

- Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, vom Büro BSMF mbH, Frankfurt, 18.08.2026
- Bestandskarte zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Juni 2025
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, 18.08.2026
- Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, vom Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Oktober 2025, mit Ergänzung vom Juli 2026
- Geotechnische Erkundung zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, vom Büro GGC – Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg, vom August 2025, mit Ergänzung / Vorwort Juli 2026

Als rechtliche Grundlage werden die nachfolgend aufgelisteten Gesetze herangezogen:

- In § 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bebauungspläne 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

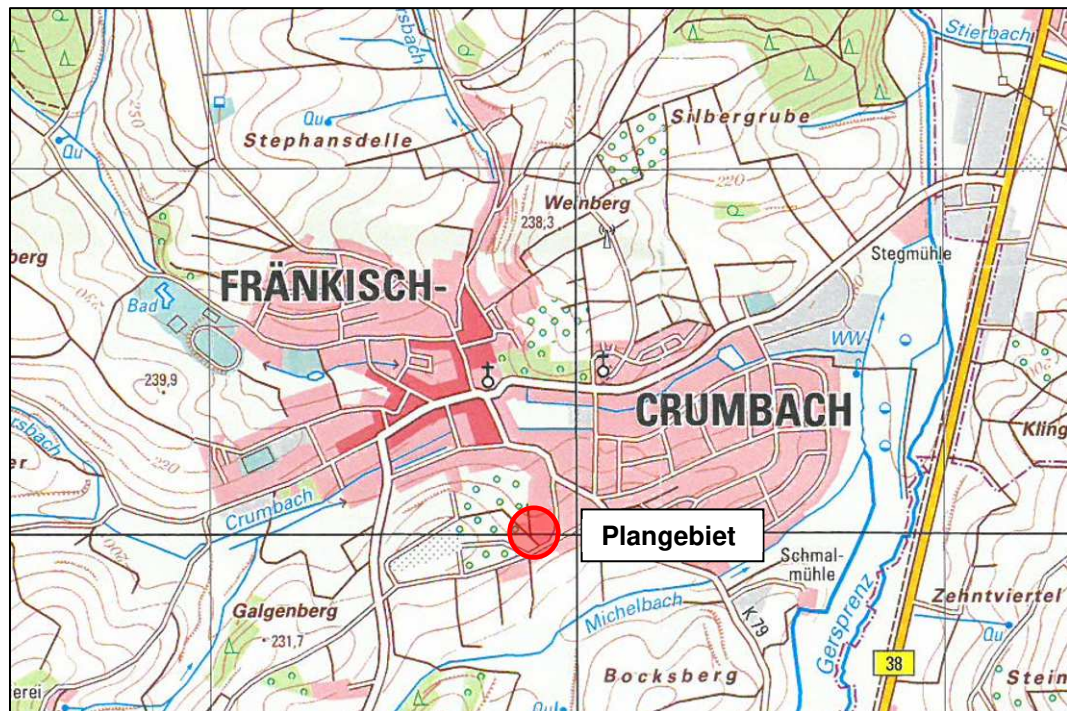
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“ begründet sich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, am südlichen Rand der Ortslage von Fränkisch-Crumbach Bauflächen zu reaktivieren. Mit der geplanten Neubebauung soll die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Fränkisch-Crumbach und wird über die unmittelbar angrenzende Friedhofstraße erschlossen.

Topographisch gesehen grenzt die Fläche im Südosten an die o.g. Friedhofstraße an und fällt leicht von Südosten nach Nordwesten ab.

Die Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang mit der Siedlungsfläche wird aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: TK 25.000, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Folgende wesentliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB werden im Bebauungsplan getroffen:

- Zur Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse von maximal III nicht überschritten werden.

- Die Höhe baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan differenziert und mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt.
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die einbezogenen Verkehrsflächen werden mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.
- Zu Befestigungen von Freiflächen ist planungsrechtlich festgesetzt, dass sonstige befestigte Grundstücksflächen so herzustellen sind, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden kann.
- Die Verwendung wasserdichter oder nicht wurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Auch werden flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen.
- Für den Verlust von Quartier- und Bruthabitaten für Fledermäuse sind entsprechende Niststeine oder Nistkästen anzubringen.
- Auch enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbaren Energien. So sind mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen oder Solarkollektoren zu nutzen.
- Zur Freiflächengestaltung beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen. So sind diese Flächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.
- Markante Baumbestände werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Zisternenfestsetzung.
- Zur Sicherung der Austauschfunktion für die Klein- und Mittelsäugerfauna ist bei Zäunen ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden festgesetzt.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden verschiedene Hinweise und gesetzliche Regelungen im Bebauungsplan aufgeführt:

- Regelungen bei evt. auftretenden Bodendenkmälern
- Regelungen bei evt. auftretenden Altlasten
- Bodenschutzmaßnahmen
- Arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Verweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde
- Regelungen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Regelungen bei evt. auftretenden Kampfmitteln

- Regelungen und gesetzlich einzuhaltende Fristen zum Artenschutz
Gebäudeabbruch, Gehölzrodung, Baufeldfreimachung, Verschluss von Bohrlöchern, Nistquartiere für die Fauna, ökologische Baubegleitung, gesetzliche Regelung zum Vogelschlag
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Pflanzlisten

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 Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Aussagen der Fachgesetze:

NATURSCHUTZRECHT

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. So wird hier ausgeführt, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden ist.

Unmittelbar anzuwenden sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen. Hier sind die Regelungen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sowie des § 25 (gesetzliche geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen.

Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 32 bis 34 BNatSchG.

BODENSCHUTZ

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigten Flächen und Sanierung von Altlasten als Ziel.

So erfüllt der Boden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und

Bodenorganismen, ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und dient gleichzeitig als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Entwicklungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Darüber hinaus besitzt er Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen im Bereich Rohstoff-Lagerstätten, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

WASSERRECHT

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 51 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern.

Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Auch in Gewässerrandstreifen dürfen gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 38 WHG keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

IMMISSIONSSCHUTZRECHT

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

DENKMALSCHUTZ

Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hat gemäß § 1 Abs. 1 die Aufgabe, Kulturdenkmäler als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Schutzwürdige Kulturdenkmäler i. S. d. Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen auch Bodendenkmäler gemäß § 2 des Gesetzes. So handelt es sich hierbei um bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

KLIMASCHUTZ

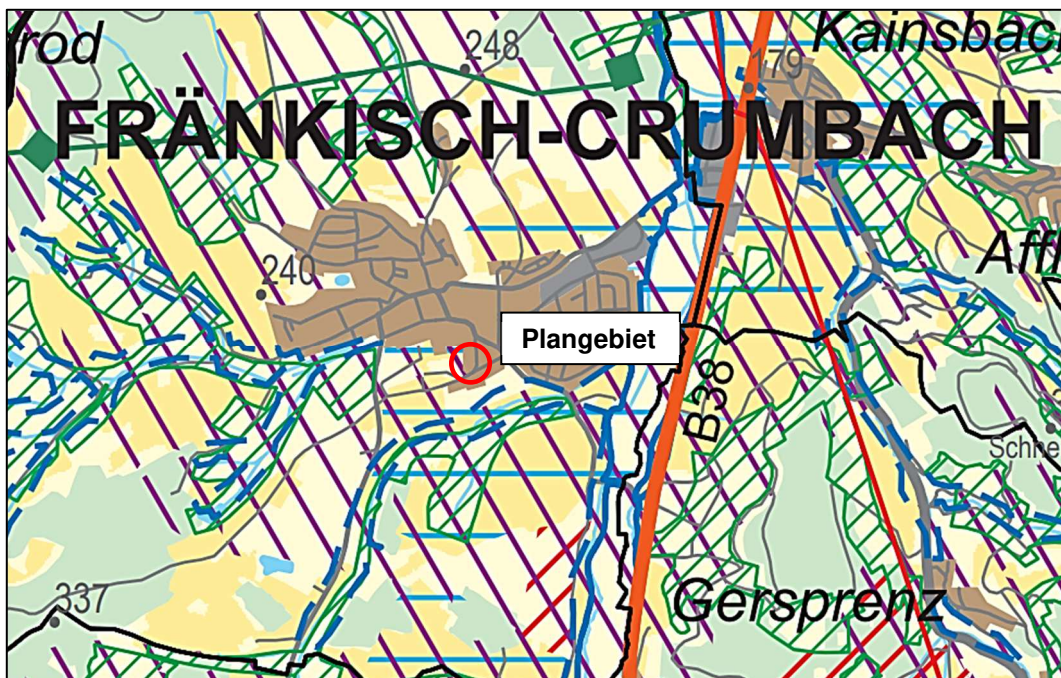
Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind bei der Planung im Sinne des § 1 BauGB Maßnahmen zu berücksichtigen, die nachhaltig der Klimaanpassung und dem Klimaschutz dienen.

AUSSAGEN DER FACHPLÄNE UND SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN:

Regionalplan Südhessen

Die Flächen des Plangebietes unterliegen im Regionalplan Südhessen 2010 der Darstellung „Vorranggebiet – Siedlung – Bestand“.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



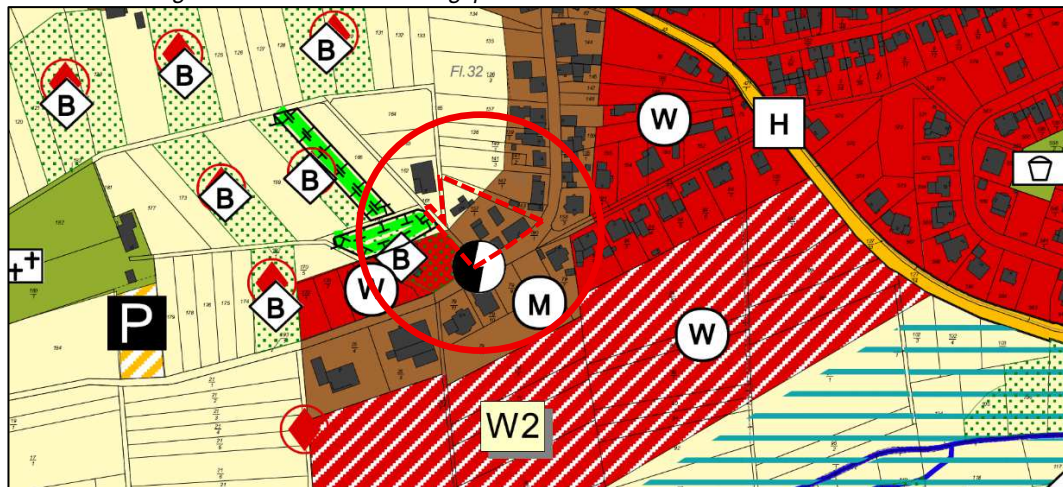
Quelle: Homepage, Regierungspräsidium Darmstadt

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach unterliegt der Geltungsbereich des Plangebietes einer zweigeteilten Darstellung.

So wird hier der südliche bzw. südöstliche Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die nördliche Spitze hingegen unterliegt der Flächendarstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach



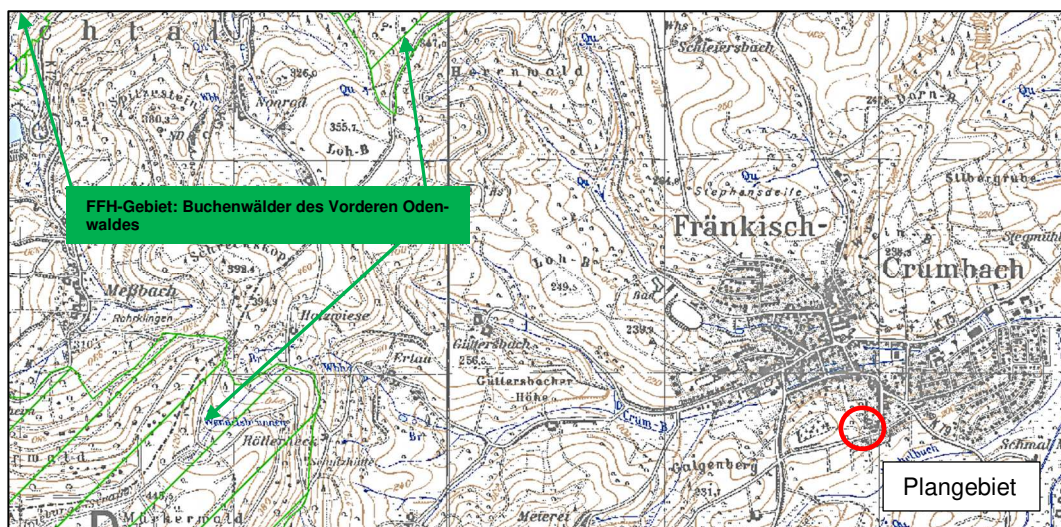
 Geltungsbereich

Angrenzende Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächig ausgewiesenen „Naturpark Bergstraße - Odenwald“. Weitere Schutzgebietskategorien sind weder innerhalb noch in der näheren Umgebung der Planungsfläche vorhanden.

Wie aus dem nachfolgenden Auszug des Naturschutzinformationssystem (Natureg) zu entnehmen ist, liegen westlich der Ortslage von Fränkisch-Crumbach Bereiche des FFH-Gebietes „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“. Zwischen den ausgewiesenen Schutzgebieten und der Planungsfläche besteht jedoch ein erheblicher Abstand. Somit ergeben sich durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen.

Abb. 4: Angrenzende Schutzgebiete



Quelle: Natureg-Viewer mit eigener Darstellung

Neben der Auswertung der angrenzenden Schutzgebiete erfolgte gleichzeitig die Auswertung der im Natureg-Viewer integrierten Biotopkartierungen aus den Jahren 1992 bis 2006. Zu erkennen ist hier, dass innerhalb des Plangebietes keine geschützten Lebensräume bestehen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

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

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

Bewertet auf dieser verbal-argumentativen Ebene werden die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter:

Fläche
Boden
Wasser
Klima
Vegetation und Fauna
Landschaftsbild / Ortsbild
Mensch / Kulturgüter

Aussagen zu Emissionen, Lärmentwicklung, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Abfälle werden unter dem aufgelisteten Schutzgut „Mensch / Kulturgüter“ abgearbeitet.

Bei der nachfolgenden Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine zweigeteilte Betrachtung. So erfolgt in einem ersten Schritt eine Einstufung des Schutzgutes bezüglich der **Bedeutung** - bezogen auf die örtliche Situation. Daran anschließend erfolgt eine **Auswirkungsprognose** - bezogen auf die durch den Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen.

In nachfolgender Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen nochmals farbig dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen und standardisierten Überblick zu erlangen. Die Farbwahl der verschiedenen Auswirkungsstufen wurde dahingehend gewählt, dass hohe und sehr hohe Auswirkungen in Rottönen und geringe bis mittlere Auswirkungen in Grün- bzw. Gelbtönen dargestellt bzw. abgestuft werden.

Wie bereits unter Pkt. 1 (Einleitung) beschrieben, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlich eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Ab wann eine Umweltauswirkung als erheblich eingestuft wird, ist von der Bedeutung und Wertigkeit des Standorts und von Vorhaben abhängig.

Der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „**voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen**“ ermittelt werden sollen, ist zu entnehmen, dass keine komplexe Zukunftsbetrachtung vorgenommen werden muss. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit nach vernünftigem planerischem Ermessen. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche. So bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere ist durch die Einbeziehung der Informationen aus umweltrelevanten Fachplanungen der Ermittlungsaufwand deutlich einzuschränken.

Abb. 5: Farbige Darstellung der Auswirkungsstufen

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

Quelle: Eigene Darstellung

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beschreibung: Fläche

Unter dem Schutzgut „Fläche“ wird vor allem der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut „Boden“ abgearbeitet wird. Auch die Schonung der „freien Landschaft“ bzw. von Flächen ohne bauliche Vorprägung ist im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Fläche“ zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes präsentiert sich als brachgefallenes Grundstück mit umfangreichen baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen. Die bestehenden baulichen Anlagen sind zum überwiegenden Teil leerstehend und die Freiflächen gestalten sich als verwilderte Gärten. Ein Großteil der Fläche ist versiegelt.

Bewertung:

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Fläche“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Für das Schutzgut „Fläche“ wird dem Plangebiet, aufgrund der vorgenannten Beschreibung, einer „**geringe Bedeutung**“

zugerechnet. Diese Zuordnung resultiert im vorliegenden Fall aus der bereits bestehenden ehemaligen Nutzung bzw. Versiegelung der Flächen. So erfolgt durch die hier vorliegende Planung eine Reaktivierung von brach gefallenem Bauflächen und damit eine Schonung des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Fläche“ bedarf es einer Betrachtung der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan. Vergleicht man hier die ermittelten tatsächlichen Versiegelungs- bzw. Flächenbefestigungen, so zeigt sich, dass durch den Bebauungsplan ca. 110 m² Fläche neu versiegelt/befestigt werden.

Unter Zugrundelegung der „geringen Bedeutung“ und den ermöglichten Versiegelungs-/Befestigungsflächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ durch die hier vorliegende Planung einer „**geringen**“ Auswirkungsprognose zugeordnet. Erhebliche negative Auswirkungen auf das hier zu beurteilende Schutzgut „Fläche“ werden durch die Planung somit nicht vorbereitet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Fläche	gering	gering

Beschreibung: Boden und Wasser

Boden und Wasser sind unersetzbare Ressourcen und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Mensch. So erfüllt der Boden vielfältige und essentielle natürliche sowie nutzungsrelevante Funktionen. Er schützt beispielsweise durch seine Filter- und Pufferfunktion das Grundwasser, er ist die Basis für qualitativ hochwertige landwirtschaftliche Produkte und für gesundes Wohnen. Darüber hinaus ist der Boden Archiv der Natur- und der Kulturgeschichte. Diese für die Gesellschaft und Ökosysteme existentiellen Funktionen des Bodens und des Wassers gilt es auch für die Zukunft zu sichern.

Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sowohl im Bundes-Bodenschutzgesetz als auch im Baugesetzbuch vorgegeben. Auch schreibt das Baugesetzbuch die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vor, zu denen auch der Bodenschutz gehört.

Da die Fläche des Plangebietes bereits baulich genutzt wurde, werden in den nachfolgend dargestellten Bodenkarten für den eigentlichen Geltungsbereich keine Aussagen getroffen.

Gemäß den Übersichtskarten zum Boden zeigt sich, dass im Bereich des Plangebietes Böden aus mächtigem Löss (Pseudogley-Parabraunerden) zu erwarten sind, die in der Region eine weite Verbreitung aufweisen.

Ergänzend hierzu zeigt die Karte zum „Bodenschutz in der Planung“, dass die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche einer „geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllung“ unterliegen. Diese zusammenfassende Bewertung für die Raum- und Bauleitplanung verknüpft die nachfolgend aufgelisteten Einzelfunktionen des Bodens im Sinne einer aggregierten Gesamtbewertung. Eingegangen in diese Bewertung sind folgende Parameter:

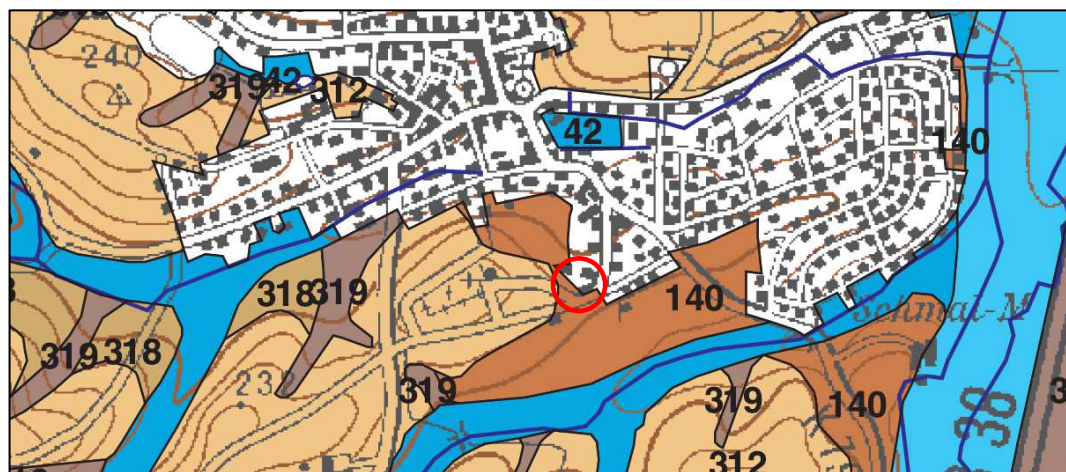
- Lebensraum für Pflanzen
- Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Ertragspotential
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Nitratrückhaltung

Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Die Eigentlichen Flächen des Geltungsbereiches enthalten weder in der Übersichtskarte „Boden“, noch in der Karte zum „Bodenschutz in der Planung“ eine Zuordnung. Hierbei handelt es sich um Böden, die aufgrund ihrer starken anthropogenen Vorprägung keiner Darstellungskategorie mehr unterliegen. So sind diese Bereiche so stark durch Bodenverlagerungen und Bodeneingriffe verändert, dass keine Aussagen zum Bodenaufbau und zu natürlichen Bodenfunktionen mehr getroffen werden können.

Abb. 6: Übersichtskarten zum Boden

Karte der Bodenhauptgruppen



5.3 Böden aus Löss

5.3.1 Böden aus mächtigem Löss

131	Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert aus Löss (Pleistozän)
132	Parabraunerden, erodiert aus Löss (Pleistozän)
134	Parabraunerden und Parabraunerden, erodiert aus Löss (Pleistozän)
133	Parabraunerden aus Löss (Pleistozän)
140	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden aus Löss (Pleistozän)
141	Pseudogley und Parabraunerde- Pseudogley mit Haftpseudogleyen aus Löss, z.T. Lössfließerde (Pleistozän)

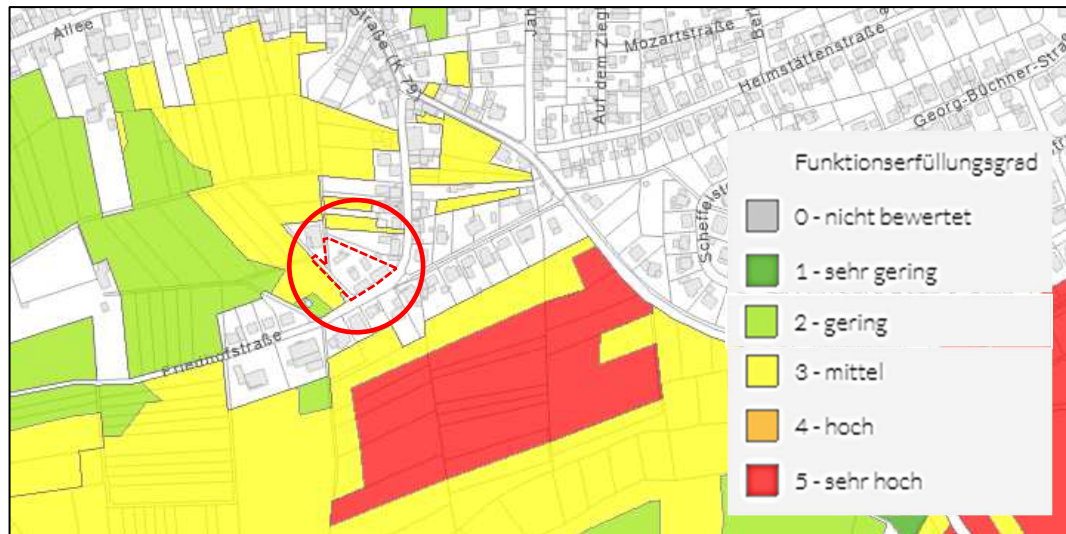
8 Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung

8.2 Flächen starker anthropogener Überprägung und Gewässer

331	Steinbrüche, Gruben, Halden und Aufschüttungen
	Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr

Quelle: Bodenkarte von Hessen 1:50 000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2007

Karte zum Bodenschutz in der Planung / Bodenfunktionsbewertung



Quelle: BodenViewer Hessen HLNUG

 Geltungsbereich

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine geotechnische Erkundung für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches durch das Büro GGC - Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg. So wurde das Büro beauftragt, eine geotechnische Erkundung und Begutachtung für die Baumaßnahme durchzuführen. So soll dieses Gutachten Aufschluss über die Untergrundverhältnisse im Projektareal und Hinweise zur Gründung und Bauausführung geben. Eine abfallrechtliche Bewertung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Wie bereits in den Abb. 7 des Umweltberichtes dargelegt, attestiert das Gutachten ebenfalls, dass gemäß der geologischen Karte im Erkundungsgebiet Lösslehmablagerungen bestehen. Im Liegenden folgt sodann Granit als kristallines Grundgebirge. Daneben werden aufgrund der Vornutzung in Teilbereichen des Plangebietes lokale Auffüllungen erwartet und auch nachgewiesen. Neben der gutachterlichen Beurteilung der anstehenden Böden und den daraus abgeleiteten Hinweisen zur Bauausführung wird im Gutachten dargelegt, dass hinsichtlich des Grund- und Schichtenwassers bei keiner der Bohrungen sich Hinweise auf Grund- oder Schichtenwasser ergeben haben.

So wird gemäß gutachterlicher Aussage mit Grundwasser auf Talniveau der umliegenden Gewässer gerechnet. Darüber hinaus wird allerdings ausgeführt, dass Witterungsabhängig lokal und temporär mit anstauendem Sickerwasser gerechnet werden muss. Bezüglich des Bemessungswasserstandes wird erörtert, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinem für das geplante Bauvorhaben relevanten Wasserspiegeln gerechnet werden muss.

Bezüglich einer möglichen Versickerung innerhalb des Plangebietes wird seitens der gutachterlichen Stellungnahme erläutert, dass die Lösslehme und der Granitzersatz keine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung aufweisen. Das Festgestein bildet somit einen lokalen Stauhorizont. Daher wird seitens des Gutachters empfohlen, die anfallenden Niederschlagswässer geordnet abzuleiten und ggf. über einen Zwischenspeicher mit Drosselablauf abzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines festgesetzten bzw. ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiet Brunnen I bis III Fränkisch-Crumbach) mit der Schutzzone III. Negative Auswirkungen durch die hier vorliegende Planung auf den Trinkwasserschutz sind unter Zugrundelegung der Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht gegeben.

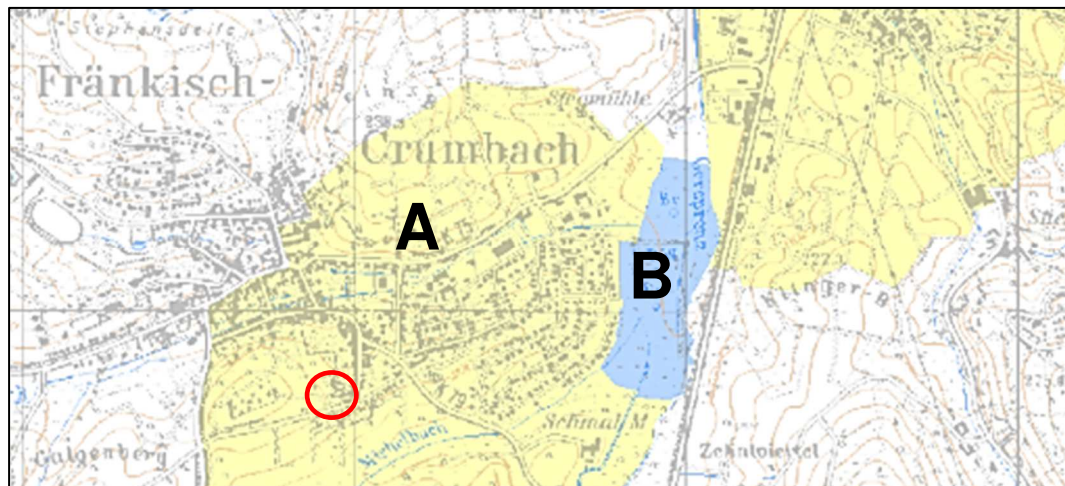
Auch befindet sich das Plangebiet weder in einem amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Auch zeigt die Hydrologischen Karte von Hessen, dass das Plangebiet in einer Zone liegt, die durch ihre Bodenverhältnisse lediglich eine „mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit“ des Grundwassers aufweist. Auch die Grundwassererergiebigkeit wird in der hydrologischen Karte unter die Kategorie „sehr gering“ eingestuft.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Auswertung der grundwasserbeeinflussten Standorte. Auch dieser Karte ist zu entnehmen, dass die ausgewiesenen Baulandflächen keinerlei extreme Grundwasserverhältnisse aufweisen. So liegt die Fläche außerhalb von Bereichen, die mit extremen Nässeinfluss und Torfbildung sowie potentieller Auendynamik einhergehen.

Abb. 7: Übersichtskarten Wasser

Trinkwasserschutzgebiete



A

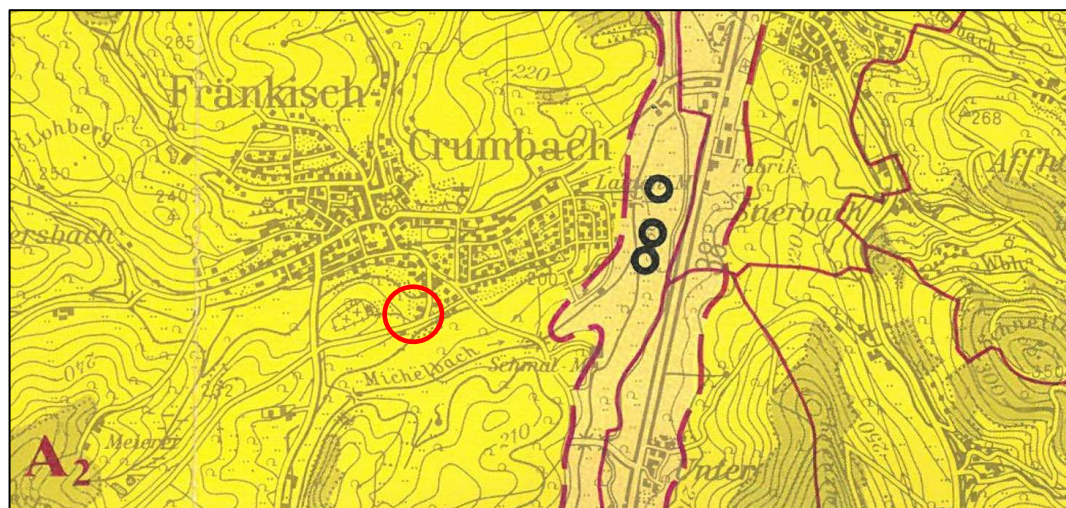
TWS_TK: WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach	
WSG-ID	437-041
Zone	Schutzzone III
Kurzname	WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach
Art	Trinkwasserschutzgebiet
Status	Festgesetzt

B

TWS_TK: WSG Brunnen 1-4, Fränkisch-Crumbach, - Neu -		☐
WSG-ID	437-042	
Zone	Schutzzone II	
Kurzname	WSG Brunnen 1-4, Fränkisch-Crumbach, - Neu -	
Art	Trinkwasserschutzgebiet	
Status	Im Neufestsetzungsverfahren	

Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), HLNUG

Hydrologische Karte



Verschmutzungsempfindlichkeit

A₁	gering
A₂	wechselnd mittel bis gering
B₁	mittel
B₂	wechselnd groß bis mittel
C₁	groß
C₂	stark wechselnd

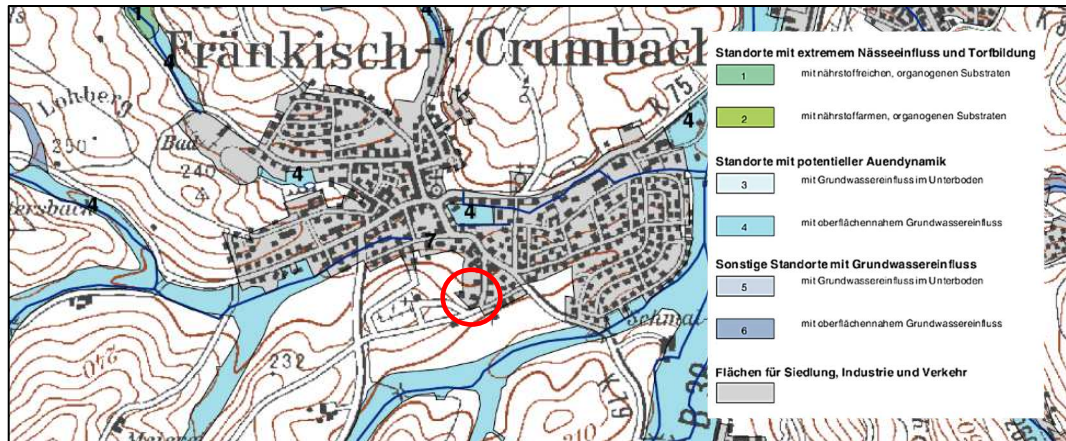
Grundwasserergiebigkeit

Locker-/Festgestein

	sehr gering
	kristalline Festgesteine
	gering
	quartäre und tertiäre Feinsande, z. T. auch Kies, tertiäre Tone und Mergel
	mäßig bis mittel
	plio-/pleistozäne Sande und Kiese
	groß
	plio-/pleistozäne Sande und Kiese
	sehr groß
	pleistozäne Sande und Kiese
	oberflächennah gering bis mittel, im Untergrund groß bis sehr groß
	wichtige Grundwassergewinnungsanlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung

Quelle: Hydrologische Standortkarte von Hessen
Hessischer Minister für Landwirtschaft und Forsten 1986

Grundwasserbeeinflusste Standorte



Quelle: Grundwasserbeeinflusste Standorte 1:50 000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2007

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aufgrund der geologischen und bodenkundlichen Situation ohnehin nicht möglich. So sollte - wie bereits schon ausgeführt - das anfallende Niederschlagswasser möglichst geordnet abgeleitet werden.

Bewertung:

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 bzw. der bestehenden Bodenverhältnisse als **„gering“** eingestuft. Die Einstufung resultiert zum Teil aus der Gegebenheit, dass es sich hier um Böden handelt, welche in der Region weit verbreitet sind und keinen Sonderstandort darstellen. Auch die derzeit bestehende Nutzung und die Ergebnisse zur geotechnischen Erkundung unterstützt diese Zuordnung. So unterliegt ein Großteil der Planungsfläche einer starken Veränderung bzw. anthropogenen Überprägung und Störung des natürlichen Bodengefüges.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist die durch die vorliegende Planung vorbereitete Neuversiegelung. Unter Hinzuziehung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Ausnahmeantrag und Bebauungsplanbilanz) zeigt sich, dass durch die hier vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 110 m² vorbereitet wird.

Unter Einbeziehung der geringen Bedeutung des Schutzgutes und den Ausführungen der „geotechnischen Erkundung“ werden die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ (überwiegend Bodenversiegelung und Bodenveränderung) im Rahmen der schutzgutorientierten Betrachtung einer **„geringen“** Auswirkungsprognose zugerechnet. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut wird hier nicht vorbereitet.

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

Analog zum Themenkomplex „Boden“ ist auch beim Schutzgut „Wasser“ als wesentlicher Wirkfaktor die Neuversiegelung zu nennen. Diese führt in aller Regel zum Verlust bzw. zur Verringerung von Grundwasser bzw. der Grundwasserneubildung.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Informationen und Aussagen wird die Bedeutung des Standortes für dieses Schutzgut ebenfalls als „**gering**“ eingestuft. Dies bedingt sich durch die Lage bzw. die geringe Grundwasserergiebigkeit und damit einhergehende Grundwasserneubildung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden daher in eine „**geringe bis mittlere**“ Kategorie eingestuft. Diese mittlere Zuordnung wird primär bedingt durch die Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches.

Durch die hier vorliegende Planung werden keine Nutzungen vorbereitet, die zu einem übermäßigen Gefährdungspotential des Grundwassers führen.

Auswirkungen auf angrenzende Oberflächengewässer werden durch die hier vorliegende Planung ebenfalls nicht vorbereitet.

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

Beschreibung: Klima

Naturräumlich gesehen liegt die Fläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des „Vorderen Odenwaldes“. Das Klima lässt sich als relativ mild bezeichnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9 °C bis 9,5 °C und jährlich fallen rund 750 ml Niederschlag.

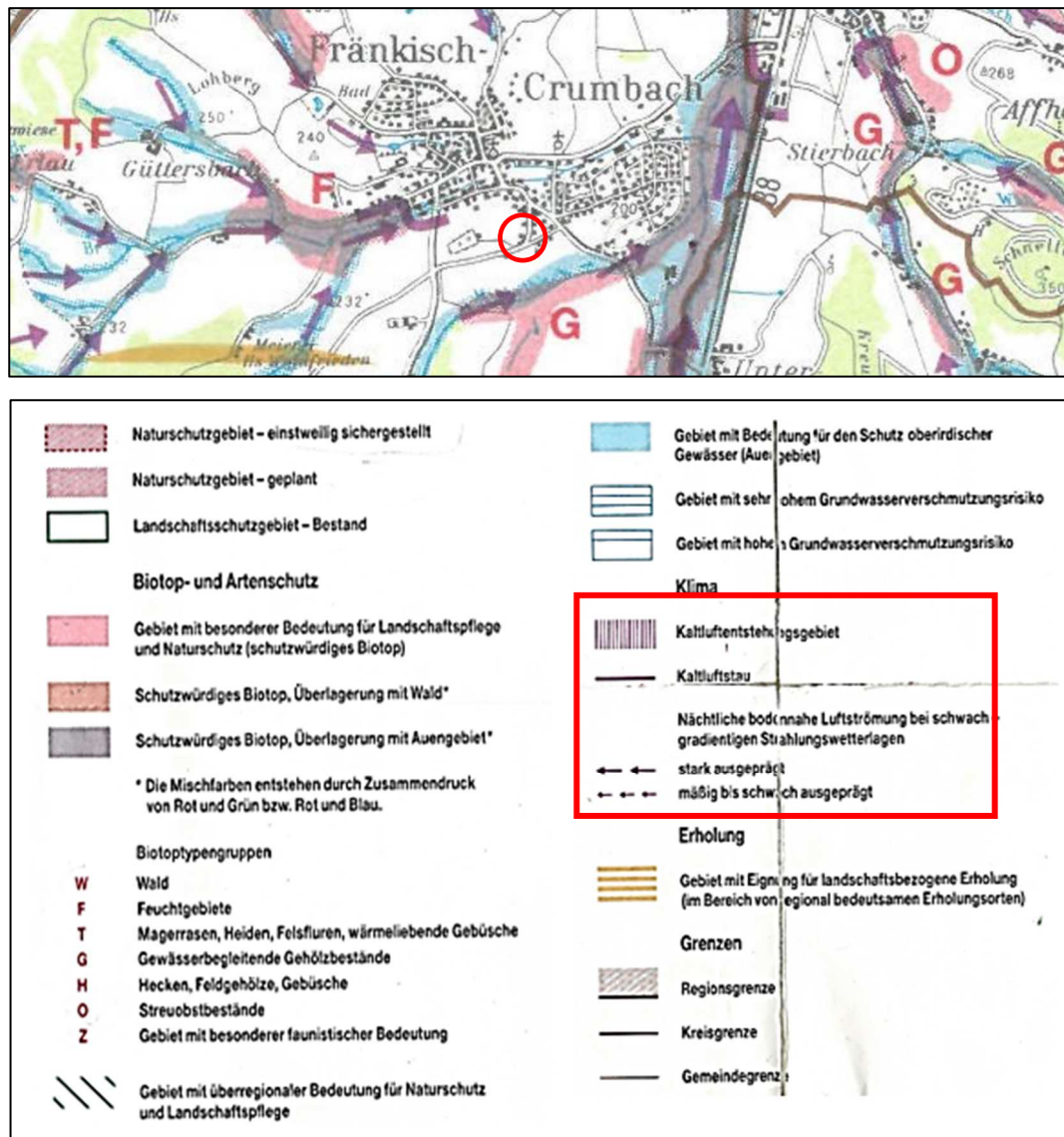
Der bereits bebaute östliche Teil (Flurstück 157/1) besitzt aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen kein Potential zur Kaltluftentstehung bzw. trägt auch nicht zur Kalt-/Frischlufthilfe der angrenzenden Siedlungsfläche bei.

Die klimatischen Auswirkungen bzw. kleinräumigen Änderungen durch die Bebauung werden sich vor allem auf das eigentliche Plangebiet bzw. die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Aufgrund der Lage und Größe der Flächen sind keine überregionalen klimatischen Veränderungen bzw. erheblichen Auswirkungen im klimatischen Bereich zu erwarten.

Als überregionale Planungsaussagen werden die Inhalte des Gutachtens zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1992 herangezogen. In diesem Planwerk werden umfangreiche Aussagen bezüglich des Klimas vorgenommen. So werden hier Kaltluftentstehungsgebiete sowie bodennahe Luftströmungen dargestellt.

Ersichtlich wird aus diesem Gutachten, dass das Plangebiet **nicht** innerhalb einer Zone liegt, die für nächtlich bodennahe Luftströmungen bei schwachgradientigen Strahlungswetterlagen einen Austausch der Frisch- oder Kaltluft gewährleistet. Auch wird die Fläche des Plangebietes nicht als hervorgehobenes Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft.

Abb. 8: Gutachten zum Landschaftsrahmenplan, 1992



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt - Regionalplanung - 1992

Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Klima“, wird in eine **„geringe“** Stufe eingeordnet. Diese Einordnung resultiert aus den Darstellungen des Gutachtens zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1992. Darüber hinaus wird diese Einstufung aus der Gegebenheit bestimmt, dass die hier vorliegende Planung keine erheblichen Versiegelungsflächen im Vergleich zum Bestand vorbereitet und somit keine erheblichen Auswirkungen im Bereich Aufheizung und Klima einhergehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ werden daher einer **„geringen“** Kategorie zugerechnet.

Eine negative Auswirkungsprognose wird unter Zugrundelegung der zulässigen Versiegelung für nicht sachgerecht erachtet, da - wie bereits erörtert - keine Luftaustauschsysteme betroffen sind und somit die zusätzliche Versiegelung keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich bringt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Klima	gering	gering

Beschreibung: Vegetation und Fauna

Die Flächen des Plangeltungsbereiches ist als Brach-/Sukzessionsfläche zu beschreiben. Auf der Fläche bestehen fünf leerstehende Gebäude. Die umgebenden Freiflächen sind stark verwildert und unterliegen einer fortschreitenden Sukzessionsdynamik.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzen Siedlungsflächen bzw. bebaute Grundstücksflächen an das Plangebiet an. Nach Norden bestehen landwirtschaftliche Strukturen.



Zeichenerklärung

		Gebäudebestand / Überdachung
		Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche
		Versiegelte Fläche - Asphalt / Pflaster
		Befestigte Fläche - Schotterweg
		Befestigte Fläche - Grasweg
		Brachgefallene Gartenfläche mit aufkommender Gehölzsukzession
		Gartenfläche - Zier- / Nutzgarten
		Grünland - Wiesenvegetation
		Streuobstwiese (gesetzlich geschützter Bestand gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG)
		Ackerland
		Großflächiger Gehölzbestand
		Nadelbaum
		Laub- / Obstbaum
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Quelle: Bestandskarte zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde auch das Erfordernis gesehen, eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes vorzunehmen. So wurde durch das Fachbüro „Faunistik und Ökologie“ aus Dreieich eine faunistische Erfassung mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ im Oktober 2025 durchgeführt. Diese Erfassung beziehen sich allerdings auf einen größeren Geltungsbereich bzw. die teilweise Überplanung der westlich angrenzenden Streuobstwiese (siehe Bestandsplan). Im Rahmen des Projektfortschrittes hat sich sodann eine Änderung des Geltungsbereichs ergeben. So wurde die auf dem Flurstück Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 31 Nr. 159 bestehende Streuobstwiese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“ herausgenommen. Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches sind nach gutachterlicher Aussage tendenziell geringere Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten als in der ursprünglichen Betrachtung dargelegt.

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation bzw. der naturräumlichen Ausstattung wurden die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und der Vögel betrachtet. So bezog sich die Betrachtung bzw. Kartierung nicht nur auf den unmittelbaren bzw. ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern ebenfalls auf die angrenzende Umgebung.

Als Ergebnis zur artenschutzrechtlichen Kartierung und Überprüfung bleibt zusammenzufassen, dass innerhalb des Untersuchungsraums 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden konnten und somit das Plangebiet als relativ artenreich anzusehen ist. Zwei weitere Arten wurden in unmittelbarer Nachbarschaft beobachtet. Hervorzuheben sind die Arten des Gartenrotschwanzes und des Stars mit je einem Brutpaar im Bereich der Obstwiese. Als reine Überflieger werden im Gutachten sieben Arten ausgewiesen, wobei z.B. die Schwalben auch über der Obstwiese Nahrung suchen. Hinzu kommen Gastvögel, die im Plangebiet bei der Nahrungssuche beobachtet wurden, darunter auch Bluthänfling und Stieglitz, bei denen es sich um Arten handelt, die in Hessen einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen. In den alten leerstehenden Wohngebäuden wurde regelmäßig der Haussperling angetroffen.

Auch wurde im Rahmen des Gutachtens attestiert, dass sich der Lebensraum der Obstwiese nach Aufgabe der Nutzung nicht zum Positiven entwickelt hat. Die Zauneidechse wurde in einem randlichen Bereich der Obstwiese (nicht mehr im Geltungsbereich) nachgewiesen.

Mit mindestens sechs Fledermausarten wird der Planungsraum im Rahmen der Bewertung als durchschnittlich eingestuft. Als dominante Art wird hier die Zwergfledermaus genannt. Vereinzelt wurde auch das Braune Langohr und die Breitflügelfledermaus registriert. Die Kontrolle der Wohnhäuser bezüglich Fledermausarten und der Unterstand auf der Streuobstbrache ergaben keinen Hinweis auf ein Vorkommen von Fledermäusen.

Auch erfolgte auf Ebene der faunistischen Erfassung und artenschutzrechtlichen Prüfung eine Potenzialabschätzung für weitere besonders und streng geschützte Arten. So wurde hier eine Beurteilung von Säugetieren, Amphibien, Fischen und Grundmäulern, Hautflüglern, Heuschrecken, Libellen, Netzflüglern, Käfern, Schmetterlingen, Krebse, Spinnentiere, Ringelwürmer und Weichtiere vorgenommen. Zusammenfassend zu diesen Arten bleibt auszuführen, dass das Plangebiet keinen Lebensraum für diese Arten bieten bzw. keine Betroffenheit gegeben ist.

Resultierend aus den Ergebnissen enthält der Bebauungsplan die unter Pkt. 1.a des Umweltberichtes aufgelisteten Festsetzungsinhalte zum Artenschutz.

Bezüglich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bleibt auszuführen, dass bei Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ ein Eingriffsdefizit von ca. 8.696 Biotopwertpunkten verbleibt. Zur vollständigen Kompensation bzw. zum Ausgleich dieser Biotopwertpunkte wird im vorliegenden Fall auf das Ökopunktekonto der Gemeinde Fränkisch-Crumbach zurückgegriffen. So wurden diese Ökopunkte durch die Anlage bzw. den Umbau eines Heckenzuges auf dem Flurstück Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 32 Nr. 180/1 tlw. sowie durch die Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in Grünland auf dem Flurstück Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 2 Nr. 66/1 generiert.

Bewertung:

Aus den Erläuterungen zur derzeitigen Nutzung sowie der artenschutzrechtlichen Betrachtung zeigt sich, dass die Planungsfläche trotz der teilweise bestehenden Bebauung eine gewisse ökologische Wertigkeit aufweist. Durch geeignete Maßnahmen im Bereich des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs kann allerdings gewährleistet werden, dass kein naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Eingriff verbleibt.

So befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Vegetationsbestände, die einem besonderen Schutz unterliegen.

Bezüglich des Arteninventars gemäß faunistischer Erfassung und artenschutzrechtlicher Prüfung ergeben sich unter Einhaltung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes

Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft erstellt. Diese Bewertung erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2018.

Das Ergebnis dieser Bilanzierung belegt ein verbleibendes Eingriffsdefizit von 8.696 Biotopwertpunkten.

Kompensiert wird dieses Defizit durch ein Abbuchen der entsprechenden Punkte vom Ökopunktekonto der Gemeinde.

Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes resultiert aus der Tatsache, dass sich im Plangeltungsbereich Lebensstätten für geschützte Tierarten befindet. Aufgrund dessen waren verschiedene naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Somit erfolgt die Einstufung der **Bedeutung** des Schutzgutes in die Kategorie „mittel“.

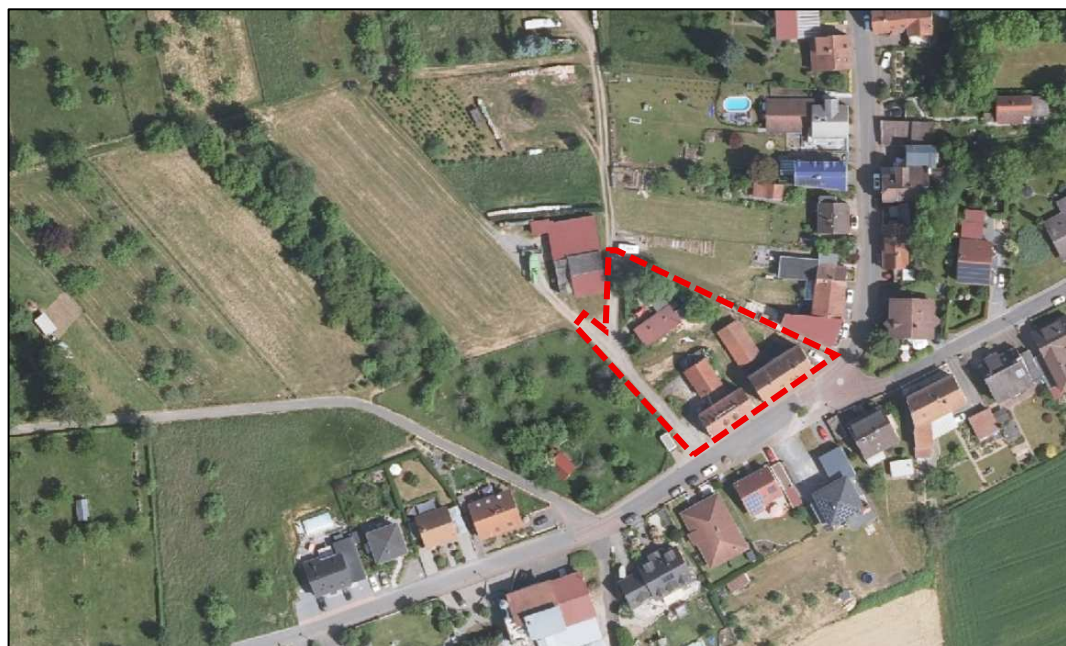
Unter Einbeziehung der vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbewältigung, dem Ergebnis der faunistischen bzw. artenschutzrechtlichen Beurteilung und den festgesetzten Maßnahmen, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Vegetation und Fauna“ ebenfalls in eine „mittlere“ Auswirkungsebene eingeordnet. So werden bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen keine erheblich nachhaltigen Störungen und Auswirkungen für Flora und Fauna einhergehen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Vegetation / Fauna	mittel	mittel

Beschreibung: Landschaftsbild / Ortsbild

Wie aus der nachfolgend eingefügten Abb. 10 ersichtlich wird, unterliegt die Fläche des Plangebietes bereits derzeit einer baulichen Entwicklung und gliedert sich nach Norden bzw. Süden an bebaute Flächen an. Westlich angelagert liegt die bereits mehrfach erläuterte geschützte Streuobstwiese, die fingerartig in den bebauten Siedlungsbereich hineinragt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsflächen ergeben sich im Rahmen der Landschaftsbildbewertung keine Anhaltspunkte die zu einer erheblich negativen Auswirkung auf das Landschafts-/Ortsbild führen würden. Auch durch die südlich der Friedhofstraße bereits bestehende Bebauung ist die Planungsfläche im Rahmen der Landschaftsbildbewertung nicht als unmittelbare Ortslage einzuordnen.

Abb. 10: Luftbild



Quelle: Natureg-Viewer mit eigener Darstellung

 Geltungsbereich des Plangebietes

Bewertung:

Abgeleitet aus der Beschreibung des Standortes wird die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild/Ortsbild“ als **„gering“** eingestuft. Dies wird primär durch die Gegebenheit bedingt, dass durch die hier vorliegende Planung eine bereits bestehende Bebauung überplant wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden ebenfalls mit der Erheblichkeitsstufe **„gering“** belegt. Diese Zuordnung ergibt sich ursächlich aus der straßenraumbezogenen Lückenschließung bzw. der Reaktivierung bereits bebauter Flächen und der damit einhergehenden Schonung des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Landschaftsbild	gering	gering

Beschreibung: Mensch und Kulturgüter

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 Erholungs- und Freizeitnutzung.

Unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung bzw. Nutzung des Plangebietes besitzt die Fläche kein Potenzial im Rahmen der Erholungs- und Freizeitnutzung. Die westlich angrenzende Streuobstwiese hingegen (außerhalb des Plangelungsbereiches) trägt aufgrund des Erscheinungsbildes bzw. der bestehenden Obstbaumbestände zur freiraumgebundenen ortsnahe Erholung positiv bei.

Darüberhinausgehende Funktionen im Bereich des Schutzgutes „Mensch und Kulturgüter“ werden durch die Planung nicht berührt.

Bewertung:

Die Bedeutung des Plangebietes zum Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ wird als **„gering“** eingestuft. Diese Einstufung basiert auf der Tatsache, dass die Flächen bereits einer Bebauung unterliegen und somit jegliche Funktionen der freiraumbezogenen Erholung entfallen sind.

Auch die Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut werden als **„gering“** eingestuft. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vorgesehenen baulichen Entwicklung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ zu erwarten.

Auch werden durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen Änderungen bezüglich Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung - im Vergleich zur derzeitigen Situation – ermöglicht. Auch ein erhöhtes Aufkommen von Abfall wird durch die Planung nicht begründet. Darüber hinaus erfolgt auf Ebene der weiteren Verfahren eine Prüfung zur Einhaltung aller Umweltstandards. Somit werden hier keine zusätzlichen erheblichen negativen Beeinträchtigungen gesehen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Wohnbebauung) nicht begründet. So handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nutzung, bei der kein erhöhtes Risiko von Unfällen, wie z. B. bei Industrie- und Produktionsanlagen, besteht.

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

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überwiegend nur „**geringe**“ Beeinträchtigungen prognostiziert.

Sollte der hier vorliegende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, so wird die derzeit bestehende Nutzung bzw. Nichtnutzung in naher Zukunft keine Veränderung erfahren.

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, zur Berücksichtigung schutzbedürftiger angrenzender Nutzungen, zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Ortsbild, zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und den damit einhergehenden Maßnahmen, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen (siehe Kap. 1a).

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bleibt Folgendes auszuführen:

Für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird aufgrund der Größenordnung des verbleibenden Eingriffs auf das Ökopunktekonto der Gemeinde Frän-

kisch-Crumbach zurückgegriffen. Somit verbleiben für die Eingriffe in Natur und Landschaft keine Ausgleichsverpflichtungen (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan).

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

Zielsetzung der hier vorliegenden Planung ist es, am südlichen Rand der Ortslage von Fränkisch-Crumbach ein brach gefallenes Areal im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung zu reaktivieren. So erfolgt hier eine Neuordnung und Strukturierung der dort brachgefallenen und leerstehenden Gebäude.

Unter Zugrundelegung der Überplanung einer bestehenden Bebauung ergeben sich auch unter der Prämisse der Nachverdichtung bzw. zum ökonomischen Umgang mit Grund und Boden keine weiteren Alternativen bzw. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt keiner weiteren Betrachtung bedarf.

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 den Regional Südhessen 2010, den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan sowie auf eine örtlich erhobene Bestandsaufnahme und Informationen bzw. Kartenmaterial (Bodenkarten, Hydrologische Karten usw.) zurückgreifen.

Wie unter Pkt. 1 des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt, wurden im Rahmen des Planverfahrens verschiedene Gutachten erarbeitet, deren Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Unter Einbeziehung der planerischen Zielsetzung, den übergeordneten Planungsebenen und den erarbeiteten Gutachten wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung im Rahmen dieses Umweltberichtes sind nicht zu benennen.

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

Die Kontrolle der Durchführungen der gesamten Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. der Naturschutzbehörde, wobei die Untere Naturschutzbehörde ausschließlich für artenschutzrechtlichen Maßnahmen zuständig ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung und der Erfordernisse bezüglich der Einhaltung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes ergeben sich Maßnahmen im Rahmen einer Umweltbaubegleitung.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans „Obere Friedhofstraße“ reagiert die Gemeinde Fränkisch-Crumbach auf den wachsenden Wohnraumbedarf sowie das Ziel, vorhandene bzw. bereits bestehende Flächenpotenziale im Sinne einer ressourcenschonenden Nutzung bereits bebauter Fläche zu ermöglichen. So ist das Plangebiet derzeit durch leerstehende Wohngebäude geprägt. Entlang der Friedhofstraße soll daher eine städtebaulich wirksame Wohnbebauung ermöglicht werden, die zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach beiträgt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Die Flächen sind im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet.

Gleichzeitig erfolgt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

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

In nachfolgender Übersichtstabelle werden nochmals die flächenbezogene Bedeutung der Schutzgüter und die Beeinträchtigung / Auswirkung auf das jeweilige Schutzgut durch die Planung zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Schutzgutbewertung:

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Beeinträchtigung/Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung	
Fläche	gering	gering	
Boden	gering	gering	
Wasser	gering	gering	mittel
Klima	gering	gering	
Vegetation und Fauna	mittel	mittel	
Landschaftsbild	gering	gering	
Mensch / Kulturgüter	gering	gering	

Bei Betrachtung der Tabelle der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Beeinträchtigungen in eine „geringe“ Erheblichkeitsstufe eingeordnet wird.

Somit ergibt sich, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen bzw. sehr hohen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter einhergehen.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen. Neben den grünordnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zum Artenschutz.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Wesentlichen keine qualitativen Veränderungen zum derzeitigen Bestand zu erwarten.

3.d Referenzliste der Quellen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.

Gutachten zum Landschaftsrahmenplan, Planungsregion Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt, März 1992

Geoportal Hessen
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Bodenkarte von Hessen
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Standortkarte von Hessen – Hydrologische Karte
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

Hessische Kompensationsverordnung 2018 (KV)
Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Topographische Karte 1:25000
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

sowie die unter Punkt Nr. 1 aufgelisteten Planbestandteile.