

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

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

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Rot markierte Textpassagen:

Änderung gegenüber der öffentlichen
Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

Auftrags-Nr.: PB30066-P
Bearbeitet: November 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Schutzgebietsausweisungen	5
4.	Bisheriges Baurecht	7
5.	Städtebauliche Situation	8
5.1	Lage des Plangebietes	8
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	9
5.2.1	Plangebiet	9
5.2.2	Sonstige Kompensationsflächen (Teilpläne B und C)	11
6.	Planung	11
6.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung	11
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
6.3	Verkehrerschließung.....	14
7.	Artenschutz	15
8.	Ver- und Entsorgung	19
8.1	Stromversorgung.....	19
8.2	Wasserversorgung	19
8.3	Abwasserbeseitigung	20
9.	Altablagerungen	20
10.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	20
11.	Umweltbericht.....	22
12.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	22
13.	Durchführungsvertrag.....	23
14.	Städtebauliche Daten	24

Anlage: Bestandskarte vom Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer

1. Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 9 Nr. 181/6 ist ein Verlagshaus ansässig (Anwesen Industriestraße Nr. 19), welches ein umfassendes Angebot aus den Bereichen Kochbuch, Hobby und Freizeit sowie Kinderbücher anbietet. Aufgrund der betrieblichen Entwicklungen besteht nunmehr der Bedarf an zusätzlich dringend benötigten 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.

Resultierend aus den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft werden die südöstlich des Michelbachs liegenden Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 9 Nr. 193 und 194 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flächen dienen ausschließlich dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe.

Diese Flächen werden im nachfolgenden Text als „Plangebiet“ bezeichnet. Die beiden extern gelegenen Kompensationsflächen (Teilpläne Bund C) fallen in nicht unter diese Begriffsbezeichnung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Anwesen Industriestraße Nr. 19 (Grundstücke Flur 9 Nr. 181/5 bis 181/8), liegt am östlichen Ortsrand von Fränkisch-Crumbach gelegen und grenzt südlich an die Bahnhofstraße (K 75) bzw. südöstlich an den Einmündungsbereich Bahnhofstraße / Industriestraße an. Zum Geltungsbereich gehören zudem die Grundstücke Flur 10 Nr. 28/1 und 29/3, die nordöstlich an die o.g. bestehenden Betriebsflächen angrenzen. Die Grundstücke Flur 9 Nr. 183/4, 183/5, 184/3 und 634/1 befinden sich südlich und südwestlich zwischen den o.g. Grundstücken des Anwesens Industriestraße Nr. 19.

Zum Geltungsbereich gehören zudem die unmittelbar südöstlich der o. g. Flächen gelegenen bzw. an den Michelbach angrenzenden Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194. Weiterhin gehören auch die im Teilplan B und C aufgeführten Grundstücke Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32 zum Geltungsbereich.

3. Planungsrechtliche Situation

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

Die Flächen südöstlich des Michelbachs (Kompensationsbereich) werden im Regionalplan Südhessen 2010 (siehe nachfolgend eingefügte Plangraphik) als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird auch dieser Bereich mit den Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010



Die Teilpläne B und C werden als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach stellt die bereits derzeit baulich genutzten Bereiche des Verlagshauses als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die südöstlichen Teilflächen sind dagegen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die nordöstlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs (Grundstücke Flur 10 Nr. 28/1 und 29/3 tlw.) werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird die o. g. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie die angrenzenden Flächen des Michelbachs mit der Signatur „Extensive Grünlandnutzung im Auenbereich“.

Die Kompensationsflächen südöstlich des Michelbachs werden ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert mit der bereits erläuterten Struktur zur extensiven Grünlandnutzung im Auenbereich.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation des Flächennutzungsplanes wird im nachfolgenden Planauszug nochmals graphisch dargestellt.

Die beiden extern gelegenen Ausgleichsflächen (Grundstücke Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32) sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, überlagert mit der Ausweisung „Fläche für die Landschaft“. Dabei erhält das Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 zudem die Flächensignatur „Extensive Grünlandnutzung im Auenbereich“. Das Grundstück Flur 30 Nr. 32 erhält zusätzlich die Darstellung „Anlage oder Erhaltung und extensive Pflege von Streuobst“.

wiese, Ergänzung von Obstbaumbeständen oder -reihen“. Zudem sind in beiden Bereichen „geschützte Biotope“ i.S.d. § 31d HENatG dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Teilplan A



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Industriestraße“

3.3 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit Verordnung vom 10.03.1989 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, das dem Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I, II und III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dient.

Die südöstlichen Teilflächen der nördlich des Mühlgrabens gelegenen Bereiche (Teilflächen der Grundstücke Flur 9 Nr. 184/3, 183/5 und 183/4) gehören zu dem mit Verordnung vom 30.01.2002 festgestellten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

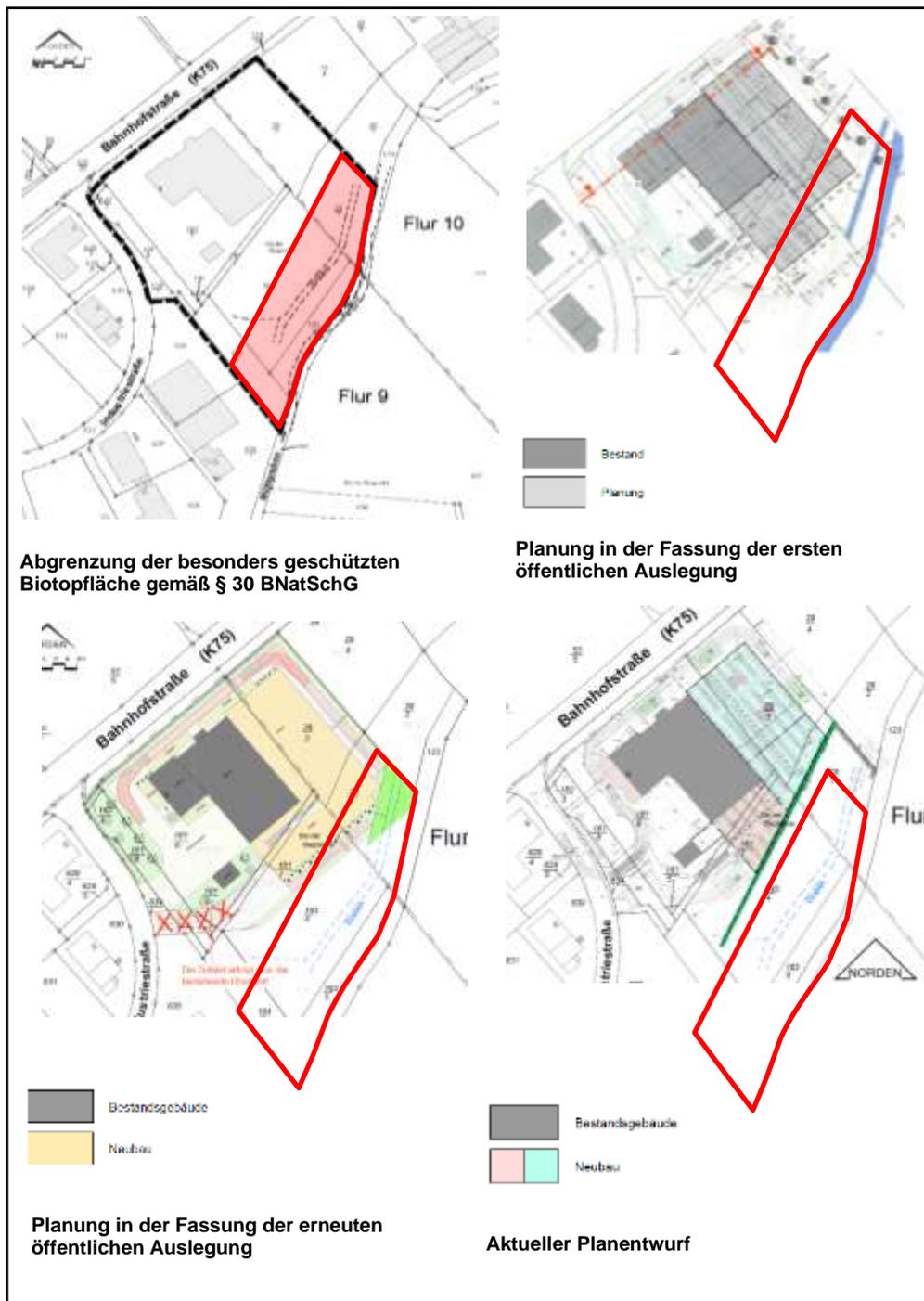
Innerhalb des Plangebietes sind keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Einzelne Teilflächen des Plangebietes sind als geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG einzustufen. In nachfolgender Grafik wird die seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgenommene Abgrenzung dieses besonders geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG dargestellt.

Zu Anfang des Verfahrens war vorgesehen, Teilflächen dieses Schutzbereichs für die bauliche Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Resultierend hieraus wurde in den ersten Verfahrensschritten ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3

i.V.m. § 4 des Bundesnaturschutzgesetzes erarbeitet. Zwischenzeitlich - hervorgerufen durch die Schwierigkeiten beim Eingriff in solche besonders geschützten Biotope - wurde die Planung dahingehend reduziert, dass die bauliche Entwicklung nicht mehr in dieses Biotop eingreift (siehe nachfolgend eingefügte Planungsentwicklung).

Nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bleiben die Flächen allerdings im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes und werden als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die ökologisch ausgerichtete Sicherung und Stabilisierung dieser Vegetationsbestände einhergeht.

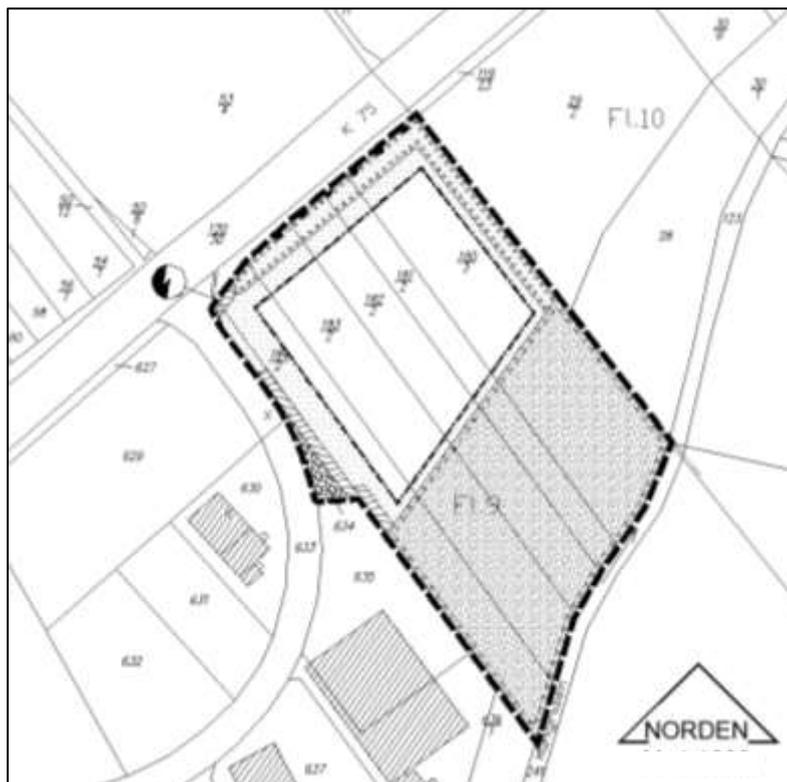


4. Bisheriges Baurecht

Für den Teilbereich des Plangebietes, welcher - mit Ausnahme der beiden Grundstücke Flur 9 Nr. 28/1 und 29/3 - nördlich des Michelbachs liegt, galt bisher der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“. Dieser setzt die Flächen in einer Tiefe von 60 m vom nordöstlichen Rand des Plangebietes und in einer Tiefe von bis zu 80 m vom Westrand des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ fest, wobei die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten unzulässig sind. Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist, dürfen Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 errichtet werden.

Entlang der nordwestlichen Grenze und damit parallel zur K 75 bzw. in den nordöstlichen Randbereichen und damit zur freien Landschaft hin sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, innerhalb derer Laubgehölzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen sind.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ aus dem Jahre 2003



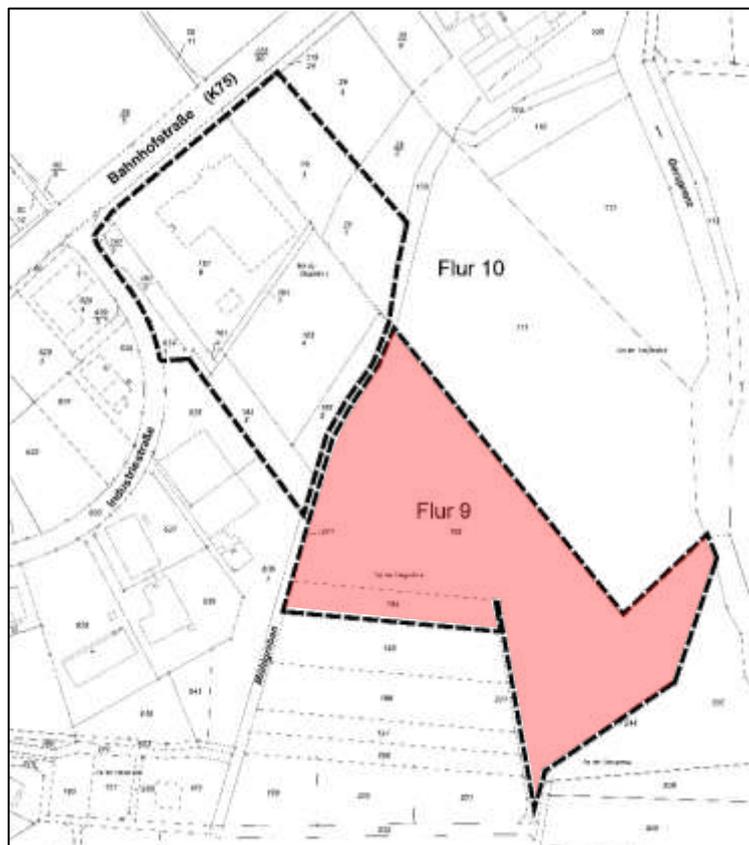
NEU

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des heutigen § 91 HBO beziehen sich auf die Ausgestaltung von Lagerflächen, wobei diese mit mindestens 2 m hohen Heckenpflanzungen zu umgeben sind. Zudem müssen mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen als Grünfläche angelegt werden und, ebenfalls anteilig, mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Zudem enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Begrünung der Stellplätze mit geeigneten Einzelbäumen.

Die südlichen Teilflächen des Geltungsbereichs, die bis an den Michelbach heranreichen, sind gesamtheitlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ festgesetzt. So ist dieser Bereich vollständig als Wiese anzulegen und durch eine einmalige Pflegemahd pro Jahr im Bestand zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. In einem 5 m breiten Streifen entlang des Michelbachs ist eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Hierzu ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung entsprechend geeigneter Arten (gemäß einer Auswahlliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Kompensationsflächen südöstlich des Michelbachs liegen bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Kompensationsflächen südöstlich des Michelbachs



NEU

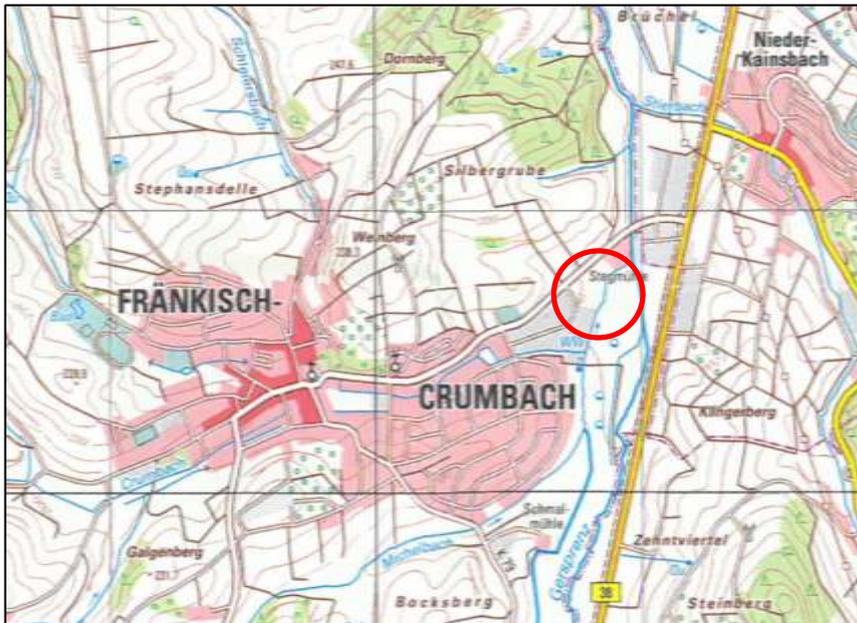
5. Städtebauliche Situation

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Fränkisch-Crumbach. Im Nordwesten bildet die Kreisstraße 75 die Grenze, südwestlich liegen die bereits bebauten Gewerbegrundstücke beiderseits der Industriestraße. Im Südosten wird das zukünftige Gewerbegebiet vom Michelbach tangiert, im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke bzw. die verschiedenen Betriebsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes an.

Ein Teil der erforderlichen Kompensationsflächen grenzt unmittelbar – nur getrennt durch den Michelbach – an den Geltungsbereich der Baufläche an. Wie bereits erläutert, handelt es sich um die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach.

Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang



5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

5.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet weist unterschiedliche Strukturen auf. So gehören die Grundstücke Flur 9 Nr. 181/5 - 181/8 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 Kunden und Mitarbeiter. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen weisen eine klassische ziergärtnerische Bepflanzung auf.

Parallel zur Industriestraße verläuft am unmittelbaren Südwestrand dieser Gewerbeflächen ein offener Entwässerungsgraben, der nach ca. 80 m bis 90 m nach Osten hin abknickt. Von dieser Stelle an ist er auf einer Länge von ca. 40 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 südlichen Teilflächen des Plangebietes (nördliche Teilbereiche des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4) stellen sich überwiegend als **Wiese - Extensive Rasenfläche** dar. Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 184/3 befindet sich eine Pferdekoppel (ebenfalls extensiv genutzt).

Abweichend von o. g. **Wiesenfläche** gestalten sich die Flächen entlang des Michelbachs (Grundstücke Flur 9 Nr.183/5 und Nr. 183/4 tlw.), welcher, wie bereits erwähnt, am Südostrand des Plangebietes (Bauflächenanteil) verläuft, als Bereiche mit einer starken Sukzessionsdynamik.

~~Hierbei dominieren vor allen Erlen und Weiden. Die Flächen zwischen dem o.g. Entwässerungsgraben und dem Michelbach sind hinsichtlich der Vegetationsentwicklung und dem Erscheinungsbild der feuchtigkeitsgeprägten Sukzessionsfläche zu beschreiben. So dominieren hier neben den bereits erwähnten Erlen und Weidenbeständen Hochstaudenflächen und Altgrasbestände. Auch das Aufkommen von Schilfbeständen und Sauergräsern ist zu verzeichnen.~~

So sind diese bachbegleitenden Bereiche primär als feuchtigkeitsgeprägte Sukzessionsfläche zu beschreiben. Dominiert werden die Flächen von Hochstaudenfluren und Altgrasbeständen mit eingestreuten Vegetationsbeständen aus Binsen und Seggen sowie Schilfbeständen. Auch zu erkennen ist, dass das sukzessive Aufkommen von Erlen und Weidengebüschen zu verzeichnen ist. Unmittelbar angrenzend an die Gewässerparzelle des Michelbaches bestehen großflächige Baum- und Strauchbestände, wobei hier die Erle und Weidengebüsche dominieren.

Wie bereits erwähnt, fallen diese Flächen teilweise unter dem besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes. So handelt es sich hier um „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche“.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der K 75 begrenzt, wobei die Straßenränder als klassisches Verkehrsbegleitgrün ausgestaltet sind. Zwischen der bebauten Ortslage von Fränkisch-Crumbach und dem Einmündungsbereich der Industriestraße in die K 75 wurden beidseitig der Straßentrasse reihig Einzelbäume (überwiegend Ahorn) angepflanzt. Bei den Flächen, die nordwestlich der K 75 liegen, handelt es sich im Wesentlichen um ackerbaulich intensiv genutzte Bereiche. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes grenzen Flächen an, die einer Grünlandnutzung unterliegen. Hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung sind diese Flächen mit den Grünbereichen innerhalb des Plangebietes vergleichbar.

Südwestlich des Plangebietes liegen die Grundstücke des Gewerbegebietes „Südost, Teil 2“, die mit ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden kleinerer Gewerbebetriebe bebaut sind. Die zu den Gebäuden gehörenden Freiflächen gestalten sich überwiegend als versiegelte oder geschotterte Lager- bzw. Stellplätze, z. T. sind sie auch als Rasenflächen bzw. als mit Einzelgehölzen, Sträuchern und Hecken bestandene Freiflächen angelegt.

Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 (südöstlich des Michelbachs) unterliegen einer **extensiven** Grünlandbewirtschaftung bzw. einer Mähwiesennutzung. **Gemäß einer floristisch-pflanzensoziologischen Erfassung (Büro Ökoplanung Darmstadt) ist der Bestand (Stand August 2019) als wechselfeuchte bis wechselfeuchte, mäßig basenreiche, mäßig nährstoffreiche, mäßig artenreiche Wiesenkopf-Fuchsschwanz-Glatthaferwiese eingestuft. Sie befindet sich zudem in einem Übergangszustand zwischen den (ehemals) artenarmen, intensiv genutzten und den artenreichen, extensiv genutzten Frischwiesen.**

5.2.2 Sonstige Kompensationsflächen (Teilpläne B und C)

Das Grundstück Flur 5 Nr. 42/1, welches ca. 200 m nördlich des Freibadgeländes von Fränkisch-Crumbach liegt, stellt sich größtenteils als artenarme Fuchsschwanz-Glatthaferwiese / Mähwiese (mit Pferdenachbeweidung) dar. Innerhalb der südlichen Teilbereiche sind kleinflächige, mäßig artenreiche Fuchsschwanz-Wiesenknopf-Glatthaferbestände bzw. mäßig artenarme Feuchtwiesenbereiche vorzufinden. Die Fläche wird in den Randbereichen teilweise durch heckenartig gewachsene Gehölze sowie Brombeergebüsche begrenzt. Die benachbarten Flächen werden teilweise ackerbaulich, teilweise aber auch als Wiesenflächen genutzt. Die Flächen, die östlich des Plangebietes, lediglich durch die Wegeparzelle Flur 1 Nr. 65 getrennt, stellen sich als Wald dar.

Das Grundstück Flur 5 Nr. 32 liegt ca. 100 m nördlich des Wohngebietes „Am Hexenberg“. Es stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar, wobei insbesondere in den Randbereichen mehrere ältere Obstbäume stehen. Die benachbarten Grundstücke, teilweise durch unbefestigte oder befestigte Feldwege vom Plangebiet getrennt, werden ackerbaulich genutzt, sind mit Obstbäumen bestanden oder stellen sich als Wiesenflächen dar.

6. Planung

6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für das geplante Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das Vorhaben wird von Frau Sonja Sammüller, Industriestraße 19 in 64407 Fränkisch-Crumbach als „Vorhabenträgerin“ durchgeführt.

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, sodass sie über diese verfügen kann. Zudem ist sie wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Das Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Da gemäß der einschlägigen Rechtsprechung aber in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der genaue Nutzungsumfang eindeutig geregelt sein muss und deshalb eine pauschale Baugebietsausweisung nicht ausreicht, wird die Art der baulichen Nutzung - neben der bauplanungsrechtlichen Absicherung des Bestandes - auf Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens, beschränkt. Zudem dürfen aber auch Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden zum Vertrieb von Verlagserzeugnissen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so ausgewiesen, dass neben der bauplanungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Gebäude auch die geplanten An- und Neubauten möglich sind (Erweiterung der Lagerhalle). Gleichzeitig wird der mögliche Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 auf maximal 80 % der Grundstücksflächen begrenzt, sodass diese für die Errichtung von Gebäuden, von sonstigen baulichen Anlagen sowie für Zufahrten und Lagerflächen genutzt werden können. Um aber auch umfassende Möglichkeiten zu eröffnen, darüberhinausgehende Flächenanteile für Stellplätze sowie

für Zufahrten/Umfahrungen heranziehen zu können, enthält der Bebauungsplan diesbezüglich eine entsprechende Regelung. Die nicht für bauliche Anlagen benötigten Bereiche sind zu begrünen bzw. zu einem gewissen Anteil auch mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen näher bestimmt. Sie sind dabei so dimensioniert, dass sie zum einen die baulich nutzbaren Teilflächen, wie sie bereits in dem bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südost, Teil 3“ ausgewiesen waren, übernehmen. Zudem sind sie so ausgewiesen, dass auch die geplante Erweiterung der Lagerhalle realisiert werden kann.

Die geplante Lagerhalle wird, wie bereits erwähnt, unmittelbar an die bestehenden Betriebsgebäude angebaut. Sie weist dabei gleiche Höhen auf wie der vorhandene Gebäudebestand. Vor diesem Hintergrund wird deshalb eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Höhe baulicher Anlagen maximal 194,0 m ü. NN beträgt. Im Hinblick auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel in der Industriestraße) können somit absolute Gebäudehöhen von ca. 12 m über dem natürlichen Gelände entstehen. Diese sind notwendig, um das benötigte Raumprogramm unter der Voraussetzung einer auch mehrgeschossigen Nutzung, in diesem Bereich unterbringen zu können. Um den gemäß der für das Plangebiet vorliegenden Nutzungskonzeption vorgesehenen zusammenhängenden Gebäudekomplex zu ermöglichen, wird im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. So wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung auch planungsrechtlich zulässig ist (in der offenen Bauweise sind lediglich Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig).

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Einbindung der Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Regelungen, die diese Zielsetzungen unterstützen bzw. gewährleisten. So werden in den nordwestlichen und damit entlang der Bahnhofstraße bzw. in den nordöstlichen Randbereichen des zukünftigen Betriebsgeländes Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche mindestens fünf Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken wird die Anlage von Stellplatzflächen für Mitarbeiter, Kunden und/oder Anlieferer erforderlich sein. Durch das Anpflanzen von Stellplatzbäumen, deren Mindestanzahl sich aus dem Umfang der notwendigen Stellplätze ergibt, werden diese ausreichend beschattet. Außerdem leisten diese Baumpflanzungen in Verbindung mit den Einzelbäumen am Nordostrand des Plangebietes, einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes.

Der Betriebsablauf innerhalb von gewerblich genutzten Bereichen macht oftmals auch die Errichtung von Lagerflächen notwendig. Um hier den optisch negativen Eindruck solcher Betriebsflächen zu mindern, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Regelung, wonach derartige Grundstücksteilflächen, die nur un-

zureichend zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt sind, mit einer mindestens 2 m hohen Laubgehölzpflanzung zu umgeben sind.

Zur Verdeutlichung, dass die südöstlich zwischen den o.g. Bauflächen und dem Michelbach gelegenen Bereiche von Bebauung freizuhalten sind, setzt der Bebauungsplan diese Bereiche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fest.

~~..., welche der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Diese Fläche kann dann, in Verbindung mit den westlich und südlich gelegenen Bereichen, die als Extensivwiese auszugestalten sind, eine Reihe wichtiger Funktionen übernehmen. Als wesentliche Aufgabe bzw. Funktion ist der Erhalt einer linear ausgeprägten gewässerbegleitenden Randsituation zu sehen, um die ökologische Wertigkeit hinsichtlich bestehender Wander- bzw. Vernetzungselemente aufrecht zu erhalten. Darüber hinaus sind derartige Grünflächen unentbehrlich für den Wasserhaushalt, da die Pflanzendecke ein schnelles Abfließen von Regen- und Oberflächenwasser verhindert. So trägt dessen Versickerung im vermehrten Umfang zur Grundwasserneubildung bei und kann damit regulierend auf den Wasserhaushalt wirken. Desweiteren bieten die Flächen Lebensraum, Nahrungsstätte sowie Fluchraum für in diesem Ortsrandbereich bzw. in der freien Feldflur lebende Tierarten.~~

So erfolgt hier eine Differenzierung zwischen einer „Sukzessionsfläche“ und einer „Extensivwiese“. So ist der überwiegende Teil dieser Fläche zwischen Bauland und Michelbach als „Sukzessionsfläche“ festgesetzt. Mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zu den angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen sind jegliche Eingriffe in diesen Sukzessionsbereich unzulässig. Auch der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist verboten.

Entlang der nordwestlich angrenzenden Baulandfläche bzw. im südwestlichen Eckbereich erfolgt eine Festsetzung als „Extensivwiese“. Diese Fläche dient als Pufferfläche zu den angrenzenden Baulandflächen nach Nordwesten und Westen und ist - soweit nicht bereits vorhanden - mit einer standortgerechten Grünlandvegetation anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Durch detaillierte Festsetzungen im Bereich der Pflege wird gewährleistet, dass in diesem Bereich eine extensive Wiesennutzung entstehen kann. Unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzung ist eine Beweidung auf dem südwestlich liegenden Flurstück (Nr. 184/3) zulässig.

Vergleicht man die Ausdehnung dieser planungsrechtlich festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Abgrenzungskarte der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zum Biotopbereich gemäß § 30 BNatSchG, so wird ersichtlich, dass in dieses besonders geschützte Biotop durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht eingegriffen wird. Die bauliche Entwicklung endet an der Grenzlinie zu diesem gesetzlich geschützten Bereich (siehe Grafik unter Punkt 3.3 der Begründung).

Da die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Baugrenze unmittelbar an die Extensivwiesenfläche angrenzt, bedurfte es auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes einer Regelung dahingehend, dass der parallel zur südöstlichen Baugrenze verlaufende 5 m breite Streifen der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese“ während der Bauphase betreten und genutzt werden darf (z.B. für das Aufstellen eines Gerüsts). Nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Übergangsbereiche zwischen der

nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Extensivwiese dahingehend zu sichern, dass ein Befahren der Extensivwiese unterbunden wird (z.B. Holzpfähle, Felsblöcke oder Zaun).

Diese temporäre Nutzung im Rahmen der Bauphase wurde im Vorfeld der Planung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Betrachtet man sich nun die planungsrechtlich festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, so wird ersichtlich, dass parallel zur Gewässerparzelle des Michelbaches eine Zone entsteht, innerhalb derer keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind und somit als naturschutzfachlich und ökologisch orientierte gewässerbegleitende Randsituation einzustufen ist.

Da trotz der o.g. grünordnerischen Maßnahmen die aus der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft im nördlichen Teil des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können, werden innerhalb der Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 - welche südöstlich des Michelbaches liegen - weitere Maßnahmen in Ansatz gebracht (Anlage von Extensivwiesen). Durch detaillierte Festsetzungen bezüglich der Pflegeintensität wird eine unter landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten naturnahe Ausgestaltung dieser Bereiche gewährleistet, welches zu ökologischen Wertsteigerungen dieser Randbereiche des Michelbaches führt. Dabei ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Zudem ist die Wiesenvegetation durch eine zweimalige Mahd, wobei der erste und zweite Mahdtermin jeweils datiert ist, zu pflegen. Eine Beweidung ist unzulässig. Auch dürfen keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel eingebracht werden.

Aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird ersichtlich, dass die Flächen südöstlich des Michelbaches als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert mit einer Struktur zur „Extensiven Grünlandnutzung im Auenbereich“ dargestellt werden. Resultierend aus dieser Darstellung basiert die Einbeziehung dieses Bereiches als Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme für den hier vorliegenden Bebauungsplan. Zusätzliche Argumente für die Extensivierung dieses Bereiches werden durch die Lage im Überschwemmungsgebiet als auch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes begründet. An dieser Stelle bleibt nochmals auszuführen, dass eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche durch die hier vorliegenden Festsetzungen nicht gänzlich ausgeschlossen wird, jedoch bleibt klar darzulegen, dass die primäre Zielsetzung dieser Extensivwiese in der naturschutzfachlich orientierten Reduzierung der Nutzungsintensität liegt.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des bisherigen und des geplanten Betriebsgebäudes erfolgt, wie bereits derzeit, über die bestehende Zufahrt (Brücke) von der Industriestraße aus, wobei diese in ihrer bisherigen Breite und Ausgestaltung erhalten bleibt bzw. keine Erweiterung benötigt. Über die Einmündung K 75/Industriestraße kann die B 38 erreicht werden, und somit über diese die sonstigen regional und überregional bedeutsamen Straßen im Rhein-Main-Gebiet.

Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Auswirkungen, die sich durch den Bau des geplanten Lagers und damit aus der Erweiterung des vorhandenen Buch- und Verlagsbetriebes ergeben, ist auf Folgendes hinzuweisen:

Zurzeit hat das Unternehmen ca. 30 Mitarbeiter. Mit Inbetriebnahme des Lagers können zwei bis drei weitere Mitarbeiter beschäftigt werden. Dies bedeutet, dass, im Gegensatz zur derzeitigen Situation, dann zukünftig zwei bis 3 Pkw mehr das Betriebsgelände anfahren bzw. nach Feierabend dieses verlassen. Zurzeit kann man von ca. 15 bis 17 Pkw ausgehen. Aufgrund der Betriebsstrukturen finden Kundenbesuche so gut wie keine statt.

Zurzeit werden Anlieferungen von hier in vier verschiedene Außenlager weitergeleitet. Mit dem Bau des neuen Lagers entfallen zukünftig durchschnittlich fünf bis sechs Fahrten mit einem firmeneigenen 7,5 t-Fahrzeug, das bisher den ganzen Tag Ware aus den o.g. Außenlagern in das Lager in Fränkisch-Crumbach zur Auslieferung bringt.

Aufgrund des o.g. Sachverhaltes kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig der Kreuzungsbereich K 75/Industriestraße ausreichend dimensioniert ist, um den zu erwartenden betriebsbedingten Verkehr (Anlieferung, Mitarbeiter) abwickeln zu können, sodass entsprechende verkehrstechnische Umbau- oder Ausbaumaßnahmen des o.g. Knotenpunktes nicht erforderlich sind.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Teilplänen B und C werden unter Punkt 10 der Begründung erörtert.

7. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens die Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung und Prüfung vom Büro Ökoplanung, Darmstadt erfasst. Dieses Gutachten liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Da durch die Planung beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht ausgeschlossen werden können, 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 Amphibien, Reptilien, Fische, Säugetiere, europäische Vögel und Insekten sowie die Flora erfasst und bewertet.

Die Gesamtzahl der ermittelten 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 Bachaue des Mühlgrabens angetroffen worden. Darüber hinausgehende gemeinschaftlich geschützte Arten konnten nicht ermittelt werden.

Als Potentialart wurde jedoch zum Zeitpunkt der Bestandserfassung der dunkelblaue Ameisenbläuling angeführt, ein streng geschützter Tagschmetterling, der strikt an den in der Feuchtwiese reichlich vorkommenden Großen Wiesenknopf gebunden ist. Da sich zumindest auf den westlich an den Michelbach angrenzenden Bereichen mittlerweile allerdings z.T. ein Erlenbestand entwickelt hat, ist aus naturschutzfachlicher Sicht davon auszugehen, dass dort nicht mehr mit dem Vor-

kommen des Ameisenbläulings zu rechnen ist. Darüber hinaus wurden noch weitere geschützte und gefährdete Insekten nachgewiesen, allerdings fallen sie nicht unter die Regelungen 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 sowie
- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten.

Ausgelöst durch den 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 „Legal Ausnahme“ nach § 44 (5) BNatSchG erfolgen, wenn die rechtlich notwendigen Voraussetzungen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erfüllt sind.

Wie dem Ergebnis der gutachterlichen Aussage zur Gebietsfauna zu entnehmen ist, werden durch die Planung besonders geschützte Arten beeinträchtigt. Die sonstigen angetroffenen Vogelarten sind typisch für die im Untersuchungsraum angetroffenen Standortverhältnisse und weisen eine Reihe von weiteren geschützten oder gefährdeten Arten auf.

Diesbezüglich werden im Gutachten sowie in der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen festgelegt, die bei Integration und Umsetzung in den vorliegenden 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 der nachfolgenden Aufzählung werden die unter Pkt. 7 der Artenschutzprüfung aufgelisteten erforderlichen Maßnahmen nochmals stichpunktartig aufgelistet und deren Umsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeordnet.

Vermeidungsmaßnahme Nr. 1

Ausschluss störungsintensiver Maßnahmen und Nutzungen nahe am biotopgeschützten Wiesengraben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen

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 keine 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) (Abstimmung mit Gemeinde, UNB, UWB).

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

Vermeidungsmaßnahme Nr. 3

Vor Beginn erdbaulicher Arbeiten, auch bei 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 (Lampereihe) eingerichtet werden.

Da die Vermeidungsmaßnahme zur Außenbeleuchtung keinen bodenrechtlichen Bezug auf Ebene des Bebauungsplanes und den damit einhergehenden Festsetzungsinhalten mit sich bringt, werden diese Regelungen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Vorhabenträgerin getroffen.

Vermeidungsmaßnahme Nr. 4

Die Vermeidungsmaßnahme zur Aufstellung von Schutzwänden zum angrenzenden Uferbereich wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Sichtschutz unter der getroffenen Festsetzung zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ enthält. So ist entlang der festgesetzten 5 m breiten - parallel zur südöstlichen Baugrenze - verlaufenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese während der Bauphase ein blickdichter Zaun zu errichten. Nach Fertigstellung des Bauwerks ist dieser zu entfernen.

FCS-Maßnahme Nr. 1

Als Vorsorge wegen denkbarer Beeinträchtigungen von Habitaten, ggf. mit Eigeliegen, Larven, Raupen des Dunkelblauen Ameisenbläulings, wird eine Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flur 9 Nr. 193 und 194, rechtseitig am Michelbach bereitgestellt und angepasst bewirtschaftet.

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

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird diese FCS-Maßnahme dahingehend umgesetzt, dass die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese“ planungsrechtlich festgesetzt werden. 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 der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession“ des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 in dessen südwestlichem Eckbereich eine flache Wiesenmulde mit einer Größenausdehnung von 30 m² anzulegen ist, innerhalb derer eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers 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 im Gutachten 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 Grundstücks 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 Grundstücks Flur 9 Nr. 193 zur Verrottung abzulegen.

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

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Bauflächen erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Versorgungsträger ist die e-Netz Südhessen Energie GmbH & Co. KG in Darmstadt, die auch die Planung übernimmt.

Auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 182/3, welches unmittelbar südöstlich des Einmündungsbereiches K 75/Industriestraße liegt, steht eine Transformatorenstation von e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ festgesetzt.

8.2 Wasserversorgung

Fränkisch-Crumbach besitzt mit seinem Wasserwerk eigene Wasserversorgungsanlagen, wobei die Brunnen östlich der Ortslage in der Gersprenzaue den Wasserbedarf der Gemeinde decken.

In den durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen, wird keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen, weshalb auf Ebene dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise verzichtet wird. So wird im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass das vorhandene Versorgungsnetz in diesem Bereich von Fränkisch-Crumbach ausreichend dimensioniert ist, um die zukünftig im Plangebiet benötigten Trink-, Brauch- und Löschwassermengen ordnungsgemäß sicherstellen zu können.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach anfallenden Abwässer werden über ein Mischsystem der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes „Obere Gersprenz“ in Brensbach zugeführt.

Für das gesamte Gemeindegebiet besteht eine Planung für die Ortsentwässerung von 1978 mit Nachtrag 1980, der in ihrer genehmigten Form das gesamte Kanalnetz im Gemeindegebiet zugrunde liegt.

9. Altablagerungen

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), von schädlichen Bodenveränderungen und/oder von Grundwasserschäden.

10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch in die Abwägung einzustellen, inwieweit die auf der Grundlage der planungsrechtlichen Regelungen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere durch die mögliche Bebauung bzw. durch die Versiegelung von Grundstücksflächen (z.B. für Lagerflächen, Stellplätze und Nebenanlagen) zu erwarten.

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 Festsetzungsinhalte:

- Durch die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze der Baugebietsfläche erfolgt eine Eingrünung der baulichen Anlagen sowie ein strukturierter Übergang zur angrenzenden Landschaft. Innerhalb der am Nordostrand ausgewiesenen Fläche für Anpflanzungen sind zusätzlich hochstämmige Einzelbäume ausgewiesen.
- Detaillierte Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung führen einerseits zur Minimierung der Versiegelung sowie andererseits zum Einbringen von zusätzlicher Vegetation in das Plangebiet.

Die im Plangebiet 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, Eingriffe sind in diesem Bereich unzulässig.

- Im Übergangsbereich zwischen Baulandfläche und Sukzessionsfläche erfolgt die Festsetzung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“. Innerhalb dieses 5 m breiten Streifens ist eine Extensivwiese zu etablieren und im Bestand zu unterhalten. Während der Bauphase des geplanten Gebäudes darf dieser Bereich betreten bzw. genutzt werden (z.B. für das Aufstellen von Gerüsten). Nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Übergangsbereiche zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Extensivwiese dahingehend zu sichern, dass ein Befahren dieses Wiesenbereiches unterbunden wird (Holzpfähle, Felsblöcke oder Zaun).
- Hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf es Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes. So enthält der Bebauungsplan hierzu ausführliche Festsetzungen zum Bereich „Baufeldräumung, Bebauung und Gehölzrodungen“. Nicht festsetzungsfähige Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Vorhabenträgerin vereinbart.
- Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass sich die Hallenerweiterung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an das Bestandsgebäude anpasst.
- Zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft und aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse werden die südöstlich an die Baugebietsfläche angrenzenden Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese werden dabei als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ festgesetzt. Abgeleitet aus der Artenschutzprüfung werden detaillierte Regelungen zur Pflege und Nutzung dieser Grünlandvegetation planungsrechtlich getroffen.
- Ergänzend hierzu ist im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 - welches als Sukzessionsfläche festgesetzt ist - eine flache Wiesenmulde mit einer Größenordnung von 30 m² anzulegen. Innerhalb dieser Mulde ist das auf den Flächen anfallende Regenwasser zu sammeln und zu versickern. Gemäß den gutachterlichen Aussagen soll dadurch eine gewisse Vernässung dieses Bereichs ermöglicht werden.

Neben den vorgenannten Flächen werden zudem das Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 sowie das Grundstück Flur 30 Nr. 32 (Teilpläne B und C) in den Geltungsbereich aufgenommen, wobei auf diesen ebenfalls ausgleichende Maßnahmen festgesetzt werden. Dabei soll die nördliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 42/1 durch die Einstellung der Pferdekoppelnutzung, durch Gülleverzicht und eine ein- bis zweischürige Mähnutzung aufgewertet werden, da sich dadurch eine artenreiche Fuchsschwanz-Wiesenknopf-Glatthaferwiese entwickeln kann. Der südliche Teilbereich soll dagegen durch einen absoluten Düngeverzicht und eine ein- bis zweischürige Mähnutzung dahingehend aufgewertet werden, dass sich dadurch eine nährstoffreiche, artenreiche Feuchtwiese ergibt. Auf dem Flurstück Nr. 32, in der Flur 30, erfolgt die Ergänzung und Sicherung einer Obstwiese.

Gemäß der als Anlage beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann durch die vorgenannten Maßnahmen, die insgesamt im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt sind, **kein** vollständiger Ausgleich der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Das verbleibende Defizit von ca. **37.000** Ökowertpunkten soll durch den Ankauf von **Ökowertpunkten** ausgeglichen werden. Regelungen bzgl. Ökowertpunkten erfolgen im abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin.

11. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichts ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und ist dieser entsprechend beigelegt. In diesem Zusammenhang bleibt auszuführen, dass auch auf Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren betrieben wird, ein Umweltbericht erarbeitet wird.

12. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Diesbezüglich ist folgendes auszuführen:

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ ist die Planung und damit der Erweiterungsbau der Lagerhalle auf die bestehenden Baulichkeiten abgestimmt. Nur so können sinnvolle Betriebsabläufe und Synergieeffekte genutzt werden. Auch bedarf es bei der Erweiterung an diesem Standort keiner weiteren Erschließungsanlagen, da die Beschickung des zukünftigen Lagergebäudes über die Industriestraße, das vorhandene Brückenbauwerk bzw. über das bestehende Lager abgewickelt werden kann.

Kubatur und Größenausdehnung des neuen Lagers sind auf das vorhandene Verlagsgebäude abgestimmt und somit im Zusammenwirken mit dem Bestand zu sehen.

In der Innerortslage von Fränkisch-Crumbach sind keine ausreichend dimensionierten Baulücken vorhanden, auf denen das geplante bzw. die gesamten Betriebseinheiten (Bestand), z.B. bei einer kompletten Verlagerung des Unternehmens, untergebracht werden könnten. Somit ständen als Alternativstandorte lediglich Flächen in sonstigen Ortsrandlagen zur Verfügung, die sich allerdings als topographisch bewegte Bereiche oder als ökologisch bedeutende Flächen darstellen bzw. aufgrund ihrer Lage zu immissionsempfindlichen Nutzungen ausscheiden. Zudem könnte die Andienung dieser Flächen nur durch die Ortslage erfolgen, wodurch dann zusätzlicher Verkehr in bereits bebaute Bereiche geleitet würde.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb die geplante Erweiterung auf bisher unbebauten Flächen am Ortsrand unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Situation aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf den Grundgedanken des § 1a BauGB als sachgerecht eingestuft.

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die geplante Erweiterung des Lagergebäudes eines an diesem Standort bereits ansässigen Buchverlags werden sowohl aus naturschutz- als auch aus artenschutzrechtlicher Sicht Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Um einen vollständigen Ausgleich gewährleisten zu können, werden die Flächen südöstlich des Michelbachs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan und in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Dieser Bereich wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Und Landschaft – Extensivwiese“ ausgewiesen. Damit wird klar dokumentiert, dass diese Flächen primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten und Zielsetzungen zu sehen sind. Gleichzeitig gewährleisten die auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen, dass ausschließlich eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht bleibt. Dies bedeutet zusammenfassend, dass dieser Bereich nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausfällt, sondern lediglich mit Nutzungsaufgaben überlagert wird. Damit wird ersichtlich, dass die bereits auf dieser Planungsebene dargestellte Zielsetzung zur Extensivierung dieser Grünlandbereiche planungsrechtlich umgesetzt wird. Da somit die entsprechende Darstellung des 3. Änderungsplanes sowie die Festsetzung auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem gemeindlichen Planungsziel entspricht, wird vor diesem Hintergrund aus landschaftsplanerischer Sicht die geplante Flächenausweisung für sachgerecht erachtet.

13. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen ist.

Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Tragung der Planungskosten einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Fachgutachten und der Erschließungskosten. Zudem wird die Vorhabenträgerin darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann. Zudem werden verschiedene Regelungen hinsichtlich der Pflege und Ausgestaltung der externen Ausgleichsflächen getroffen.

14. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich: ca. 3,70 ha

davon:

Bauflächen: ca. 1,25 ha

(Extensivwiese): ca. 1,50 ha

Sukzessionsfläche: ca. 0,45 ha

Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 ca. 0,35 ha

Grundstück Flur 30 Nr. 32 ca. 0,26 ha