

# Gemeinde Fränkisch-Crumbach

## Flächennutzungsplan, 3. Änderung

---

### B e g r ü n d u n g

Entwurf

**Rot markierte Textpassagen:**

Änderung gegenüber der öffentlichen  
Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_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

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

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Lage des Plangebietes .....	3
3. Derzeitige Nutzungen des Plangebietes .....	4
4. Übergeordnete Planungen.....	5
5. Planung .....	7
6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	8
7. Bodenschutz.....	9
8. Umweltbericht.....	9

## 1. Ziel und Zweck 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 dem vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bei dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ wurden die südöstlich des Michelbachs und unmittelbar angrenzend an die o. g. Baufläche liegenden Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 9 Nr. 193 und 194 in den Bebauungsplan sowie in diese Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Diese einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe.

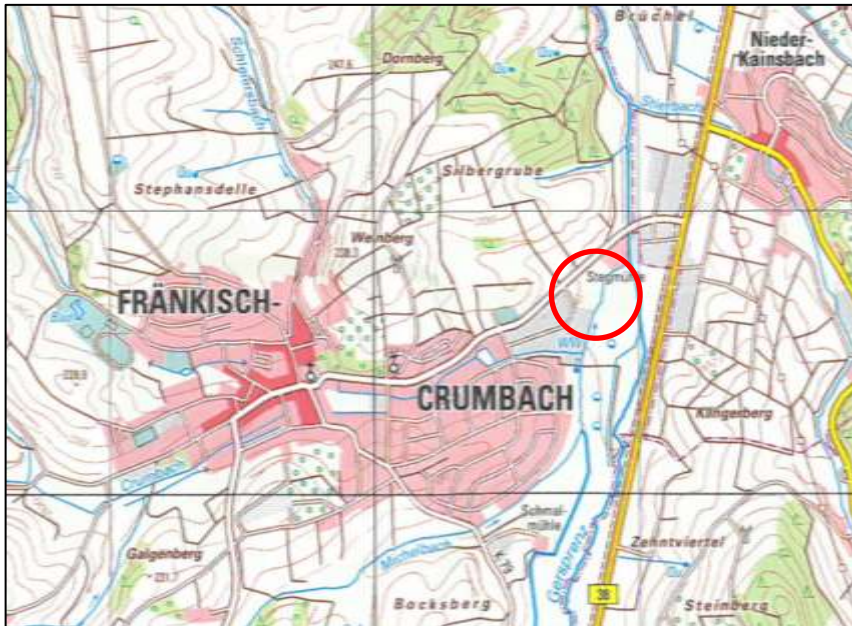
Weitere ausgleichende Maßnahmen sind im Bereich der Grundstücke Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32 vorgesehen (Sicherung und Entwicklung von extensiven Grünlandflächen, Ergänzung eines Obstbaumbestandes). Da diese Bereiche im geltenden Flächennutzungsplan aber bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind, ergibt sich diesbezüglich kein Änderungsbedarf.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Im Nordwesten bildet die Kreisstraße 75 (K 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 und Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes an.

Die o. g. Kompensationsflächen grenzen unmittelbar – nur getrennt durch die Gewässerparzelle des Michelbachs – an den Geltungsbereich der Baufläche an. Wie bereits erläutert handelt sich um die Grundstücke Nr. 193 und 194 in der Flur 9 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach.

*Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang*



### 3. Derzeitige Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet weist unterschiedliche Strukturen auf. Das eigentliche Betriebsgebäude, in dem sich u. a. auch die Wohnung der Betriebsinhaber befindet, steht am Nordrand dieses Plangebietes. Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend befestigt und dienen als Zufahrten bzw. als Kfz-Stellplätze für 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 nördlichen Bereiche des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 stellen sich als Grünlandvegetation dar. Auf den südlichen Teilflächen hat sich dagegen eine Sukzessionsfläche entwickelt. Hierbei handelt es sich um eine feuchtigkeitsgeprägte Hochstaudenflur mit Altgrasbeständen. Durchsetzt wird diese Fläche z. T. mit Binsen, Seggen und Schilfbeständen. Auch das sukzessive Aufkommen von Erlen ist hier zu verzeichnen. Auch die südliche Teilfläche des angrenzenden Flurstücks Flur 9 Nr. 28/1 unterliegt dieser Vegetationsausprägung.

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. Teilflächen dieser Bereiche werden aber auch als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Dabei hat allerdings aufgrund der intensiven Nutzung

unter landschaftsplanerischen bzw. ökologischen Gesichtspunkten eine starke Entwertung stattgefunden.

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 in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 (südöstlich des Michelbachs) unterliegen einer landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung bzw. einer Mähwiesennutzung.

#### 4. Übergeordnete Planungen

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 der Signatur des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

*Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010*





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 Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die nordöstlichen Teilbereiche des vorliegenden Änderungsplanes (Grundstücke Flur 10 Nr. 28/1 und 29/3 teilweise) 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 an dem Michelbach angrenzenden Flächen mit der Signatur „Extensive Grünlandnutzung im Auenbereich“.

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

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

*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*



Flächen des 3. Änderungsplanes

## 5. Planung

Es ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Planänderungsbereiches - im Hinblick auf die von dem o.g. Unternehmen benötigten Flächen - als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO auszuweisen. Damit soll das Ziel der gemeindlichen Planung klargestellt werden, wonach auch innerhalb der zukünftigen Bauflächen - wie bereits in den derzeit bestehenden Gewerbegebieten - lediglich solche Betriebe errichtet werden dürfen, die im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sind. So ist nämlich eine Entwicklung zu einem Industriegebiet i. S. d. § 9 BauNVO - wie es bei der Darstellung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan zulässig wäre - durch die explizite Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht möglich, welches aber allein schon aus Gründen des Immissions-schutzes sowie im Hinblick auf den Schutz von Orts- und Landschaftsbild sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht nicht für sinnvoll erachtet wird.

Um darüber hinaus zu verdeutlichen, dass die bis an den Michelbach reichenden südöstlichen Teilbereiche nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen werden sollen, werden diese als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Da es zudem Ziel der Planung ist, dass das zukünftige Betriebsgelände insbesondere in östlicher Richtung zur freien Landschaft hin optisch abzugrenzen ist, wird in diesen Randbereichen des Plangebietes die Ausweisung zur „Anpflanzung von Gehölzen“ getroffen.

Die Darstellung der zwischen Baulandfläche und dem Michelbach gelegenen Bereiche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ resultiert auch aus der Tatsache, dass im Rahmen des Verfahrens seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde, dass ein durchschnittlich ca. 35 m breiter Streifen entlang des Michelsbaches als „Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetz“ einzustufen ist (**natürlicher oder naturnaher Bereich fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation - § 30 Abs. 2 Ziffer 1 BNatSchG**).

Auch die Flächen südöstlich des Michelbachs (Kompensationsbereich Flur 9 Nr. 192 und 194) werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Diese Struktur und Zielsetzung resultiert zum einen aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“. So wurde diese Nutzungsstruktur der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ im Bebauungsplan unter dem Aspekt des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie als artenschutzrechtliches Erfordernis gemäß den gutachterlichen Aussagen vorgenommen.

Die zukünftigen gewerblich genutzten Flächen liegen im Versorgungsbereich der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Die innerhalb des Plangebietes anfallenden Abwassermengen sollen, wie bisher, der Verbandskläranlage in Brensbach, Ortsteil Wersau zugeführt werden. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist bereits derzeit über die eigenen Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach möglich, wobei die Brunnen

östlich der Ortslage in der Gersprenzaue den gemeindlichen Wasserbedarf decken.

## **6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen 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 auf die bestehenden Baulichkeiten abgestimmt. So wird die neue Lagerhalle im Zusammenwirken mit den bestehenden Baulichkeiten geplant. Nur so können sinnvolle Betriebsabläufe und Synergieeffekte genutzt werden. Auch bedarf es bei der Erweiterung an diesem Standort keiner weiteren Erschließungsstraßen, da die Beschickung des Lagers über die Industriestraße bzw. das vorhandene Lager abgewickelt werden kann.

Innerhalb der Innerortslage von Fränkisch-Crumbach sind keine ausreichend dimensionierten Baulücken vorhanden, auf denen das geplante oder sogar die gesamten Betriebseinheiten (Bestand), z.B. bei einer kompletten Verlagerung des Unternehmens, untergebracht werden könnten. Somit ständen als Alternativstandorte lediglich Flächen in den 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 würde es sich um Flächen handeln, deren verkehrliche Anbindung nur durch die Ortslage möglich wäre, 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 Ausweisung neuer Bauflächen bedarf es eines Ausgleichs. In diesem Zusammenhang werden zwei Grundstücke südöstlich des Michelbachs in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und in diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Dieser Bereich wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Durch diese Darstellung wird klar dokumentiert, dass die Fläche primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten und Zielsetzungen zu sehen ist. Gleichzeitig gewähren die auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen, dass eine extensive landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Dies bedeutet zusammenfassend, dass dieser Bereich nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausfällt, sondern lediglich mit Nutzungsaufgaben überlagert wird. So kann die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellte Zielsetzung planungsrechtlich umgesetzt werden, weshalb vor diesem Hintergrund die geplante Flächenausweisung aus landschaftsplanerischer Sicht sowie unter Betrachtung der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes für sachgerecht erachtet wird.



## **7. Bodenschutz**

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.

## **8. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für diese 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bzgl. der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und ist dieser entsprechend beigefügt. Auch auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ wird ein Umweltbericht erarbeitet. Die dort ermittelten Inhalte und Auswirkungen zu den verschiedenen Schutzgütern werden im Umweltbericht zu diesem Änderungsplan zusammenfassend wiedergegeben.