

# Gemeinde Fränkisch-Crumbach

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

---

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

# Entwurf

**Rot markierte Textpassagen:**

Änderung gegenüber der öffentlichen  
Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhensee 1  
64846 groß-zimmern

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>11</b>
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	27
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	30
2.e	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB.....	30
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>31</b>
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	31
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	31
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	31
3.d	Referenzliste der Quellen .....	33

## 1 Einleitung

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

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

Im vorliegenden Umweltbericht sind das folgende Fachgutachten

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

und die Planbestandteile

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, bestehend aus den Teilplänen A und B nebst Begründung mit Bestandskarte, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer

~~– Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 i.v.m. Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes, Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer~~

berücksichtigt.

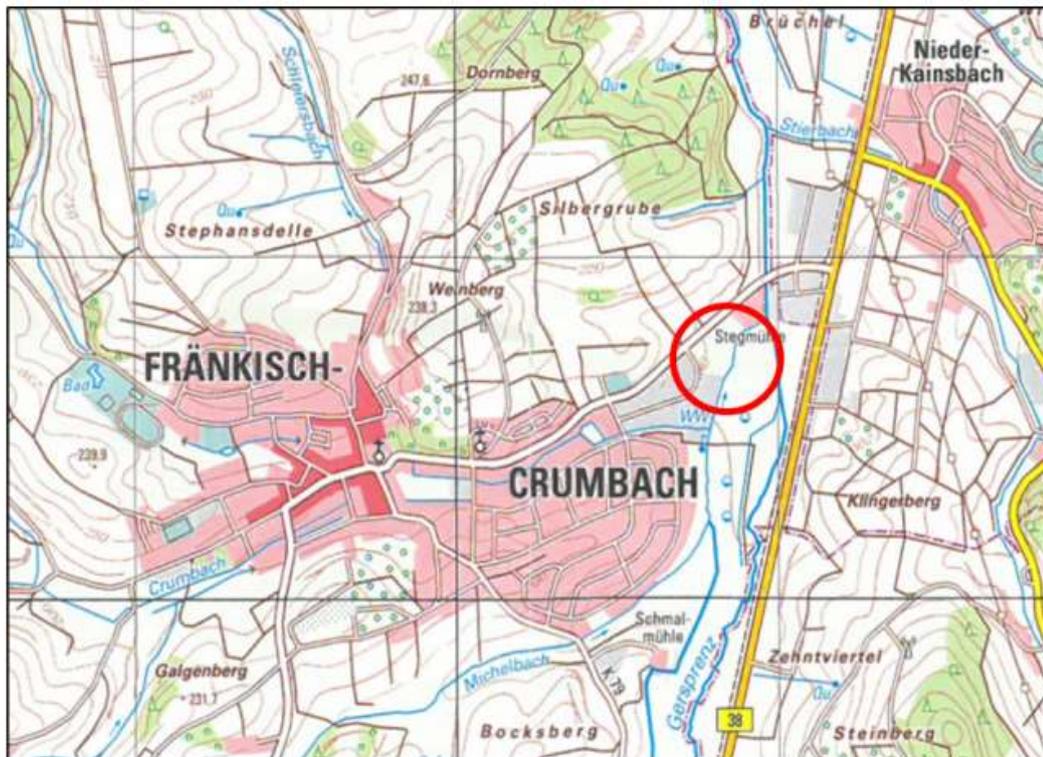
Als rechtliche Grundlage für den Umweltbericht werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

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

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

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

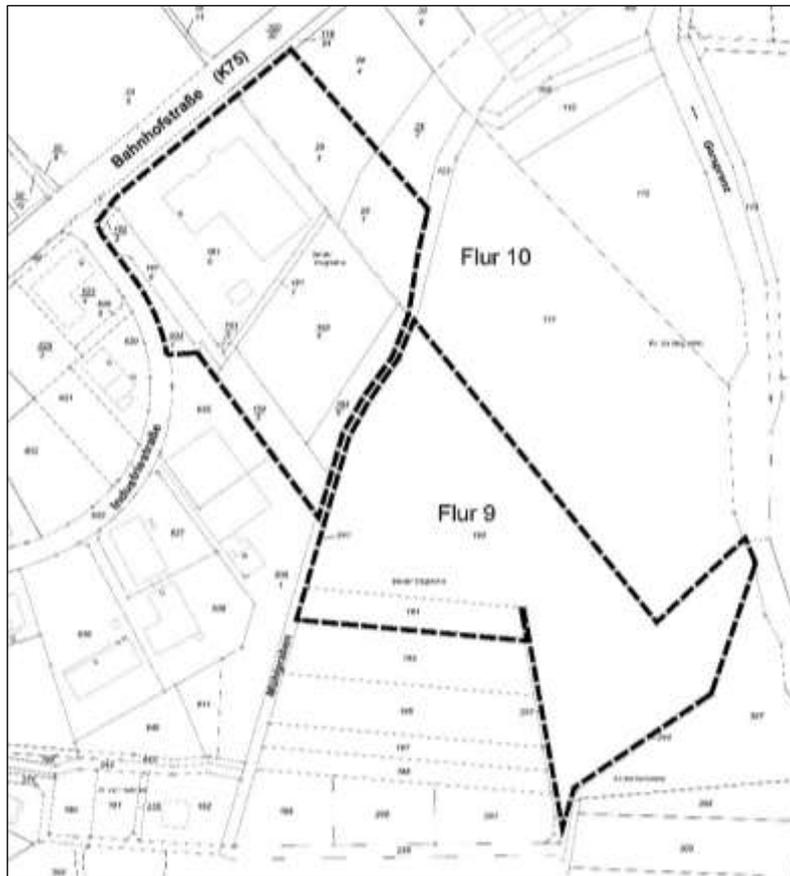
In nachfolgenden Übersichtskarten wird die Lage des Plangebietes im Verhältnis zur Ortslage nochmals graphisch dargestellt. **Dabei werden im Nachfolgenden ausschließlich die im Teilplan A ausgewiesenen Flächen als „Planbild“ bezeichnet und bewertet.**



*Lage des Plangebietes*

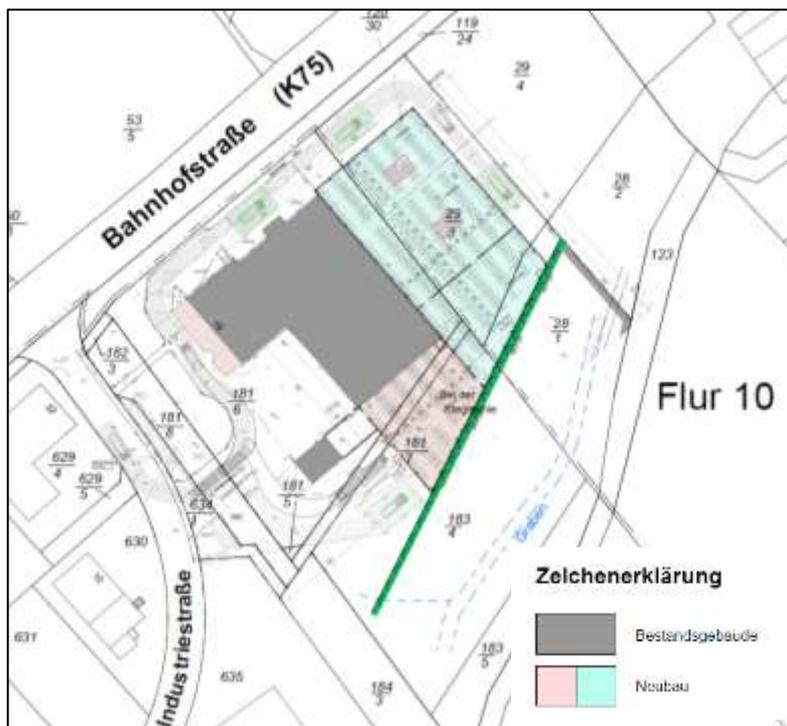
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan setzt sich zusammen aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Teilplan A)
- Externe Ausgleichsfläche (Teilpläne B und C)
- Vorhaben- und Erschließungsplan



Geltungsbereich (Teilplan A) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Industriestraße“

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ veranschaulicht das konkrete Projekt der Vorhabenträgerin.



Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan

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

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Ausschließlich zulässig sind:

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

- Maß der baulichen Nutzung:

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

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

- Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen ist. Entlang der nordöstlichen Grenze sind zudem mindestens vier Einzelbäume anzupflanzen.

~~Als Fläche für den Ausgleich des ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession / Extensivwiese“ festgesetzt. Bei der Sukzessionsfläche handelt es sich um einen ca. 15 m bis 20 m breiten Streifen südöstlich der geplanten Bauflächen, der den eingemessenen Graben umfasst und bis zum Michelbach reicht. Hier sind jegliche Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen für die angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen, unzulässig. Die genannte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.~~

- ~~Zwischen der Gewässerparzelle des Michelbachs im Südosten und der ausgewiesenen Baufläche im Nordwesten wird ein ca. 30 m breiter Korridor als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der derzeit vorhandenen Vegetationsbestände sowie eine Entwicklung zu einer bachbegleitenden Sukzessionsfläche.~~
- ~~Unmittelbar nordwestlich bzw. südwestlich an die beschriebene Sukzessionsfläche erfolgt die Ausweisung einer z.T. streifenartigen Extensivwiese. Auch~~

diese Flächen werden unter der Kategorie „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ planungsrechtlich festgesetzt. Der Grund für diese streifenartige Ausformung im Übergangsbereich zwischen Bauland und Sukzessionsfläche liegt darin begründet, dass sich der Sukzessionsbereich langfristig als bachbegleitender Erlensaum entwickeln wird. Um eine gewisse Abstandsfläche zwischen Baulichkeiten und diesem Sukzessionsbereich zu gewährleisten, erfolgt die hier vorliegende Ausweisung als Extensivwiese. Somit wird gewährleistet, dass zwischen der gehölzbetonten Sukzession und dem Gebäudeneubau ein Abstand von 5 m verbleibt. Diese Extensivwiesen unterliegen ebenfalls einer speziellen Pflegevorschrift, sodass auch diese Bereiche zur ökologischen Wertsteigerung bzw. zur Sicherung des Auenbereiches beitragen. Ergänzend wird geregelt, dass nach Fertigstellung der baulichen Entwicklung zwischen der Baufläche und der angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen sind, die ein Befahren dieses Maßnahmenbereiches unterbinden.

- Auch die Flächen südöstlich des Michelbachs werden als „Extensivwiese“ festgesetzt. Hier ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Mahdtermine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Dabei ist der 1. Mahdtermin zwischen dem 1. Juni bis spätestens 15. Juni und der 2. Mahdtermin ab dem 15. September vorzunehmen. Auf mindestens einem Drittel der Fläche ist die Mahd jahrweise alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Darüber hinaus sind aus Gründen des Artenschutzes Festsetzungen zur Baufeldräumung, zu Anbauten an der östlichen Wandfläche des bestehenden Gebäudes sowie bzgl. anstehender Gehölzrodungen getroffen.
- Zudem werden zwei extern gelegene Grundstücke (Nr. 32 in der Flur 30 sowie Nr. 42/1 in der Flur 5) für ausgleichende Maßnahmen vorgesehen (Teilpläne B und C). So soll diese ökologische Aufwertung des erstgenannten Grundstücks durch einen absoluten Düngemittelverzicht, eine 1- bis 2-schürige Mähnutzung sowie durch eine Einstellung der Weidenutzung erzielt werden. Bei dem Grundstück Nr. 32 soll dagegen der dortige Obstbaumbestand durch Nachpflanzungen ergänzt werden.
- Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze, sind mit einer geschlossenen, mindestens 2 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude oder Flächen für Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten (z. B. gemäß einer Vorschlagsliste) zu verwenden.
- Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. gemäß einer Vorschlagsliste). Die innerhalb der Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Gehölze sowie sonstige Begrünungsfestsetzungen sind hierauf anzurechnen.
- Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche für Lkw ist mindestens ein Baum (z.B. gemäß einer Vorschlagsliste) in Pflanzinseln

oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzflächen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten.

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ festgesetzten Bereiche angrenzen, dürfen Einfriedungen entlang dieser Fläche ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Holzzäune errichtet werden. Die Bauflächen sind entlang der Wegeparzelle Flur 10 Nr. 119/24 ohne Türen und Tore einzufrieden.

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

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

#### **Aussagen der Fachgesetze:**

##### Naturschutzrecht

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

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

##### Bodenschutz

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

### Immissionsschutzrecht

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

### Wasserrecht

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

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

### **Regionalplan Südhessen 2010**

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

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

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



**Auszug Karte Regionalplan Südhessen 2010 zum Teilplan A**

## Flächennutzungsplan

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

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

Die Darstellungen können dem nachfolgenden Planbild entnommen werden.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A)*

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

Für die extern gelegenen Ausgleichsflächen (Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32) bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. So sind diese gemäß ihrer geplanten Nutzung bereits entsprechend dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

**Für die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Flur 9 Nr. 193 und 194 (südöstlich des Michelbachs) sowie auf den Grundstücken Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32 werden durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sondern ausschließlich positive bzw. wertsteigernde Maßnahmen für Natur und Landschaft erzielt.**

Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

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

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

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

**Farbige Darstellung 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

**2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

**Beschreibung: Fläche**

Unter dem Schutzgut „Fläche“ ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht hier der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig im nachfolgenden Schutzgut „Boden“ abgearbeitet wird. Auch die Schonung der „Freien Landschaft“ ist im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Fläche“ zu berücksichtigen.

Wie bereits unter Pkt. 1.a (Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes) dargelegt, soll die betriebliche Expansion an Lagerflächen in unmittelbarer Angrenzung an den derzeitigen Gebäudebestand vollzogen werden. So erfolgt der Bau der neuen Lagerhallen an die nord- und südöstlich liegenden Außenwände des bestehenden Gebäudes. Auch die vorhandene Gebäudehöhe wird für die Neubebauung gleichgesetzt.

Die Verkehrsanbindung des bisherigen und des geplanten Betriebsgebäudes erfolgt, wie bereits derzeit, über die bestehende Zufahrt von der Industriestraße aus, wobei diese in ihrer bisherigen Breite und Ausgestaltung erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die vorhandene Anlieferung an die neuen Lagerflächen über die derzeit vorhandenen befestigten Betriebsflächen vorgenommen werden können.

Dies bedeutet weitergehend, dass die Flächen des Plangebietes bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ durch diese Vorgehensweise eine gewisse Eingriffsminimierung aufweisen.

Auch das unmittelbare Anbauen an die bestehenden Gebäudeteile tragen zu dieser Eingriffsminimierung bei.

Zum Themenkomplex der Schonung der „Freien Landschaft“ bleibt diesbezüglich auszuführen, dass durch den Anbau an die bestehenden Baulichkeiten und die bereits vorhandene anthropogene Überprägung dieser Flächen eine gewisse Berücksichtigung des Schutzgutes „Fläche“ einhergeht.

### **Bewertung: Fläche**

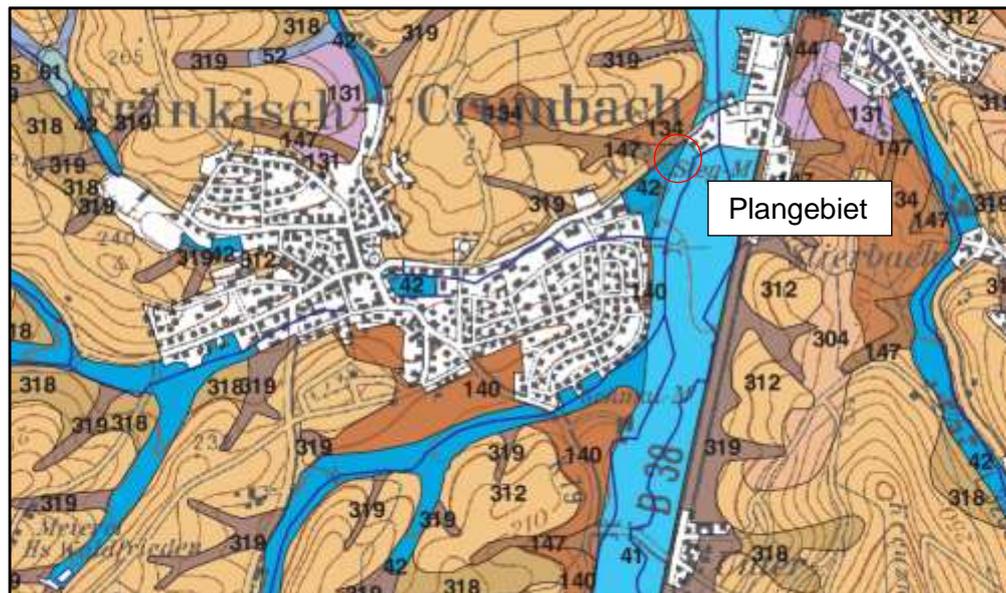
Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Fläche“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Fläche“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung bzw. der anthropogenen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

Die durch die vorliegende Planung ermöglichte Beeinträchtigung des Schutzgutes „Fläche“ wird unter Einbeziehung der Gesamtfläche der baulichen Anlagen sowie der vollzogenen flächensparenden Bebauung durch das unmittelbare Anbauen an bestehende Gebäude als „mittel“ eingestuft. Auch die Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Auenbereichs des Mühlbachs durch eine im Verfahren vollzogene Reduzierung der baulichen Entwicklung trägt zu dieser Bewertung bei. Dies bedeutet, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzgutes</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung</b>
Fläche	mittel	mittel

### **Beschreibung: Boden**

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



Auszug aus der „Bodenkarte von Hessen“ zum Teilplan A

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

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

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

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

Bei Betrachtung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Bestandskarte wird ersichtlich, dass mit der Umsetzung der geplanten Baulichkeiten keine derzeit ackerbaulich intensiv genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Es handelt sich ausschließlich um Grünlandbereiche sowie um Flächen, die einer sukzessiven Entwicklung und damit einer hohen ökologischen Entwicklung unterliegen.

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

### **Bewertung: Boden**

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

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

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist dabei die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitete Neuversiegelung durch Baugebiets- und Verkehrsflächen. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan handelt es sich um eine Größenordnung von ca. **3.700 m<sup>2</sup>**.

**Aufgrund dieser Größenordnung bewirkt dieses städtebauliche Projekt einen eher geringen Eingriff. Bezüglich der Auswirkungen im Bereich der Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt auszuführen, dass es sich um Flächen handelt, die unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten keine ökonomisch sinnvolle Bewirtschaftung gewährleisten. Diese Aussage bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Flächen nordwestlich des Michelbaches (Baugebietsfläche)**

Bei einem Vergleich zwischen den Bauflächen (überbaubare Fläche und nicht überbaubare Fläche) mit der Bestandskarte wird ersichtlich, dass die mit Bauflächen überplanten Bereiche keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flächen zwischen der Gewässerparzelle des Michelbaches und den neu ausgewiesenen Bauflächen unterliegen zum überwiegenden Teil einer sukzessiven Entwicklung und werden somit ebenfalls nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen südöstlich des Michelbaches hingegen sind landwirtschaftlich **extensiv** nutzbar. So wird durch die gewählte planungsrechtliche Festsetzung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ eine landwirtschaftlich extensive Nutzungsform **festgelegt**. Wie dem Festsetzungsinhalt zu entnehmen ist, liegt die planerische Zielsetzung zwar in der Entwicklung einer naturschutzfachlich orientierten Fläche, gewährleistet wird allerdings weiterhin eine extensive Nutzungsform im Bereich der Landwirtschaft. Diese Vorgehensweise entspricht auch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, innerhalb dessen die gesamten Bereiche östlich des Michelbaches für eine Extensivierung vorgesehen ist.

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

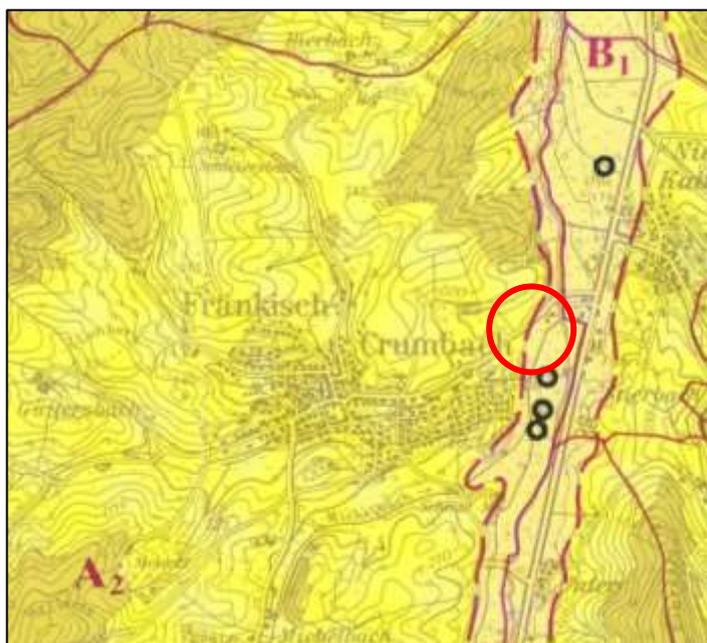
**Beschreibung: Wasser**

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

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

So liegt das Plangebiet nicht in einem Heilquellenschutzgebiet; allerdings innerhalb der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes.

Grundwasserschäden sind nicht bekannt.



**Auszug aus der „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“ zum Teilplan A**

Für die Flächen nordwestlich des Michelbachs ist hinsichtlich des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser derzeit mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da diese Flächen keiner landwirtschaftlichen Intensivnutzung mehr unterliegen.

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

Bei Betrachtung der Bestandskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan wird ersichtlich, dass das Plangebiet unmittelbar an

die Gewässerparzelle des Michelbachs angrenzt. Zusätzlich hierzu verläuft ein weiterer Graben südöstlich des bestehenden Gebäudekomplexes zwischen dem Michelbach und Bebauung. Die Flächen zwischen diesem Graben und dem Michelbach sind geprägt durch Sukzession mit feuchtigkeitsgeprägten Pflanzenbeständen.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Kompensation einbezogenen Flächen südöstlich des Michelbachs (Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194) liegen gänzlich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gersprenz.

### **Bewertung: Wasser**

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

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

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

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

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

Das Klima von Fränkisch-Crumbach ist als gemäßigt ozeanisch zu bezeichnen. Es ist gekennzeichnet durch warme Sommer und nicht allzu kalte Winter. Im Zeitraum von 1990 bis 2000 lag die mittlere Tagestemperatur in den Tallagen im Bereich von 10,1° bis 11,0° und sank kontinuierlich mit der Höhe. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge lag im o.g. Zeitraum auf dem Rimdidim über 1.000 mm im Jahr

und nimmt von Südwesten nach Nordosten auf bis zu 700 mm/Jahr ab. Die Niederschläge fallen überwiegend im Sommer und Winter. Vorherrschend innerhalb der Gemarkung von Fränkisch-Crumbach sind westliche und südliche Windrichtungen. Durch die Topographie des Gersprenztals und der angrenzenden Höhenzüge kommt es aber zu lokal veränderten Windverhältnissen. Die Kaltluftmassen sammeln sich im Gersprenztal und fließen dort ab. Über Luftleitbahnen wird Frisch- und Kaltluft in die Siedlungsflächen geführt. Die kleinen Seitentäler in Fränkisch-Crumbach sind für den Luftaustausch auf lokaler Ebene von Bedeutung.

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

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



Auszug aus dem Gutachten zum Landschaftsrahmenplan zum Teilplan A

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

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

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

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

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

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

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

Die südlich an das Verlagsgebäude angrenzenden Flächen stellen sich überwiegend als **Wiese und als Sukzessionsfläche** dar. Auf dem Grundstück Nr. 184/3 befindet sich eine Pferdekoppel. Entlang des Gewässersystems des Michelbachs

besteht eine linear ausgeprägte Struktur, die im Rahmen der Bestandserfassung als feuchtigkeitsgeprägte Sukzessionsfläche eingestuft wurde. So dominieren hier Hochstaudenfluren und Altgrasbestände **sowie aufkommende Erlenbestände**. Auch das vereinzelte Aufkommen von Schilf und Sauergräsern ist zu verzeichnen.

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

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

Unmittelbar nordwestlich des Michelbachs bestehen Vegetationsbestände, die gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einen besonderen Schutz genießen. **Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nordwestlich des Mühlgrabens wird gewährleistet, dass in das gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG nicht eingegriffen wird bzw. die dort vollzogenen Festsetzungen eine Berücksichtigung dieses Biotopschutzes gewährleisten.**

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

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

Den Schwerpunkt der zu berücksichtigenden Arten bilden die europäischen Vogelarten, Amphibien, Reptilien, Fische und Insekten. 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 Michelbachs angetroffen worden. Darüber hinausgehend konnten keine weiteren gemeinschaftlich geschützten Arten ermittelt werden.

Als Potentialart wurde der dunkelblaue Ameisenbläuling mit angeführt, ein streng geschützter Tagschmetterling, der strikt an den in der Feuchtwiese wachsenden Großen Wiesenknopf gebunden ist. **Allerdings ist mittlerweile auf den westlich des Michelbachs gelegenen Flächen nicht mehr mit dessen Vorkommen zu rechnen, da sich in diesem Bereich eine Sukzession mit Hochstauden und Altgrasbestände entwickelt hat.** 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 dem hessischen Muster-Leitfaden vom September 2009 mit den Arten-Ampellisten der Erhaltungszustände der betreffenden Arten.

Im Gutachten werden alle drei Zugriffsverbotstatbestände abgeprüft:

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

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

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

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

Der Baugebietsanteil (Geltungsbereich nordwestlich des Michelbachs) weist aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen z.T. bereits eine starke anthropogene Überprägung auf. Dem gegenüber hat sich entlang der Gewässerparzelle des Michelbachs - im Rahmen der Sukzession - eine Struktur eingestellt, die unter Einbeziehung der feuchtigkeitsgeprägten Gesamtsituation eine ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna beinhaltet. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass innerhalb dieses Bereiches Biotopstrukturen bestehen, die gemäß § 30 BNatSchG einen besonderen Schutz genießen.

So wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises eine Fläche von ca. 35 m parallel zur südöstlich angrenzenden Gewässerparzelle des Michelbachs als besondere Biotopstruktur eingestuft. Konkret handelt es sich um „Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihre natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche“. Wie bereits mehrfach erörtert, wurden diese Bereiche aus der zukünftigen Bauflächenentwicklung herausgenommen und im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe hierzu Bauflächenentwicklung/ Bauflächenreduzierung in der Begründung).

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

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

Funktionen im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

In der nachfolgenden Aufzählung werden die unter Pkt. 7 der Artenschutzprüfung aufgelisteten erforderlichen Maßnahmen nochmals stichpunktartig erläutert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan umgesetzt.

#### Vermeidungsmaßnahme Nr. 1

*Ausschluss störungsintensiver Maßnahmen und Nutzungen nahe am biotopgeschützten Wiesengraben durch entsprechende Festsetzungen.*

*Durch die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB vorgenommene Festsetzung zum Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass hier nur Betriebe angesiedelt werden, von denen keine erheblichen Immissionen oder Störungen auf unmittelbar angrenzende Bereiche ausgehen. 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). Dies wird auch beim Anbau der Ostwand des vorhandenen Gebäudes am Dach empfohlen.*

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“. Hier werden Maßnahmen 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 (Lampenreihe) eingerichtet werden.*

*Analog zur vorgenannten Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 enthält der Bebauungsplan auch hierzu eine Festsetzung unter der Kategorie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“. 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 mindestens 2,0 m hoher blickdichter Bauzaun zu errichten. Nach Fertigstellung des Neubaus ist dieser zu entfernen.*

### FCS-Maßnahme Nr. 1

*Als Vorsorge wegen denkbarer Beeinträchtigungen von Habitaten, ggf. mit Eigelegen, Larven, Raupen des Dunkelblauen Ameisenbläulings, ist eine Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flur 9, Nr. 193 und 194, rechtseitig am Michelbach bereitzustellen und angepasst zu bewirtschaften.*

*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 beschrieben.*

*Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird diese FCS-Maßnahme dahingehend umgesetzt, dass die o.g. Grundstücke Nr. 193 und 194 als „Fläche für Maßnahmen 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 den o.g. Mahdterminen ist auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jeweils alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.*

### FCS-Maßnahme Nr. 2

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

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

CEF-Maßnahme Nr. 1

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

*Dieser CEF-Maßnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass diese Gehölzrodung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“ festgesetzt 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 den Hinweisen und Empfehlungen eine Umweltbaubegleitung beschrieben. So ist die Entfernung und Ablage der Baumweide nur durch die Umweltbaubegleitung im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu betreuen und durchzuführen.*

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

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

**In diesem Zusammenhang ist nochmals zu erwähnen, dass im Laufe des Verfahrens eine Reduzierung der Baufläche stattgefunden hat. So wird durch die nun vorliegende Planung nicht mehr in das gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingegriffen. Auch diese Maßnahme bzw. die Reduzierung der Bauflächen trägt zur Minimierung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe hierzu Bauflächenentwicklung/ Bauflächenreduzierung in der Begründung).**

Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich (**trotz Einbeziehung weiterer Kompensationsflächen -Teilpläne B und C**) wird durch den Ankauf von Ökowertpunkten kompensiert.

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

### **Beschreibung: Landschaftsbild**

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

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

### **Bewertung: Landschaftsbild**

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

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

Auch im Zusammenhang mit der Bewertung des hier vorliegenden Schutzgutes „Landschaftsbild“ bleibt nochmals zu erwähnen, dass die im Rahmen des Verfahrens vorgenommene Reduzierung der Baufläche bzw. der ehemals vorgesehenen Gebäudeausdehnungen auch einen zusätzlich positiven Beitrag zur Landschaftsbildsituation mit sich bringt. So ist der Abstand zwischen baulicher Anlage und dem südöstlich angrenzenden Auenbereich auf durchschnittlich 35 m zur Gewässerparzelle angestiegen, was unter Landschaftsbildaspekten und der Ablesbarkeit eines Auenbereiches positive Aspekte mit sich bringt.

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

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

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

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

Als Hauptwirkfaktor möglicher Störungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die potentiellen Lärmemissionen durch den Verkehr sowie durch die bestehende und geplante gewerbliche Bebauung zu nennen. Wie bereits erläutert, liegt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer gewerblichen Baufläche - erheblich abgerückt zur nächsten Wohnbebauung. Auch erfolgt die Hauptzufahrt über die Industriestraße, sodass die Innerortslage weitgehend von betriebsbedingtem Verkehr freigehalten werden kann. Somit ergeben sich hinsichtlich der Lärmimmissionen keine Probleme und Auswirkungen.

Innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde bzw. der Vorhabenträgerin keine Informationen über Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

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

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Schutzgutes</b>	<b>Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung</b>
Mensch u. Kulturgüter	gering	gering

### **Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge**

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

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

Bei Durchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Hinsichtlich des Aspektes „Fläche“ ist darauf hinzuweisen, dass durch die Planung das in diesem Bereich von Fränkisch-Crumbach vorhandene Unternehmen bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Außerdem werden auf weiteren, bisher unversiegelten Flächen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Lagergebäude geschaffen. Die damit verbundenen Versiegelungen werden dabei durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken kompensiert, die teilweise östlich des Michelbaches liegen. Sonstige Kompensationsmaßnahmen sind auf extern gelegenen Grundstücken in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach vorgesehen.
- Wie den Ausführungen zum Schutzgut „Fläche“ zu entnehmen ist, erfolgt durch die hier vorliegende Planung bzw. durch den unmittelbaren Anbau der neuen Lagerflächen an das bestehende Gebäude eine Minimierung des Flächenverbrauches unter Berücksichtigung der vorhandenen gemeinsam zu nutzenden

**Erschließungsflächen. Diese Synergieeffekte wären bei einer Planung an einem sonstigen Standort nicht gegeben.**

- Durch die Planung werden im Rahmen der Bodenversiegelung Flächen in einer Größenordnung von ca. 3.700 m<sup>2</sup> neu beansprucht. Damit erfolgt ebenfalls eine Reduzierung der Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung.
- Durch die Überplanung bzw. Versiegelung werden sich im Bereich der klima-ökologischen Auswirkungen nur lokale Veränderungen durch Aufheizungseffekte ergeben.  
Übergeordnete Klimawirkungen im Rahmen von Kaltluftentstehung und Luftaustausch für bestehende Gebiete sind beim Plangebiet nur als untergeordnet einzustufen.
- Die Auswirkungen der Planung auf die derzeit vorhandenen Vegetationsbestände sind in der möglichen Störung von angrenzenden Ufergehölzen zu sehen. **Durch die im Rahmen des Verfahrens erfolgte Reduzierung der Bauflächen wurde bereits eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Vegetationsbestände gewährleistet.**
- ~~- Da z.T. Flächen überplant werden, die einen besonderen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG besitzen, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.~~
- Wie den gutachterlichen Aussagen und der Artenschutzprüfung zur Gebietsflora und -fauna vom Büro Ökoplanung zu entnehmen ist, führen die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungspfade bei Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen) zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte europäisch relevante Tierarten. Somit besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art das Erfordernis eines Ausnahmeantrages.
- Aufgrund des derzeit bereits vorgeprägten Landschaftsbildes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf Mensch und Kulturgüter sowie im Bereich von Erholungsnutzung und von Immissionsschutz werden durch die Planung nicht vorbereitet.

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

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

- **Die bereits mehrfach erwähnte Reduzierung der Baulichkeiten bzw. die Berücksichtigung des besonders geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG führte**

dazu, dass eine Minimierung des Eingriffes in ökologisch bedeutsame Flächen einhergeht. Die dadurch einhergehende Berücksichtigung der geschützten Biotopfläche bzw. der Nicht-Eingriff in diesen Bereich ist als wesentliche Vermeidungsmaßnahme des vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft zu nennen.

- Durch die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze der Baugebietsfläche wird eine Eingrünung der baulichen Anlagen sowie ein strukturierter Übergang zur angrenzenden Landschaft gewährleistet. Innerhalb der nordöstlich festgesetzten Anpflanzungsfläche sind zusätzlich hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen.
- Detaillierte Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung gewährleisten das Einbringen von zusätzlicher einheimischer Vegetation in das Plangebiet.
- Die vorhandene Vegetation entlang des unmittelbar angrenzenden Michelbachs wird im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ festgesetzt. So ist dieser gesamte Bereich der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Ergänzend zur festgesetzten Sukzessionsfläche werden die nördlich und westlich angrenzenden Flächen dieses Sukzessionsbereiches als Extensivwiese festgesetzt. Neben dem Einbringen von zusätzlicher Diversität gewährleisten diese Flächen einen gewissen Puffer zwischen freier Sukzessionsfläche mit langfristig aufkommenden Gehölzbeständen und der angrenzenden Baulandfläche.
- Hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf es Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes. So enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu verschiedene Festsetzungen zum Aspekt „Baufeldräumung, Bebauung, Gehölzrodungen und Sichtschutz“. Nicht festsetzbare Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Vorhabenträgerin vereinbart.
- Durch die Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass die Neuplanung an die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes angepasst wird.
- Zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft, ~~zum Ausgleich des Eingriffes in besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG~~ und aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse werden die südöstlich der Baugebietsfläche liegenden Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Diese werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ festgesetzt. Abgeleitet aus der Artenschutzprüfung und den Aussagen des geltenden Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan werden hier detaillierte Festsetzungen zur Pflege und Nutzung dieser Grünlandvegetation planungsrechtlich umgesetzt.

- Ergänzend hierzu wird im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 10 Nr. 183/4 - welches als Sukzessionsfläche festgesetzt wird - die Anlage einer flachen Wiesenmulde mit einer Größenordnung von 30 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Innerhalb dieser Mulde ist eine Regenwasserversickerung vorzunehmen. Damit soll gemäß dem faunistischen Gutachten eine Vernässung dieser Wiesenvegetation einhergehen.
- Das verbleibende naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit wird durch den Ankauf von Ökowertpunkten **und** durch zusätzliche Flächenausweisungen ausgeglichen. Im Durchführungsvertrag werden bezüglich der Ökopunkte entsprechende Regelungen aufgenommen.

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

Wie den Ausführungen des Umweltberichts sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ zu entnehmen ist, liegt die Zielsetzung der Planung in der Bereitstellung von Bauflächen für die dringend benötigte Erweiterung eines vorhandenen Lagergebäudes des auf dem Grundstück ansässigen Verlagshauses. Bei Betrachtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ersichtlich, dass die Planung unmittelbar auf die bestehenden Baulichkeiten reagiert. So werden die zusätzlichen Lagerflächen im Zusammenwirken mit den bestehenden Lagerkapazitäten geplant. Nur so können sinnvolle Betriebsabläufe und Synergieeffekte innerhalb der Firma genutzt werden. Durch diese Vorgehensweise bedarf es keiner weiteren Erschließungsflächen, da die Beschickung des zukünftigen Gesamtlagers über die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen (wie z. B. eine Brücke von der Industriestraße aus) und das vorhandene Lager abgewickelt wird.

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

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

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

Die Anfälligkeit der nach diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Gewerbebauten für schwere Unfälle oder Katastrophen kann als geringfügig gelten. Daher sind daraus resultierende Auswirkungen 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 vorliegende Unterlagen (Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen 2010, Landschaftsrahmenplan), auf Fachgutachten sowie auf eine örtlich erhobene Bestandsaufnahme zurückgreifen.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels, der übergeordneten Planungsebenen, der örtlich erhobenen Bestandsaufnahme sowie der erarbeiteten Gutachten wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Schwierigkeiten sind insofern nicht zu benennen.

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

Als Überwachungsmaßnahmen sind insbesondere vorgesehen:

- Installation einer Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung und zur Kontrolle der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen.
- Die Kontrolle zur Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. der Naturschutzbehörde.

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

Zielsetzung der Planung ist es, dem innerhalb des Plangebietes bestehenden Verlagshaus eine betriebliche Erweiterung - überwiegend Lagerflächen - zu ermöglichen. So besteht aufgrund der betrieblichen Entwicklung ein dringender Bedarf an zusätzlichen Lagerkapazitäten. Da aber auf dem eigentlichen Grundstück des Verlagsgebäudes 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.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich 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 und der Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, der sparsame sowie schonende Umgang mit Grund und Boden, die Sanierung von Bodenbelastungen, die Vermeidung von Verunreinigungen oder von nachteiligen Veränderungen des Grundwassers, die Beachtung des Wasserschutzes, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe und Lärmemissionen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan A (Vorhabenbezogener Bebauungsplan), **den Teilplänen B und C (externe Ausgleichsflächen)** und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

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

Die wesentlichen durch das Vorhaben verursachten Umweltauswirkungen sind in der Neuversiegelung und in der Veränderung des Ortsbildes zu sehen.

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

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

#### Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

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

### 3.d Referenzliste der Quellen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach
- Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010
- Bodenkarte von Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenforschung
- Hydrogeologische Karte von Hessen, Hessischer Minister für Landwirtschaft und Forsten
- Standortkarte von Hessen zur „Natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzung“, Hessischer Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten

#### Anlage

- Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Ökoplanung, Darmstadt vom Februar 2014
- Biotoptypenerfassung und -bewertung, Büro Ökoplanung, Darmstadt vom August 2019