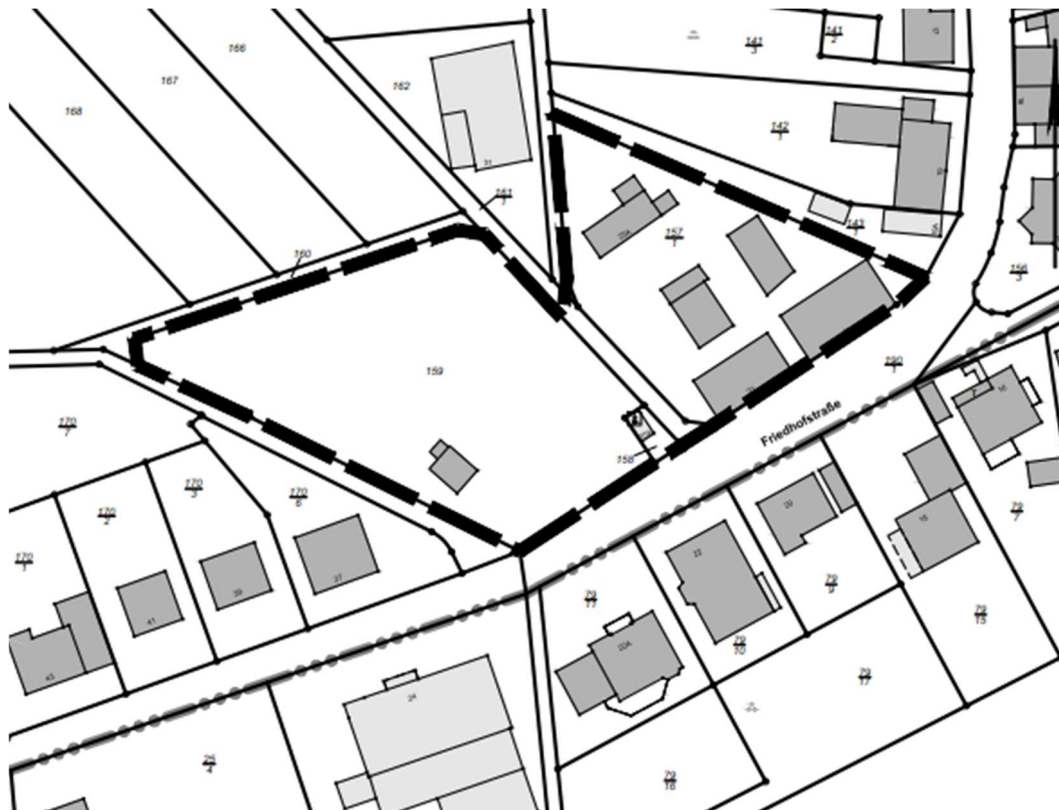


Gemeinde Fränkisch-Crumbach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“



Erläuterungsbericht

Fränkisch-Crumbach, 10.04.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Erfordernis der Planung | 4 |
| 1.1 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 1.2 | Planverfahren | 4 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs | 5 |
| 3 | Planungsbindungen | 6 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Vorgaben | 6 |
| 3.1.1 | Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)..... | 6 |
| 3.1.2 | Landschaftsplan..... | 7 |
| 3.1.3 | Bebauungspläne | 7 |
| 3.2 | Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen | 8 |
| 3.2.1 | Städtebauliche Entwicklungskonzepte (gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB)..... | 8 |
| 3.2.2 | Schutzgebiete | 8 |
| 3.2.3 | Denkmalschutz | 9 |
| 3.2.4 | Altlasten..... | 9 |
| 3.2.5 | Kampfmittel..... | 9 |
| 3.2.6 | Stellplatzsatzung..... | 9 |
| 3.2.7 | Lärmkartierung..... | 10 |
| 4 | Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes | 11 |
| 4.1 | Städtebauliche Struktur und Nutzungen..... | 11 |
| 4.2 | Topografie | 11 |
| 4.3 | Verkehrerschließung | 11 |
| 4.4 | Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung | 11 |
| 4.5 | Nahversorgung, soziale Infrastruktur | 12 |
| 4.6 | Natur und Landschaft..... | 12 |
| 4.7 | Klima und Lufthygiene | 12 |
| 4.8 | Eigentumsverhältnisse..... | 12 |
| 5 | Vorhabenplanung – Städtebauliches Konzept | 13 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.1 | Baustruktur | 13 |
| 5.2 | Freiraumkonzept..... | 13 |
| 5.3 | Verkehrerschließung | 14 |
| 6 | Planungsalternativen..... | 14 |
| 7 | Betrachtung der konkurrierenden Belange..... | 15 |
| 8 | Inhalte des Bebauungsplans | 15 |
| 9 | Bodenordnung | 15 |
| 10 | Flächenbilanz..... | 15 |
| 11 | Kosten und Kostentragung..... | 15 |
| 12 | Rechtsgrundlagen | 16 |
| 13 | Gutachten..... | 16 |

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach agiert mit der geplanten Wohnbebauung beispielgebend für den Umgang mit Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum und durch ein angemessenes verdichtetes Wohnen gleichzeitig auf den wachsenden Wohnraumbedarf bei steigender Ressourcenknappheit. Mit der Neubebauung soll ein lebendiges Wohnquartier als Lebensraum für Menschen aus unterschiedlichen sozialen Milieus und für alle Altersgruppen entstehen.

Derzeit ist das Plangebiet durch verschiedene Nutzungen geprägt. Im Osten befinden sich untergenutzte Wohngebäude. Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets ist eine Streuobstwiese auf der sich zwei untergeordnete Gebäude befinden.

Auf dem Plangebiet entlang der Friedhofstraße soll eine städtebaulich wirksame Wohnbebauung errichtet werden.

Die Bebauung wird durch einen privaten Investor realisiert.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Dieser stellt das zu realisierende städtebauliche Vorhaben dar.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am 14.11.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b beschlossen.

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Das Verfahren nach § 13b BauGB wird daher in ein Regelverfahren überführt.

Am 22.03.2024 wurde demnach von der Gemeinde Fränkisch-Crumbach der Aufstellungsbeschluss geändert.

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach befindet sich im Regierungsbezirk Darmstadt und grenzt im Norden an die Gemeinden Brensbach und im Osten sowie im Süden an die Gemeinde Reichelsheim, welche auch im Odenwaldkreis liegt. Im Westen grenzt die Gemeinde Fränkisch-Crumbach an die Stadt Lindenfels, die im Kreis Bergstraße liegt sowie an die Gemeinde Fischbachtal, die im Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt. Fränkisch-Crumbach umfasst ausschließlich das Gebiet der gleichnamigen Gemarkung und verfügt über keine eingegliederten Ortsteile.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.250 m² (0,4 ha). Er umfasst in der Flur 32 die Flurstücke 157/1, 158, 159, 161/1 und 165 sowie den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedhofstraße“ vom 29.05.2006 (Flur 32, Flurstück 170).

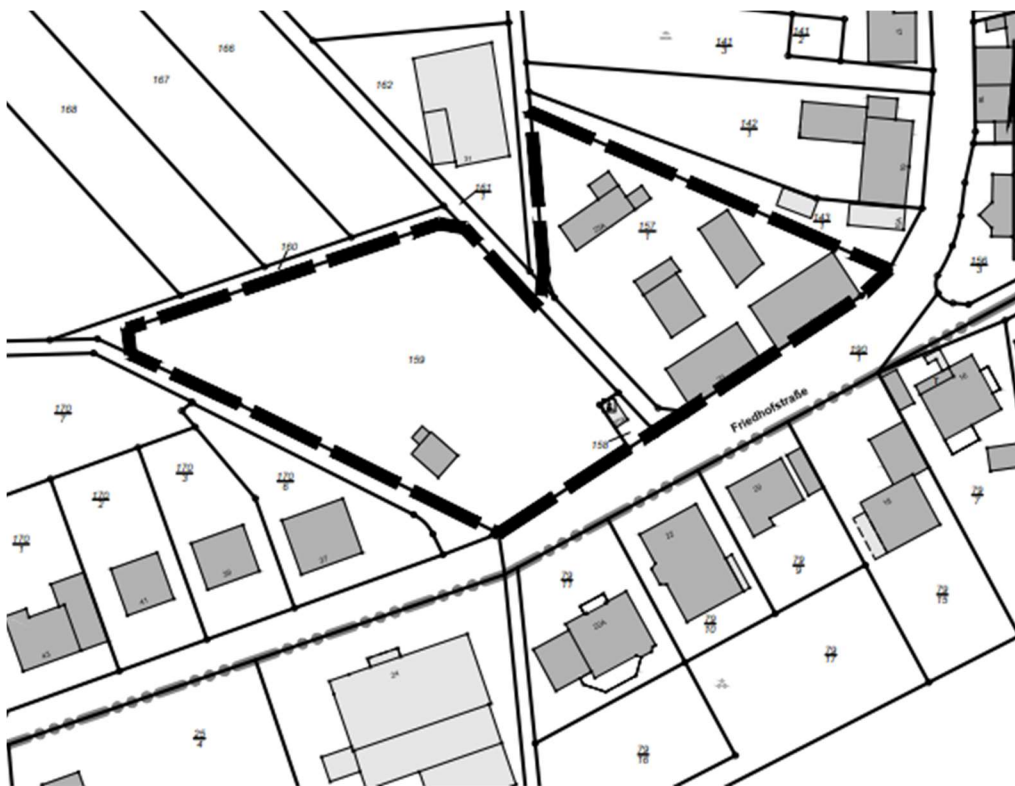


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs „Obere Friedhofstraße“ – Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Darstellung BSMF mbH

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der RegFNP, in Kraft getreten am 17.10.2011, stellt das Planungsgebiet im Südosten als Gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südwestliche Teil wird als Wohnbaufläche mit einem Verweis auf ein punktuell geschütztes Biotop nach §31d HENatG kategorisiert. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft markiert.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

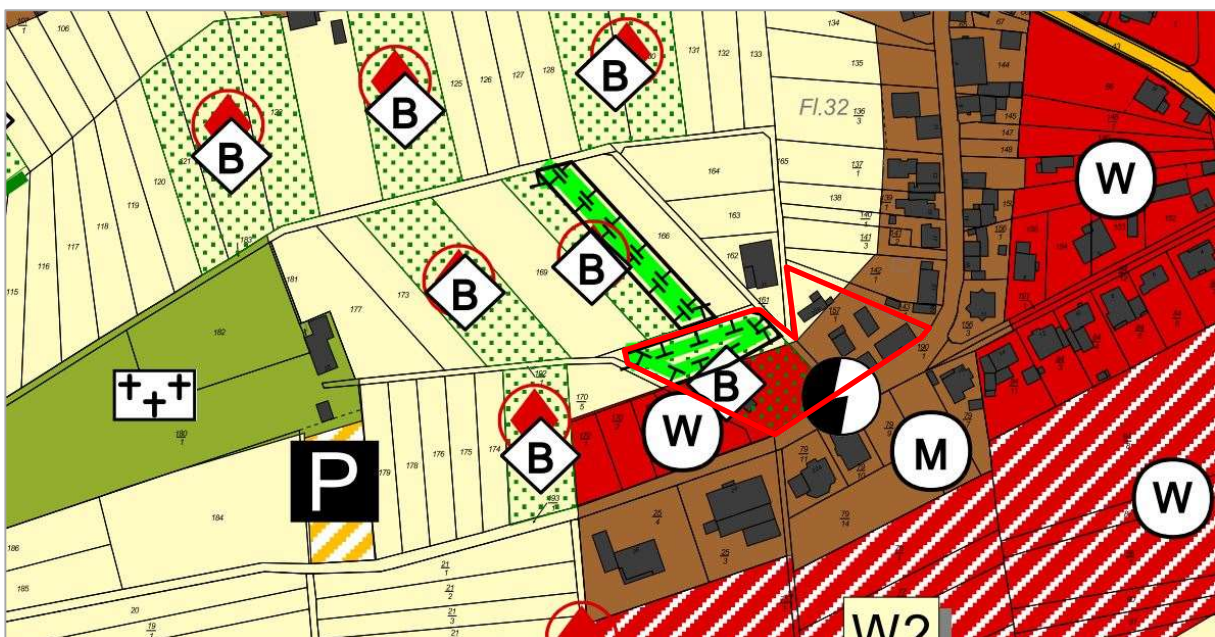


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab
– Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Darstellung BSMF mbH

Legende:

- | | |
|--|--|
|  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO) |  punktuell |
|  Flächen für Landwirtschaft | |
|  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |

3.1.2 Landschaftsplan

§ 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB legt fest, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen berücksichtigt werden müssen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist für das Gebiet am 09. Juni 2008 aufgestellt worden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat den Landschaftsplan am 28.08.2017 genehmigt. Die Bestandsdarstellungen beruhen auf Aufnahmen während der Vegetationsperiode 2005 mit Aktualisierungen in 2007.



Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Plangebiet gelb umrandet, ohne Maßstab –
Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Darstellung BSMF mbH

Der Landschaftsplan bestimmt für das Plangebiet das Ziel den östlichen Teil des Plangebietes mit Wohnbauflächen zu erhalten. Für den westlichen Teil des Plangebietes, angrenzend zur Friedhofstraße, wird der Erhalt der Streuobstwiese mit flächenhaften Biotopen und komplexen linienhaften Biotopen und der nördliche Teil als flächenhafte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorgesehen.

3.1.3 Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück 159) liegt im Geltungsbereich des seit 17.08.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedhofstraße“. Ziel des Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung der Integration weiterer Grundstücke in die bebaute Ortslage an der Friedhofstraße, um so den Ortsrand von Fränkisch-Crumbach in diesem Bereich klar zu definieren.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan (2006), Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab – Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Darstellung BSMF mbH

3.2 Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen

3.2.1 Städtebauliche Entwicklungskonzepte (gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB)

3.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Flächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetzes (HAGBNatSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) oder der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG).

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA, das den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten soll.

Im Bauleitplanverfahren werden natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde Fränkisch-Crumbach übernommen, um ein baureifes Grundstück an den Investor zu übergeben.

3.2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

3.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Kenntnisse zu vorhandenen Altlasten, Altflächen oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

3.2.5 Kampfmittel

Im Plangebiet ist keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen worden. Daher können nach derzeitigem Verfahrensstand keine Aussagen zu Kampfmitteln vorgenommen werden.

3.2.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung vom 08.03.2019 regelt die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Anzahl der notwendig herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus der Anlage der Stellplatzsatzung. Zudem sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe auf dem Baugrundstück herzustellen. Für die Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVo).

3.2.7 Lärmkartierung

Die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2017 lässt erkennen, dass das Plangebiet nicht von Verkehrslärm betroffen ist.



Abbildung 6: Auszug aus der Lärmkartierung 2017, Straßenlärm in dB(A) am Tag (oben) in der Nacht (unten), Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab – Quelle: Lärmviewer Hessen, HLNUG, Darstellung BSMF mbH

4 Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes

4.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde-Fränkisch-Crumbach. Im Süden und Südosten ist das Plangebiet durch die Friedhofstraße begrenzt. Im Osten, Süden und Westen wird es von Wohnbebauung umgeben. Der Nordwesten und der Norden sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Maschinenhalle eines landwirtschaftlichen Betriebes. In diesem Bereich findet kein Betrieb statt. Die Zuwegung mit einer Breite von 5 m zu dem Grundstück wird in der zukünftigen Planung sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Im Osten befinden sich unternutzte Wohngebäude. Der westliche Teil des Plangebietes ist eine Streuobstwiese auf der sich zwei untergeordnete Gebäude befinden.

4.2 Topografie

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,50 m auf. Insgesamt fällt das Gelände von Süden nach Norden und von Osten nach Westen. Die Topographie ist modellierbar. Beim Erhalt von Bestandsbäumen wird die entsprechende Höhenlage berücksichtigt.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über die südlich gelegene Friedhofstraße. Im Inneren ist das Gebiet durch Landwirtschaftswege erschlossen, die Richtung Norden verlaufen. Die Friedhofstraße ist sowohl die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz als auch die Anbindung an die nahe gelegene Ortschaft Reichelsheim über den Brunnenweg.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich nordöstlich des Plangebiets in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m an der Erbacher Straße.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der Standort ist voll erschlossen. Alle Medien befinden sich in den umliegenden Straßenverkehrsflächen. Diese Einrichtungen sind ausreichend um die technische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, der vom Plangebiet innerhalb von zehn Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Weiterer Einzelhandel ist im Gebiet nicht vorhanden. Des Weiteren befinden sich in fußläufiger Nähe des Plangebietes ein Ärztezentrum. Ferner sind eine Kindertagesstätte (Evangelische Sarolta), eine Grundschule (Rodensteinschule) und ein Fitnessstudio vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Zentrum der Gemeinde, welches fußläufig ca. 10 Minuten entfernt ist.

4.6 Natur und Landschaft

Der Nordwesten und der Norden des Plangebietes sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Eine Streuobstwiese befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes, die einen Übergang zum nördlich befindlichen Gehölzsaum bildet. In diesem Bereich findet kein Betrieb statt. Ein Oberflächengewässer ist nicht vorhanden.

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.7 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird nicht durch Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase) belastet.

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.

5 Vorhabenplanung – Städtebauliches Konzept

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fränkisch-Crumbach abgestimmter städtebaulicher Entwurf zugrunde. Dieser Entwurf wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist ein vorangegangenes Konzeptvergabeverfahren aus dem Jahr 2023.

Die neue Wohnbebauung ermöglicht beispielgebend den Umgang mit Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum und reagiert durch ein angemessenes verdichtetes Wohnen gleichzeitig auf den wachsenden Wohnraumbedarf bei steigender Ressourcenknappheit. Der städtebauliche Entwurf verfolgt die Entwicklung des Grundstücks in vier Bausteinen. Die straßengewandten Baukörper nehmen die Straßenflucht auf und orientieren sich von der Gebäudehöhe sowie auch der Maßstäblichkeit an der angrenzenden Nachbarbebauung. Die städtebauliche Figur verfolgt darüber hinaus die Idee über beide Grundstücke hinweg drei Hofsituationen zu bilden und durch den querliegenden Baukörper in der Mitte zu verbinden. In diesem Baukörper befinden sich im Erdgeschoss gemeinschaftliche sowie infrastrukturelle Nutzungen. Hierdurch wird der östliche Hof von der landwirtschaftlichen Durchwegung abgeschirmt. Durch die Gebäudeausrichtung orientiert sich ein Großteil der Wohnungen Richtung Nordwest und Südost und besitzen eine Verbindung zum Freiraum in Form einer großzügigen Loggia, die einen privaten Außenbereich bietet.

5.1 Baustruktur

Die Vorhabenplanung sieht auf dem Plangebiet insgesamt vier Bausteine vor. Ein Baustein wird im Zuge des zweiten Bauabschnitts realisiert. Die straßenzugewandten Baukörper nehmen die Straßenflucht auf und orientieren sich von der Gebäudehöhe und von der Maßstäblichkeit an der angrenzenden Nachbarbebauung. Die städtebauliche Figur verfolgt darüber hinaus die Idee über beide Grundstücke hinweg drei Hofsituationen zu bilden und durch den querliegenden Baukörper in der Mitte zu verbinden.

Durch die Gebäudeausrichtung orientiert sich ein Großteil der Wohnungen Richtung Nordwest und Südost und besitzen jeweils eine großzügige Loggia, die einen privaten Außenbereich bietet.

5.2 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept entwickelt einen Freiraum für „Alle“, um somit bewusst die Gemeinschaft zu fördern. Der Freiraum kann von allen genutzt und geteilt werden. Es wird ein Kinderspielfeld mit Spielelementen, eine Werkstatt vorgesehen. Verschiedene Bodenbeläge sollen

die einzelnen Bereiche zonieren. Gräser und Staudenbeete sollen zwischen den Stellplätzen und der Hausfassade eine natürliche Filterschicht ausbilden. Angrenzend an das Gebäude Richtung Hofseite soll ein Naturstein-Plattenbelag die Erschließungen und die teilweise befestigten Höfe definieren. Chaussierte Kieswege und lockere Befestigungen erschließen die angrenzenden Flächen, z.B. den Kinderspielplatz, eine Boule-Bahn und die Wege entlang der Hochbeete und Beete. Die restlichen Freiflächen sollen als Grünfläche erhalten bleiben, so dass der Charakter der Grundstücke erhalten bleibt. Als Retentionsflächen nehmen diese Bereiche eine wichtige Funktion zur Versickerung auf.

5.3 Verkehrserschließung

Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Friedhofstraße erschlossen. Hier befindet sich ein direkter Zugang zu den Treppenhäusern der westlichen Bebauung. Die vertikale Erschließung der östlichen drei Baukörper erfolgt über den östlich gelegenen Innenhof.

Ruhender Verkehr – Stellplatznachweis

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach oberirdisch nachgewiesen. Entlang der Friedhofstraße werden 26 Stellplätze angeordnet. Drei Car-Sharing-Stellplätze sind an der Stirnseite des mittleren Baukörpers angeordnet.

Auf dem Plangebiet werden 48 Fahrradabstellplätze entlang der Gebäude Stirnseiten oder innerhalb der Höfe angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich nordöstlich des Plangebiets in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m an der Erbacher Straße.

6 Planungsalternativen

Mit Blick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Wohnquartier als Lebensraum für Menschen aus unterschiedlichen sozialen Milieus und allen Altersgruppen, bestehen in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach keine Alternativen. Die Planung schafft Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum und reagiert durch

ein angemessenes verdichtetes Wohnen auf den wachsenden Wohnraumbedarf bei steigender Ressourcenknappheit.

7 Betrachtung der konkurrierenden Belange

Ziel des Bebauungsplans ist es gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, ein ausgewogenes Verhältnis der zu berücksichtigenden Einzelbelange herzustellen. Dabei können bei einzelnen Belangen Beeinträchtigungen entstehen, welche jedoch durch Verbesserungen bei anderen Belangen wieder ausgeglichen werden.

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es eine neue Wohnbebauung in ganzheitlicher Qualität den Anforderungen an Architektur und Städtebau, Nutzungskonzepte sowie Freiraum Rechnung zu tragen und Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum zu ermöglichen. Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten werden durch die Art der baulichen Nutzung und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung definiert.

Beabsichtigt ist die Neuordnung des Gebiets mit einer GFZ von 0,43 und eine GRZ von 0,2.

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Flächenbilanz

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Kosten und Kostentragung

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in ihrer aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

13 Gutachten

Eine artenschutzfachliche Untersuchung wurde bereits im Jahr 2022 erstellt, mit dem Ergebnis einige zu beachtende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion durchzuführen.

Das Gutachten aus dem 2022 weist darauf hin, dass die Hausgärten einer Wohnbebauung ortstypisch eingegrünt werden sollen und zu den Freiflächen weisen sollten, um als ökologische Puffer zu wirken. In der Untersuchung ging es hauptsächlich um die Vögel, Fledermäuse und Reptilien des alten Streuobstbestands. Insgesamt konnten nur 5 Arten als sicher anwesend nachgewiesen werden, was von insgesamt 25 Arten in Deutschland eine vergleichsweise geringe Biodiversität darstellt. Laut Artenschutzprüfung stellt sich die Frage nach der Zulassung der Zerstörung des umfassenden ohnehin schon normativ geschützten Biotops Streuobstwiese (§ 30 BNatSchG) durch das Wohnungsbauvorhaben der Kommune und einen geeigneten Ersatz und Ausgleich. Es werden drei Handlungsszenarien dargelegt:

- a) Kein Eingriff, der Biotop bleibt so erhalten. Keine Artenschutzmaßnahmen notwendig. Empfehlung zur Übernahme des Areals mit weiteren Streuobstflächen im Norden in das aktuelle Streuobstwiesenprogramm des Hess. Ministeriums für Umwelt.
- b) Der Eingriff erfolgt reduziert auf einem Randbereich im Süden neben der Friedhofstraße und ist dann auszugleichen durch fachgerechte Pflege des Restbestandes und Ersatzpflanzung auf ausreichender Fläche mit dauerhafter, gesicherter Unterhaltung.
- c) Der Eingriff erfolgt und eine Ausgleichsfläche ist auf doppelter Fläche im 2 km Umkreis an geeignetem Standort fachgerecht vorlaufend als CEF-Maßnahme durchzuführen.

Angeführt werden soll auch noch die klimaökologische Bedeutung des alten Baumbestands mit dem

Grünland, das aktuell und zukünftig einen immens hohen Stellenwert besitzt. Zudem handelt es sich bei dem Rest-Streuobstbestand um einen musterhaft gewachsenen und von den Anwohnern unterhaltenen Biotopbestand, der sein Höchstalter erreicht hat und fachgerecht gepflegt und ergänzt werden muss.

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplans wird die artenschutzfachliche Untersuchung aus dem Jahr 2022 aktualisiert und ein Umweltbericht erstellt.

Der Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitung:

BSMF
Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH

Frankfurt am Main, _____

Aufstellung:

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Fränkisch-Crumbach, _____
