

---

**NIEDERSCHRIFT  
über die 13. öffentliche Sitzung des BULF-Ausschusses  
der Gemeinde Fränkisch-Crumbach (Wahlperiode 2016-2021)  
am 22. Februar 2021**

Als stimmberechtigte Ausschussmitglieder waren anwesend:

SPD-Fraktion:	CDU-Fraktion:	FDP-Fraktion:
1. Klaus Horlacher (Vors.)	1. Peter Kaffenberger	1. Joachim Eichner
2. Silke Oldendorf	2. Walter Weidmann	
3. Sonny Wießmann	3. Thomas Wörner	

Somit waren 7 stimmberechtigte Ausschussmitglieder anwesend.

Als nicht stimmberechtigter Gemeindevertreter war anwesend:

- Andreas Engel

Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

- Bürgermeister Eric Engels
- Beigeordneter Werner Kredel
- Beigeordneter Ernst Otto Nehrdich

Als Referenten waren anwesend:

- Dirk Helfrich (InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch) bei TOP 43
- Michael Lusert (Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern) bei TOP 44
- Camille Moreau und Norbert Joisten (e-netz Südhessen AG, Darmstadt) u. Kerstin Schultz (Hochschule Darmstadt) bei TOP 45

Die Sitzung begann um 20:00 Uhr und war um 23:06 Uhr beendet.

Der Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss wurde durch Einladung des Vorsitzenden vom 15.02.2021 unter Mitteilung der Tagesordnung, der Stunde und des Ortes zu einer Sitzung einberufen. Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekannt gegeben.

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte sowohl die Beschlussfähigkeit als auch die ordnungsgemäß ergangene Einladung unter Bekanntgabe der Tagesordnung fest. Die Verhandlung fand in öffentlicher Sitzung in der Aula der Rodensteinschule statt.

Über die Beratung der Gegenstände der Tagesordnung wurde folgende Niederschrift gefertigt.

**TOP 42            Genehmigung der Niederschrift über die 12. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses vom 30.11.2020**

**Abstimmungsergebnis**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Die Niederschrift ist damit genehmigt.

**TOP 43            „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ der beiden Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach; Aufstellung eines Bebauungsplans**

In einer interkommunalen Sitzung hatte die GVG am 05.12.19 (TOP 259) zuletzt die Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes beschlossen.

Der Planbereich des interkommunalen Gewerbeparks befindet sich auf Brensbacher Gemarkung mit einer Gesamtfläche von ca. 8,16 ha. Er schließt sich im Norden des Gemeindegebietes an bereits bestehende gewerbliche Anlagen an. Insgesamt ist das

geplante Gewerbegebiet eine Art Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Gewerbe östlich der B 38 und dem Schlachthof im Norden.

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Planfläche ist planungsrechtlich als eine Fläche im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Realisierung der Planung auch eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ durchzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach stellt den Planbereich im südwestlichen Bereich bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ dar, hierfür ist somit keine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen.

Der Beschlussvorschlag für Fränkisch-Crumbach ist ein Kenntnisnahme- und Zustimmungsbeschluss, da die Planung vollständig auf Brensbacher Gemarkung stattfindet.

**Beschluss**

*Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:*

*Der nachstehende Beschluss zum Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Brensbach sowie zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird zustimmend zur Kenntnis genommen:*

*Bauleitplanung der Gemeinde Brensbach; Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ in der Gemarkung Brensbach sowie Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Teilbereich dieses Bebauungsplanes*

- a) *Beschlussfassung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ (Aufstellungsbeschluss).*
- b) *Beschlussfassung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Teilbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ (Aufstellungsbeschluss).*
- c) *Anerkennung als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschlussfassung zur Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung auf dieser planerischen Grundlage.*

**Abstimmungsergebnis**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass Herr Helfrich bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2021 nicht anwesend sein muss.

## TOP 44

**Bauleitplanung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplans; Satzungsbeschluss****44.1 Abwägung der Stellungnahmen**

Die GVG hatte am 04.12.20 (TOP 314) die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, 3. Änderung sowie des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ und die erneute Behördenbeteiligung beschlossen. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgebracht. Den nachfolgenden Beschlussvorschlägen zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist jeweils voranzustellen:

*Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen: [...]*

Einvernehmlich wird festgehalten, über die Abwägungen der Stellungnahmen zusammenfassend zu beschließen.

**1. Schreiben des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz vom 21.12.2020**

- 1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband von dieser Bauleitplanung nicht betroffen sei, da kein Verbandsgewässer im Planbereich tangiert werde. Allerdings sollten allgemeine Hinweise beachtet werden. So sollte aufgrund des Klimawandels in Zukunft im Zuge der Ausweisung von Bauleitplänen die Errichtung von Wasserspeichern eingeplant werden.**

**Erläuterung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, wonach anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung, genutzt werden sollte.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz, wonach aufgrund des Klimawandels im Zuge der Ausweisung von Bauleitplänen die Errichtung von Wasserspeichern eingeplant werden sollte, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.*

- 1.2 Im Hinblick auf die Wiederkehr des heimischen Bibers müssten neue Anlagen (z. B. Einleitungen von Regenüberläufen, Drainagen oder Oberflächenentwässerungen) so geplant und ausgeführt werden, dass deren Funktionsfähigkeit auch beim Vorhandensein des Bibers gegeben sei.**

**Erläuterung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält keine Regelung, wonach Regenüberläufe, Drainagen, Oberflächenentwässerungen oder ähnliche Einrichtungen vorzusehen sind.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz, wonach im Hinblick auf die Wiederkehr des Bibers Anlagen zur Einleitung von Oberflächengewässern oder Drainagen so auszuführen sind, dass deren Funktionsfähigkeit auch beim Vorhandensein des Bibers gegeben sei, wird für zukünftige Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.*

- 1.3 Der Wasserverband Mümling/Gersprenz verweist auf den gemäß Wassergesetz einzuhaltenden Uferrandstreifen von mindestens 5 m, der essentiell für die Entwicklung eines Gewässers bzw. für Arbeiten der Gewässerunterhaltung zwingend erforderlich sei.**

**Erläuterung:**

In dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante der Gewässerparzelle) dürfen gemäß § 23 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Bereiche, die in einer Tiefe von ca. 30 m an den Michelbach bzw. in einer Tiefe von ca. 15 m - 20 m an den parallel dazu verlaufenden Graben angrenzen, als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ bzw. als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ aus. Innerhalb dieser Flächen dürfen gemäß den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ohnehin keine baulichen Anlagen errichtet werden, sodass die wasserrechtlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen eingehalten werden können.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz auf den 5 m breiten Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. Da gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber ohnehin innerhalb dieser Bereiche keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung. Zur Klarstellung wird der Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.*

- 1.4 Es wird darauf hingewiesen, dass prinzipiell Einleitungen in Gewässer aufgrund der Verlandungsgefahr nicht sohlgleich ausgeführt werden dürften. Zudem wird darauf hingewiesen, dass prinzipiell Einleitungen von Dachwasser in ein Gewässer genehmigungsfrei seien. Dennoch sollte, um das Konfliktpotenzial bzgl. der Gewässerunterhaltung zu minimieren, die Lage der Einleitung dokumentiert werden.**

**Erläuterung:**

Gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Einleitungen in den Michelbach bzw. in den parallel dazu verlaufenden Graben geplant.

**Beschlussvorschlag:**

*Eine Beschlussfassung erübrigt sich.*

**2. Schreiben des Abwasserverbandes Obere Gersprenz, Brensbach**

Der Abwasserverband weist darauf hin, dass keine generellen Einwände gegen die Planung vorgebracht würden. Das einzige Problem sei die Lage der geplanten Versickerungsmulde, da sie direkt über einem verbandseigenen Sammler platziert sei. Man bitte, die Planung zu überarbeiten.

**Erläuterung:**

Der Planentwurf enthält – als eine artenschutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahme – eine Festsetzung, wonach innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession bzw. im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Nr. 181/4 eine mindestens 30 m<sup>2</sup> große Versickerungsmulde anzulegen ist. Deren Lage ist als Hinweis im Planentwurf enthalten, sodass der genaue Standort nicht festgeschrieben ist. Gemäß einer der Stellungnahmen beiliegenden Planausschnitt verläuft der Verbandssammler in einem Abstand von mindestens 25 m zu der Mulde.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Abwasserverbandes Obere Gersprenz, wonach die geplante Versickerungsmulde in der Leitungstrasse eines Verbandssammlers liege, wird nicht geteilt. So hält gemäß einer der Stellungnahmen beiliegenden Planausschnitt die Leitungstrasse einen Abstand von ca. 25 m zu dem möglichen Muldenstandort ein, sodass kein Änderungsbedarf besteht. Die Trasse wird als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.*

**3. Schreiben von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 19.01.2021**

Hessen Mobil weist darauf hin, dass weiterhin keine Einwände hinsichtlich der Planung bestehen würden. Allerdings bestünden keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger auf Durchführung von Schutzmaßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

**Erläuterung:**

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen (Gewerbebetriebe des Buch- und Versandwesens, Lagerhäuser, Lagerplätze, Läden zum Vertrieb von Vertragserzeugnissen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind in den straßennahen Bereichen der Bahnhofstraße keine schallschützenden Maßnahmen erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis von Hessen Mobil, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf die Durchführung von immissionsschützenden Maßnahmen bestehen würden, wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb des Plangebietes allerdings ausschließlich gewerbegebietstypische Nutzungen zulässig sind und deshalb keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der von der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen notwendig sind, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

**4. Schreiben des Kreisausschusses des Odenwaldkreises vom 21.12.2020 und vom 21.01.2021****4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen seien.****Beschlussvorschlag:**

*In den Planentwurf wird ein Hinweis auf die entsprechenden Bestimmungen des § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.*

- 4.2 Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Fränkisch-Crumbach liege. Die Kompensationsfläche östlich des Michelbaches liege in der Zone II dieses Trinkwasserschutzgebietes.**

**Erläuterung:**

Der bisherige Bebauungsplanentwurf enthält bereits entsprechende Hinweise.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, wonach das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Fränkisch-Crumbach liege, wird zur Kenntnis genommen. Da der bisherige Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber bereits einen entsprechenden Hinweis enthält, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

- 4.3 Es wird darauf hingewiesen, dass Verkehrswege, Stellplätze usw. auf dem Firmengelände in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen seien. Auch müssten die von diesen Flächen abfließenden Niederschlagswässer in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung auf diesen Flächen sei nicht möglich.**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise zur Ausgestaltung von Verkehrswegen, Stellplätzen usw. auf dem Firmengelände sowie hinsichtlich der Ableitung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers werden für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen.*

- 4.4 Die Speicherung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in Zisternen sei erlaubnisfrei möglich. Dieses Niederschlagswasser könne für die Gartenbewässerung genutzt werden.**

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis, wonach die Speicherung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in Zisternen erlaubnisfrei sei und dieses Wasser für die Gartenbewässerung genutzt werden könne, wird zur Kenntnis genommen. Da der bisherige Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber bereits einen entsprechenden Hinweis enthält, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

- 4.5 Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abstand von 5 m zu Fließgewässern von jeglicher Bebauung freizuhalten sei.**

**Beschlussvorschlag:**

*Bezüglich des Hinweises auf den von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen wird der Kreisausschuss des Odenwaldkreises auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz verwiesen.*

**4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Gersprenz derzeit überarbeitet werde.**

**Erläuterung:**

Gemäß einem dieser Stellungnahme beiliegenden Kartenausschnitt verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Michelbaches zukünftig im Bereich des Plangebietes unmittelbar am Westrand der Gewässerparzelle. Im bisherigen Planentwurf hält die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Michelbaches im südöstlichen Teil des Firmengeländes gemäß der bisher geltenden Verordnung einen Abstand von ca. 10 m bis 15 m zum Westrand der Gewässerparzelle des Michelbaches ein.

**Beschlussvorschlag:**

*Die innerhalb des Plangebietes nachrichtlich übernommene Grenze des Überschwemmungsgebietes des Michelbaches wird an die im Neuausweisungsverfahren vorgesehene Abgrenzung angepasst. Auswirkungen für die Planung ergeben sich diesbezüglich nicht.*

**4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass die innerhalb der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ vorgesehene Versickerung von Dachflächenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfe.**

**Erläuterung:**

Gemäß des Artenschutzgutachtens ist als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ eine mindestens 30 m<sup>2</sup> große flache Wiesenmulde anzulegen, innerhalb derer das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, wonach die Versickerung von Dachflächenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfe, wird für das Bauantragsverfahren zur Kenntnis genommen.*

**4.8 Bei der vorgenannten Versickerungsmulde handele es sich um eine technische Anlage, die im Uferbereich des namenlosen Gewässers errichtet werden solle. Da in keinem der Pläne das Bauwerk aufgeführt sei, müssten die Pläne entsprechend überarbeitet werden. Zudem müsse die Zulässigkeit der Anlage auch naturschutzrechtlich geklärt werden.**

**Erläuterung:**

Der bisherige Planentwurf enthält eine textliche Regelung, wonach aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession“ und zwar im südwestlichen Teil des Grundstücks Nr. 181/4 eine mindestens 30 m<sup>2</sup> große Wiesenmulde anzulegen ist (ein möglicher Standort ist im Planbild als Hinweis markiert). Die genaue Lage dieser Mulde soll dagegen erst im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung und der dabei durchzuführenden artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen bestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Anregung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, die geplante Wiesenmulde im Planbild zu verorten, wird nicht gefolgt. So soll die genaue Lage dieser Versickerungsmulde vielmehr im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung und der dabei zu beachtenden naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bestimmt werden.*

- 4.9 Es werden Bedenken dahingehend erhoben, dass im Bereich der als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiche zwei Überfahrten mit einer Gesamtbreite von bis zu 14 m zulässig sein sollen.**

**Erläuterung:**

Der bisher geltende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ enthält eine Regelung, wonach im Bereich des Grabens, der am Südwestrand des Firmengeländes parallel zur Industriestraße verläuft, die Errichtung von maximal zwei Überfahrten mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m zulässig ist. Diese Regelung wurde auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ übernommen. Die bisher einzige Zufahrt auf das Firmengelände weist im Bereich der Überquerung des o. g. Grabens eine Gesamtbreite von 14 m auf. Diese Überfahrt wurde in dieser Breite auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Eine weitere Überfahrmöglichkeit (Brücke) ist nicht geplant.

**Beschlussvorschlag:**

*Die im bisherigen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthaltene Regelung, wonach innerhalb der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ die Errichtung von maximal zwei Überfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 14 m zulässig ist, wird dahingehend geändert, dass nunmehr lediglich eine Zufahrt in der Gesamtbreite von maximal 14 m zulässig ist.*

- 4.10 Die im Planentwurf enthaltenen Hinweise und Empfehlungen zur Verwendung von Niederschlagswasser sollten dahingehend ergänzt werden, dass Verkehrsflächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind.**

**Erläuterung:**

Der bisherige Planentwurf enthält einen Hinweis, wonach anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung, genutzt werden sollte. Die Verkehrsflächen im Bereich des Firmengeländes sollen an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Verkehrsflächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind.*

- 4.11 Das Hessische Wassergesetz sei inzwischen u. A. 2018 geändert worden. Dem sollte bei der Aufführung der Rechtsgrundlagen dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Angaben zum Hessischen Wassergesetz um den Hinweis: „.... in der derzeit gültigen Fassung“ ergänzt werden.**

**Beschlussvorschlag:**

*Gemäß der Anregung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises werden die im Planentwurf angeführten Rechtsgrundlagen zum Hessischen Wassergesetz entsprechend ergänzt.*

- 4.12 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises würde es begrüßen, wenn die Verrohrung des auf dem Grundstück Nr. 184/3 verlaufenden namenlosen Gewässers geöffnet würde. Derzeit handele es sich um eine Pferdekoppel.**

**Erläuterung:**

Auf dem o. g. Grundstück Nr. 184/3, welches am Südwestrand des Firmengeländes liegt und derzeit gesamtheitlich als Pferdekoppel genutzt wird, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen (Anlage einer Extensivwiese). Inwieweit dabei eine Öffnung des verrohrten Grabens in diesem Bereich sinnvoll ist, wird im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung geprüft.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis, wonach man eine Öffnung der Verrohrung des namenlosen Gewässers im Bereich des Grundstücks Nr. 184/3 begrüßen würde, wird für die nachfolgende Objektplanung sowie für die dabei notwendige Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich des Plangebietes zur Kenntnis genommen.*

- 4.13 Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass man nunmehr die Bauleitplanung mittragen könne, nachdem der geplante Baukörper einen größeren Abstand zur Uferböschung des Michelbaches aufweist und zudem fachlich fundierte Pflegepläne zur Nutzung der vorgesehenen Kompensationsflächen vorliegen würden.**

**Beschlussvorschlag:**

*Eine Beschlussfassung erübrigt sich.*

- 4.14 Gemäß entsprechender Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes sei geplant, das trotz der umfangreichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibende ökologische Defizit in Höhe von ca. 39.700 Biotopwertpunkten über den Erwerb von Ökopunkten zu kompensieren. Die Flächen, auf denen diese Ökopunkte durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen erbracht worden seien, sollten als weiterer Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.**

**Erläuterung:**

In dem Durchführungsvertrag, der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach und der Vorhabenträgerin geschlossen wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die o.g. Ökowertpunkte zu kaufen. Da diese Wertpunkte aufgrund von bereits durchgeführten und von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erzeugt wurden, wird kein Erfordernis gesehen, die entsprechenden Flächen ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Anregung des Kreisausschuss des Odenwaldkreises, auch die Flächen, auf denen die zu erwerbenden Ökowertpunkte generiert wurden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird nicht gefolgt. So wurden diese Ökowertpunkte durch bereits durchgeführte naturschutzrechtliche Maßnahmen erzeugt und von der Unteren Naturschutzbehörde als solche anerkannt. Da sich zudem die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag, der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin geschlossen wird, dazu verpflichtet, das verbleibende Kompensationsdefizit durch den Ankauf entsprechender Ökowertpunkte auszugleichen und die für diesen Ankauf anfallenden Kosten vollständig zu übernehmen, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

- 4.15 Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass alle externen Kompensationsflächen und deren im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sowohl über einen entsprechenden Grundbucheintrag als auch über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern seien.**

**Beschlussvorschlag:**

*Die Forderung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, alle externen Kompensationsflächen sowie deren im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern, wird zur Kenntnis genommen. So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag, die in dem Vertrag aufgelisteten arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Industriestraße“ auf eigene Rechnung und Kosten umzusetzen. Da sich zudem die Grundstücke, auf denen die verschiedenen Maßnahmen umgesetzt werden sollen, im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, bzw. da die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ortsrecht gesamtheitlich für die Vorhabenträgerin und ihre Rechtsnachfolger bindend sind, wird kein Erfordernis gesehen, entsprechende Grundbucheintragungen vorzunehmen.*

- 4.16 Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf den naturschutzrechtlichen Ausnahmeantrag für die am Michelbach und dem von der Herberig kommenden Bach gelegenen Feuchtwiesen, die nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft würden. Da gemäß den aktuellen Planunterlagen nunmehr im Bereich dieser Flächen keine Eingriffe mehr zulässig seien, sollte der Antrag aus formalen Gründen zurückgezogen werden.**

**Erläuterung:**

Zu Beginn des Planverfahrens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass in einer Breite von ca. 30 m die westlich an den Michelbach angrenzenden Feuchtwiesen als geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG einzustufen sind. Die ursprüngliche Planung sah vor, dass das geplante Lagergebäude, unter Einhaltung eines 5 m breiten Streifens entlang des o.g. Baches, innerhalb dieser geschützten Flächen errichtet werden sollte. Um dazu die rechtliche Grundlage zu schaffen, war der o.g. Ausnahmeantrag notwendig. Aufgrund zwischenzeitlich vorgenommener Umplanungen ist das Lagergebäude nunmehr lediglich auf den Betriebsflächen vorgesehen, die außerhalb des geschützten Biotops liegen. Innerhalb dieses Biotops sind gemäß den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe zulässig; vielmehr sind diese Bereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

**Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Anregung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises wurde der Ausnahmeantrag i. S. d. § 30 BNatSchG zwischenzeitlich zurückgezogen. Konsequenzen für die Planung ergeben sich diesbezüglich nicht.*

**5. Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 08.02.2021**

- 5.1 Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass hinsichtlich der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen würden, das gleiche gelte für die naturschutzfachlichen Belange. Grundsätzlich werde diesbezüglich auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis verwiesen.**

**Beschlussvorschlag:**

*Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf die Beschlüsse zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis verwiesen.*

- 5.2 Das Plangebiet liege in der Zone III des Wasserschutzgebiets Brunnen I - III Fränkisch-Crumbach der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.**

**Beschlussvorschlag:**

*Bezüglich des Hinweises, wonach sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone befinde, wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises verwiesen.*

- 5.3 Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser müsse eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden.**

**Erläuterung:**

Es ist geplant, insbesondere aufgrund der entsprechenden Aussagen des artenschutzrechtlichen Gutachtens, im Bereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 (dieses Grundstück liegt südlich der zukünftigen Betriebsfläche) eine flache Wiesenmulde mit einer Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen, innerhalb derer das auf den Dachflächen des Lagergebäudes anfallende Regenwasser zu versickern ist.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach bei der geplanten Versickerung eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden müsse, wird für die nachfolgende Objektplanung zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Bauantrags vorgelegt.*

- 5.4** Es sollten Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Bereich des Plangebietes gemacht werden. So könne es in kritischen Gebieten zu Setzrissen bzw. Vernässungen von Gebäuden kommen. Deshalb wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Rahmen eines kleinräumigen hydrogeologischen Gutachtens die Grundwasserstände zu ermitteln, wird nicht gefolgt. So sind weder bei der Bebauung im Bereich des Anwesens Industriestraße Nr. 19 noch im Bereich des gesamten Gewerbegebietes beiderseits der Industriestraße Bauvorhaben bekannt, die aufgrund kritischer Grundwasserstände nicht realisierbar waren oder nur mit einem äußersten hohen Kostenaufwand hätten errichtet werden können. Um allerdings die zukünftigen Bauherren darauf hinzuweisen, dass aufgrund ggf. hoher Grundwasserstände bauliche Vorkehrungen gegen anstehendes Grundwasser getroffen werden sollten, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

- 5.5** Gemäß § 35 BauGB liege der Geltungsbereich des Teilplanes A im Außenbereich. Somit sei gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes ein Uferrandstreifen zu dem angrenzenden Gewässer von 10 m einzuhalten.

**Beschlussvorschlag:**

*Bezüglich des Hinweises zur Einhaltung des Uferrandstreifens wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf den Beschluss zur entsprechenden Stellungnahme des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz verwiesen.*

- 5.6** Das aus dem geplanten Baugebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser sei den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Zudem sei für die Einleitung oder Versickerung des Abwassers aus den betrieblich genutzten Flächen bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen.

**Beschlussvorschlag:**

*Bezüglich der Hinweise und Anregungen zum Aspekt „Abwasser“ wird das Regierungspräsidium Darmstadt auf die Beschlüsse zu den entsprechenden Stellungnahmen des Kreisausschusses des Odenwaldkreises verwiesen.*

- 5.7** Vonseiten des Immissionsschutzes werden keine Bedenken hinsichtlich der Planung vorgebracht. Aufgrund des Aussiedlerhofes, der sich in ca. 70 m Entfernung des Plangebietes befindet, aber auch aufgrund der Wohnbebauung im Bereich des Gewerbegebietes sollten Aussagen im Umweltbericht getroffen werden. Unter Umständen wäre sogar die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens sinnvoll.

**Erläuterung:**

Im bisherigen Planverfahren hatte das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass uneingeschränkt keine Einwendungen hinsichtlich des Immissionsschutzaspektes vorgebracht werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Lagergebäudes für das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen sind nicht zu erwarten, da die diesem zugewandten Betriebsflächen lediglich als Feuerwehrezufahrt dienen. Die Andienung des Lagergebäudes durch Lkw/Transporter erfolgt vielmehr über die westlichen Freiflächen, die durch das Lagergebäude zu dem o. g. landwirtschaftlichen Betrieb hin abgeschirmt sind. Auch sind keine Fenster- oder Wandöffnungen in den nach Nordosten hin orientierten Gebäudefassaden geplant.

Für betriebsbezogene Wohnungen in einem Gewerbegebiet (nur diese sind dort ausnahmsweise zulässig) gelten gemäß der einschlägigen Kommentierung zu § 8 BauN-VO (Gewerbegebiet) grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für ein Gewerbegebiet gelten. D. h., dass dort Wohnende einen wesentlich höheren Geräuschpegel hinnehmen müssen als z.B. Bewohner eines Allgemeinen oder eines reinen Wohngebietes i. S. d. §§ 3 und 4 BauNVO. Dies gilt auch für die in dem gewerblich genutzten Bereich beiderseits der Industriestraße bestehenden Wohnnutzung, da dieser in den geltenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

**Beschlussvorschlag:**

*Die immissionsschützenden Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zu dem benachbarten Aussiedlerhof werden zur Kenntnis genommen. Da aber die nach Osten orientierten Betriebsflächen des Lagergebäudes lediglich als Feuerwehrezufahrt dienen, während die Andienung des Lagergebäudes über die westlich davon gelegenen Freiflächen erfolgt und die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen, nach Osten ausgerichteten Fassadenteile keine notwendigen Wand- oder Fensteröffnungen aufweisen, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung. Zudem liegen die in dem Gewerbegebiet beiderseits der Industriestraße bestehenden Wohnungen und Wohngebäude innerhalb eines als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO gelegenen Bereichs. Somit müssen die Bewohner einen wesentlich höheren Immissionspegel hinnehmen, als die eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes. Daher wird kein Erfordernis gesehen, schallschützende Untersuchungen auf Ebene dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass gemäß dem entsprechenden Nutzungskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich Gewerbebetriebe des Buch- und Versandhandels zulässig sind, sodass nicht zu erwarten ist, dass es aufgrund dessen Betriebsabläufen zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Bereich der benachbarten Grundstücke kommen wird.*

**6. Schreiben des Verbandes Hessischer Fischer e.V. vom 09.01.2021**

**6.1 Man könne die Planung nur mittragen, wenn das Defizit durch den Ankauf von Biotopwertpunkten kompensiert werde.**

**Erläuterung:**

Trotz der Ausweisung verschiedener Flächen für ausgleichende Maßnahmen (Extensivierung von bisher intensiv genutzten Wiesen, Ergänzung eines Streuobstbestandes) verbleibt ein Defizit von ca. 37.000 Wertpunkten. Dieses wird durch den Ankauf entsprechender Ökopunkte durch die Vorhabenträgerin kompensiert.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Verbandes Hessischer Fischer e.V., wonach das Defizit zu kompensieren sei, wird zur Kenntnis genommen. Da allerdings dieses Defizit durch den Ankauf von Ökowertpunkten ausgeglichen wird, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

**6.2 Es sei angebracht, alle Kompensationsmaßnahmen auch vertraglich zu sichern.**

**Erläuterung:**

In dem Durchführungsvertrag, der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin zu schließen ist, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

**Beschlussvorschlag:**

*Der Hinweis des Verbandes Hessischer Fischer e.V., wonach alle Kompensationsmaßnahmen vertraglich gesichert werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. Da sich allerdings die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag, der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin geschlossen wird, dazu verpflichtet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.*

**7. Schreiben des Herrn Ortslandwirtes Klaus Schürger, Stegmühle vom 08.02.2021**

**7.1 Herr Schürger weist darauf hin, dass in allen Plänen und Ausarbeitungen vielfach fälschlicherweise das im Plangebiet gelegene Gewässer als „Michelbach“ bezeichnet werde. Der Michelbach sowie die Crumbach würden jedoch 100 m bzw. 200 m oberhalb des Plangebietes in den Mühlgraben münden. Das o.g. Gewässer sei dagegen nur ein „minderwertiger Graben“**

**Erläuterung:**

In dem der Planung zugrundeliegenden amtlichen Kataster wird der angesprochene Gewässerabschnitt als Michelbach bezeichnet.

**Beschlussvorschlag:**

*In den Begründungen, den Umweltberichten bzw. in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird jeweils klargestellt, dass es sich bei dem im Bereich des Plangebietes verlaufenden Gewässerabschnitt um einen Graben handelt, der allerdings im amtlichen Liegenschaftskataster als Michelbach ausgewiesen ist.*

**7.2 Nach Auffassung des Herrn Schürger würden hinsichtlich der Bewirtschaftungsauflagen im Bereich der Grundstücke Nr. 193 und 194 widersprüchliche Vorgaben gemacht. So sei im Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung enthalten, wonach auf 1/3 der Fläche die Mahd jeweils alternierend auszusparen sei, im Umweltbericht sei dagegen die Auflage getroffen worden, auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jährlich alternierend auszusparen.**

**Erläuterung:**

Die o. g. Regelung, die sich aus dem entsprechenden Artenschutzgutachten ergibt und mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt wurde, bedeutet für die zu bewirtschaftende Fläche, das jeweils 1/3 der Fläche pro Jahr nicht gemäht werden darf. Dabei wechselt dieser Flächenanteil von Jahr zu Jahr, sodass im 4. Jahr der Bewirtschaftung wiederum der 1. Flächenanteil aus der Bewirtschaftung herauszunehmen ist.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Kritik an den getroffenen Regelungen zur Bewirtschaftung der Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 führen nicht zu einer Änderung der Planung. So ist gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche letztendlich für den jeweiligen Eigentümer und Nutzer als Ortsrecht bindend sind, auf mindestens 1/3 der Fläche die Mahd jährlich alternierend auszusparen. Da diese Flächen bzw. die darauf durchzuführenden Maßnahmen, als Ergebnis des Artenschutzgutachtens bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vorwiegend dem Naturschutzgedanken gewidmet sind, werden deshalb die daraus resultierenden Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Abwägung hingenommen.*

- 7.3 Die Ablage der mehrjährigen Weide in der Nordspitze des Grundstücks 193 werde abgelehnt. Man schlage die Ablage am Bachrand in der Mitte des Flurstücks vor, da eine Ablage in der Nordspitze aus nachbarschaftlicher und rechtlicher Sicht unangebracht sei. So sei es Ziel, den Baum verrotten zu lassen und damit die ungestörte Entwicklung von Flora und Fauna in den angrenzenden Bereichen zu fördern.**

**Erläuterung:**

Die innerhalb des Grundstücks Flur 9 Nr. 29/3 stehende Baumweide muss, da auch diese Flächen für die Erweiterung des Lagergebäudes vorgesehen sind, gerodet werden. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist dabei vorgesehen, diese bodennah abzusägen und im Bereich der Nordspitze des Grundstücks Flur 9 Nr. 193 zur Verrottung abzulegen. Ein möglicher Ablageplatz des Baums ist lediglich als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vermerkt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Bedenken bezüglich des Ablageplatzes für die Weide werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist der Ablagestandort im Bebauungsplanentwurf lediglich als Hinweis und damit nicht als bindende Festsetzung enthalten. Somit kann dieser Standort im Rahmen der Umsetzung dieser Maßnahme vor Ort selbstverständlich auch in südlicher Richtung geringfügig verschoben werden.*

- 7.4 In der Begründung sei aufgeführt, dass sich durch einen Gülleverzicht auf dem Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 eine nährstoffreiche, artenreiche Feuchtwiese entwickeln könne. Sicherlich sei als Ziel aber die Entwicklung einer nährstoffarmen, artenreichen Feuchtwiese gemeint.**

**Beschlussvorschlag:**

*In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird klargestellt, dass sich durch einen Düngeverzicht auf dem Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 eine nährstoffarme, artenreiche Feuchtwiese einstellen soll.*

**Beschluss**

*Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:*

*Die Gemeindevertretung beschließt über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Anhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen entsprechend den o.a. Beschlussvorschlägen.*

**Abstimmungsergebnis**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

**44.2 Empfehlender Satzungsbeschluss**

Da sich aus den Stellungnahmen keine Planänderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung notwendig machen würden, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gefasst werden. Vor der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.21 erfolgt noch der Abschluss eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin, der u.a. die Übernahme der Planungskosten regelt. Weiterhin erfolgt vor

der Sitzung der Gemeindevertretung noch der Verkauf der Flurstücke 181/5, 181/7 u. 183/4 (jeweils Flur 9) an die Vorhabenträgerin.

### Beschluss

*Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:*

*Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ als Satzung. Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 21.12.2020 bis einschließlich 08.02.2021 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Fränkisch-Crumbach, südöstlich der Bahnhofstraße (K75) und nordöstlich der Industriestraße und reicht nach Südosten bis zum Mühlgraben. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 9 Nr. 181/5 bis 181/8, 182/3, 183/4, 183/5, 184/3, 634/1 sowie die beiden Grundstücke Flur 10 Nr. 28/1 und 29/3. Außerdem gehören die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 zum Geltungsbereich, die – durch den Mühlgraben getrennt – südlich der o.g. Flächen liegen. Zum Plangeltungsbereich gehören zudem: Das Grundstück Flur 5 Nr. 42/1, welches ca. 150 m nördlich des Freibadgeländes liegt sowie das Grundstück Flur 30 Nr. 32, das ca. 100 m nördlich des Baugebietes „Am Hexenberg“ liegt.*

### Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

### Beschluss

*Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:*

*Die Gemeindevertretung beschließt abschließend über den Flächennutzungsplan, 3. Änderung. Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 21.12.2020 bis einschließlich 08.02.2021 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen. Die Aussagen der Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Bestandteil der Begründung. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Fränkisch-Crumbach, südöstlich der Bahnhofstraße (K75) und nordöstlich der Industriestraße und reicht nach Südosten bis zum Mühlgraben. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 9 Nr. 181/5 bis 181/8, 182/3, 183/4, 183/5, 184/3, 634/1 sowie die beiden Grundstücke Flur 10 Nr. 28/1 und 29/3. Außerdem gehören die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 zum Geltungsbereich, die – durch den Mühlgraben getrennt – südlich der o.g. Flächen liegen.*

### Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass Herr Lusert bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2021 nicht anwesend sein muss. Weiterhin wird festgelegt, im Amtsblatt nur eine verkürzte Version dieses Tagesordnungspunktes zu veröffentlichen.

**TOP 45            Entwicklung eines Wohnbaugebietes; Vergleichsbetrachtung der Plangebiete und Aufstellung eines Bebauungsplans**

**45.1                    Vergleichsbetrachtung der Plangebiete**

Die Gemeindevertretung hatte am 18.09.20 (TOP 296) den Sachstand der Baulandentwicklung zur Kenntnis genommen und die Einwurfswerte für eine „vereinbarte amtliche Umlegung“ gem. §§ 45-79 BauGB einheitlich auf 22 € für alle drei Plangebiete (Friedhofstraße, Hexenberg, Sandweg) festgelegt. Die Bereitschaft zur Teilnahme am Umlegungsverfahren wurde unterdessen bei allen Grundstückseigentümern abgefragt.

Mitentscheidend ist, ob die derzeitigen Eigentümer bereit sind, ihre Grundstücke in eine "vereinbarte amtliche Umlegung" einzubringen, damit die Gemeinde ihre Planungsziele, insbesondere die gesamthafte Erschließung und Zuteilung von Bauplätzen zur Vermeidung von Baulücken, erreichen kann. Für den größten Teil aller Grundstücke liegen schriftliche Absichtserklärungen vor, die einen Einwurf bei anschließender Zuteilung von Baugrundstücken oder eine Veräußerung an die Gemeinde in Aussicht stellen.

Im Rahmen der Sitzung werden für alle Plangebiete die sachlichen Vor- und Nachteile mittels einer Entscheidungsmatrix vorgestellt. In einem nächsten Schritt soll die Gemeindevertretung ein Plangebiet auswählen, einen Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB fassen und den Gemeindevorstand als Umlegungsstelle gem. § 47 BauGB einsetzen.

Frau Prof. Kerstin Schultz hält einen Impulsvortrag mit „Anregungen für zukunftsfähige Baugebiete im ländlichen Raum“.

**45.2                    Aufstellung eines Bebauungsplans**

Einvernehmlich wird auf eine empfehlende Beschlussfassung für die Gemeindevertretung verzichtet. Die Gemeindeverwaltung soll gemeinsam mit Fa. e-netz Südhessen in den nächsten Tagen weitere Informationen zu den Themen Entwässerung, Artenschutz, Kosten und Zeit liefern für eine sachgerechte Abwägung der Plangebiete.

**45.3                    Anordnung der Baulandumlegung**

Auf eine empfehlende Beschlussfassung wird verzichtet.

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass Frau Prof. Schultz bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2021 nicht anwesend sein muss. Frau Moreau und Herr Joisten sollen an der Sitzung teilnehmen.

**TOP 46            Verschiedenes**

Dieser Tagesordnungspunkt wird aufgrund § 18 (3) der Geschäftsordnung nicht mehr aufgerufen.

Fränkisch-Crumbach, den 02.03.2021

Der Vorsitzende:

Schriftführer:

Horlacher

Vierheller

