

# Gemeinde Fränkisch-Crumbach

## Bebauungsplan „Wingertsberg III“

---

### B e g r ü n d u n g

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB80078-P  
Bearbeitet: März 2019

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung .....	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	3
3.	Bisheriges Baurecht.....	3
4.	Bestandsbeschreibung .....	5
5.	Planung .....	5
5.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
5.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
6.	Eingriff / Ausgleich .....	8
7.	Umweltprüfung .....	8
8.	Ver- und Entsorgung.....	9
8.1	Stromversorgung .....	9
8.2	Wasserversorgung.....	9
8.3	Abwasserbeseitigung.....	9
9.	Altablagerungen .....	10
10.	Artenschutz.....	10
11.	Städtebauliche Daten .....	11

## Anlagen

Aktualisierung des Artenschutzgutachtens,  
Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt, November 2018  
Entwässerung der Bebauung Schleiersbacher Straße, Ingenieurbüro Reitzel, 11.06.2013

## 1. Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung hat im Jahr 2014 den Bebauungsplan „Am Wingertsberg II“ verabschiedet und dadurch Baurecht im Bereich des Grundstücks Flur 31 Nr. 162 geschaffen. So können durch die Ausweisung kleinflächiger überbaubarer Grundstücksflächen vier eigenständige Wohnbaugrundstücke gebildet werden, die durch eine über das Anwesen Schleiersbacher Straße Nr. 27 geführte private Zufahrt erschlossen sind. Allerdings würden der Zuschnitt der einzelnen „Baufenster“ und die Führung des Zufahrtsweges zu Einschränkungen bei Grundrissgestaltung und -zuschnitt bzw. hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen führen. Zudem würden aber insbesondere die beiden zukünftigen Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes aufgrund einer auf dem angrenzenden Nachbargrundstück stehenden hohen Scheune massiv verschattet.

Vor diesem Hintergrund sollen deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wingertsberg III“ die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Grundstücks Flur 31 Nr. 162 optimiert werden. So ist geplant, die erforderlichen Stellplätze / Garagen im westlichen Teil des Grundstücks zu errichten. Die verbleibenden Teilflächen können so aufgeteilt werden, dass in diesem Bereich entweder Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch eine Reihenhaushgruppe errichtet werden kann. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt dabei, wie bisher auch, über das an die Schleiersbacher Straße angrenzende Grundstück Flur 31 Nr. 159 (Anwesen Schleiersbacher Straße Nr. 27).

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Aufstellungsverfahren für die vorliegende Planung erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da diese Bedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan „Wingertsberg III“ zutreffen, werden für dieses Bauleitplanverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet.

## 3. Bisheriges Baurecht

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingertsberg II“ gehören die beiden Grundstücke Flur 31 Nr. 159 (Anwesen Schleiersbacher Straße Nr. 27) und das östlich angrenzende Grundstück Nr. 162.

Dieser Bebauungsplan setzt die beiden o.g. Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO fest, wobei die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Auf dem Grundstück Nr. 162 sind dabei vier eigenständige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind.

Innerhalb dieser dürfen, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,3 ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss errichtet werden, wobei je Einzelhaus eine Wohnung zulässig ist. Zudem werden sowohl die Höhe traufseitiger Außenwände als auch die maximale Höhe des Gebäudefirstes festgelegt.

Als optische Abgrenzung dieser Bauflächen sieht der Bebauungsplan am Nord- und Südrand des Grundstücks Nr. 162 Flächen für das Anpflanzen von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vor. Zudem muss je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Im Bereich des Grundstücks Flur 31 Nr. 159 setzt der Bebauungsplan „Wingertsberg II“ ausschließlich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, sodass das dort vorhandene Gebäude lediglich auf den Bestandsschutz verwiesen wird.

Neben den vorgenannten bauplanungsrechtlichen Regelungen enthält der Bebauungsplan zudem verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen. So sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig, wobei Garagen auch mit einem Flachdach errichtet werden dürfen. Die Dächer sind dabei mit naturfarbenen Dachsteinen einzudecken. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese maximal 2/3 der mittleren Dachflächenbreite einnehmen.

Auch zur Ausgestaltung von Einfriedungen werden verschiedene Regelungen getroffen. So sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen als gemeinsame Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäune bis 1,20 m Höhe auszuführen, wobei sie durch maximal 2,0 m hohe Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden können. Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wobei die Stützmauern zu begrünen sind.

Stellplätze und Zuwegungen müssen undurchlässig hergestellt werden. Dabei darf das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.

Neben den o.g. Regelungen enthält der Bebauungsplan zahlreiche Hinweise, die sich aus der im Rahmen des Planverfahrens erstellten faunistischen Artenschutzprüfung ergeben und die insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen und von verschiedenen Vogelarten berücksichtigen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über den Ankauf von Ökopunkten geregelt, wobei die dafür herangezogene Ausgleichsfläche als 2. Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen ist (Grundstück Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 3 Nr. 165/1 tlw.).

## 4. Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die innerhalb der bebauten Ortslage von Fränkisch-Crumbach zwischen der Schleiersbacher Straße im Westen und der Straße „Wingertsberg“ im Osten liegen. Dabei stellt sich das Grundstück Flur 31 Nr. 162 gesamtheitlich als Wiesenfläche dar, innerhalb derer einzelne Gehölze sowie mehrere kleinere gemauerte Hütten stehen. Das Gelände steigt dabei - als terrassierte Fläche - in West-Ost-Richtung an, wobei ein Höhenunterschied von ca. 9 m überwunden wird.

Im Osten, Süden und Westen ist das Plangebiet von Wohnbaugrundstücken umgeben, die mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut sind. Dabei gehört die Bebauung entlang der Schleiersbacher Straße (westlich des Plangebietes) zur alten Ortslage von Fränkisch-Crumbach, die sich insbesondere durch eine Bebauung mit Hofreiten auszeichnet (Wohngebäude im straßennahen Bereich, Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen). Bei den Gebäuden, die westlich und südlich angrenzen, handelt es sich dagegen zumeist um Wohnhäuser aus jüngerer Zeit, die freistehend auf den Grundstücken errichtet wurden. Während sich die Freiflächen dieser Grundstücke als Gärten darstellen, sind die Freibereiche der Altbebauung dagegen befestigt und dienen als Zufahrten oder Hofflächen.

Das Anwesen Schleiersbacher Straße Nr. 27 (Grundstück Flur 31 Nr. 159) ist mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, welches im Nahbereich der nördlichen Grundstücksgrenze steht. Augenscheinlich wird dieses bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und steht deshalb leer. Die Grundstücksfreiflächen sind gesamtheitlich mit Waschbetonplatten befestigt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzen Grundstücke und Grundstücksteilflächen an, die gesamtheitlich als Gärten sowie als mit Bäumen bestandene Wiesenflächen genutzt werden.

## 5. Planung

### 5.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet besteht, wie bereits in Kap. 1 erwähnt, der Bebauungsplan „Wingertsberg II“, der aufgrund verschiedener Festsetzungen die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt. Um diese aber nunmehr insbesondere innerhalb des Grundstücks Flur 31 Nr. 162 zu optimieren, werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verschiedene bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Änderungen vorgenommen.

Insbesondere aufgrund des in § 1a Abs. 2 BauGB festgelegten bauplanungsrechtlichen Grundsatzes, zum Schutz von Außenbereichsflächen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 und damit die für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze festgesetzt. Somit stehen aufgrund der entsprechenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauGB zudem weitere 20 % der Grundstücksfläche für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen zur Verfügung, wodurch die bisherigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten wesentlich verbessert werden.

Um das Entstehen von Wohngebäuden zu unterbinden, deren Verkehrsaufkommen zu unzumutbaren Wohnverhältnissen auf den Nachbargrundstücken führen würde bzw. die aufgrund ihrer Wohneinheiten Verkehrsmengen erzeugen würden, die im Straßenraum des näheren Umfeldes des Plangebietes, im Gegensatz zur bisherigen Situation, zu einer dramatischen Verschärfung der Verkehrsverhältnisse bzw. zu einer massiven Erhöhung des Gefahrenpotentials für Fußgänger führen würde, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Im Hinblick darauf, dass die absolute Höhe eines Vollgeschosses in der Hessischen Bauordnung nicht geregelt ist, gleichzeitig aber aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes das Entstehen überhoher Gebäude, z. B. bei einer maximalen Ausnutzung des Keller- und des Dachgeschosses als „Nicht-Vollgeschoss“ zu unterbinden, wird die absolute Gebäudehöhe festgesetzt. Um dabei eindeutige Höhenmasse zu erhalten, wird als Bezugspunkt die Höhenangabe in m ü.NN. angenommen. Dies bedeutet, dass zukünftig Gebäude mit einer tatsächlichen Höhe von ca. 9 m über dem vorhandenen Geländeneiveau errichtet werden können. Gleichzeitig wird die Höhenbegrenzung so gewählt, dass es durch die Neubebauung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen im Bereich der Anwesen „Wingertsberg“ Nr. 1, 1A und 1B kommt. Vor dem gleichen Hintergrund wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Um bezüglich der möglichen Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebietes eine hohe Planungsflexibilität zu erreichen, wird eine streifenförmig ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei wird allerdings eine vollständige Überbauung dieser Bereiche aufgrund der o.g. Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4) unterbunden. Somit dürfen maximal 40 % der Baugrundstücksflächen mit den zulässigen Gebäuden bebaut werden. Gleichzeitig sind zukünftig nicht mehr nur Einzelhäuser zulässig, sondern auch die bei einer uneingeschränkten Festsetzung einer offenen Bauweise i. S. d. § 23 BauNVO ebenfalls möglichen Doppelhäuser oder Hausgruppen. Dabei wird diese Regelung deshalb für sinnvoll erachtet, da sich auch diese beiden letztgenannten Gebäudeformen durchaus in die Umgebungsbebauung einfügen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (in West-Ost-Richtung ansteigende Hanglage) ist es aus städtebaulicher Sicht geboten, dass innerhalb der festgesetzten Bauflächen lediglich Gebäude entstehen können, deren Hauptfirstrichtung hangparallel verläuft. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan „Wingertsberg III“ eine entsprechende Regelung, die lediglich in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Gebäude zulässt.

Der derzeit geltende Bebauungsplan enthält verschiedene detaillierte Regelungen zur Ausgestaltung der Dächer, zu Dacheindeckungen sowie zu Einfriedungen. So werden, ebenfalls im Hinblick auf eine Optimierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die bisherigen Regelungen zu Dachformen, Dachneigung und Dachfarben aufgegeben. Gleiches gilt auch für die bauliche Höhenbegrenzung von aufgrund der topographischen Verhältnisse ggf. erforderlichen Stützmauern. So wird insbesondere aufgrund dessen, dass größere Teilbereiche des Grundstücks Flur 31 Nr. 162 ohnehin nicht von der Schleiersbacher Straße aus einsehbar sind, kein Erfordernis mehr gesehen, aus ortsbildgestalterischen Gründen die Höhe von Stützmauern zu begrenzen.

Die Erschließung des Grundstücks Flur 31 Nr. 162 soll über das Vordergrundstück Schleiersbacher Straße Nr. 27 erfolgen. Um die dafür notwendigen Flächen bereitstellen zu können, wird am Südrand dieses Grundstücks in einer Breite von 4,5 m

eine entsprechend dimensionierte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen (vgl. hierzu auch Kap. 8.3).

Um die notwendigen Stellplätze im Bereich des Plangebietes unterbringen zu können, werden am Westrand des Grundstücks Nr. 162 sowie am Nordrand des Grundstücks Nr. 159 explizit entsprechende Flächen festgesetzt, innerhalb derer Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen zulässig sind. Zur Klarstellung, dass in diesen Bereichen aber auch Hausanschlussleitungen sowie Keller- und Abstellräume möglich sind, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Regelung. Gemäß § 6 Abs. 10 HBO darf die Länge dieser baulichen Anlagen, soweit sie innerhalb der Grenzabstandsflächen errichtet werden, eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Um aber die geplanten Stellplatzanlagen auch unmittelbar entlang der o.g. Grundstücksgrenzen zuzulassen, enthält der Bebauungsplan – auf der Rechtsgrundlage des § 6 Abs. 11 HBO - eine Festsetzung, wonach diese Grenzbauten bis zu einer Länge von 70 m zulässig sind.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um im Bereich des Plangebietes - in Anpassung an die Umgehungsbebauung - einen gewissen Grünflächenanteil gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen. So sind die nicht baulich nutzbaren Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen. Zudem ist ein Mindestprozentsatz mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei eine Vorschlagsliste entsprechend geeignete Arten enthält. Dadurch wird eine wirksame und ökologisch orientierte Begrünung der Bauflächen erzielt, welches durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen nicht erreicht werden könnte. Gleichzeitig wird der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteile so gewählt, dass neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen den zukünftigen Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen sowie von Wegen zur Verfügung stehen.

Um diese optische Wirkung zusätzlich zu verstärken, werden in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes entsprechend dimensionierte Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Dabei sind diese, unter Einhaltung eines gegenseitigen Pflanzabstandes von maximal 1,0 m, vollständig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Die zwischen der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes und den Anwesen „Wingertsberg“ Nr. 1 bis 1 B liegenden Teilflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne die o.g. Pflanzbindungen ausgewiesen. So ist geplant, diese langfristig den o.g. Anwesen „Wingertsberg“ Nr. 1 und „Wingertsberg“ Nr. 1B zuzuordnen.

Aus Praktikabilitätsgründen wird, z.B. für die Prüfung von Baugesuchen, neben den vorgenannten verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, auch der im bisher geltenden Bebauungsplan „Wingertsberg II“ enthaltene Regelungskatalog in diesen Bebauungsplan übernommen.

## 5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Anwesen Schleiersbacher Straße Nr. 27 grenzt unmittelbar an diese Straße an. Über dieses Grundstück erfolgt auch die Zuwegung zu dem rückwärtigen Grundstück Flur 31 Nr. 162.

Um dabei auch bauplanungsrechtlich die Erschließung dieses Grundstücks zu sichern, weist der Bebauungsplan im Bereich des Anwesens Schleiersbacher Straße Nr. 27 eine ausreichend dimensionierte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des/der jeweiligen Eigentümer(s) des rückwärtigen Grundstücks Flur 31 Nr. 162 aus.

Somit können beide Grundstücke über die Schleiersbacher Straße an das sonstige örtliche bzw. an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden werden.

## 6. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, d.h. durch die Aufstellung derartiger Bebauungspläne werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bebauungsplan „Wingertsberg III“ die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieser deshalb nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Wingertsberg II“ vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf Kap. 3 dieser Begründung verwiesen.

## 7. Umweltprüfung

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, kann gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes und von bestimmten Pflichten entlastetes Verfahren durchgeführt werden. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan „Wingertsberg III“ von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.



## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Stromversorgung

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

Ein Anschluss der beiden Grundstücke Flur 31 Nr. 162 und 159 an die in der Schleiersbacher Straße verlegten Elektrizitätsleitungen ist möglich.

### 8.2 Wasserversorgung

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

Da im Bereich des Plangebietes bereits der Bebauungsplan „Wingertsberg II“ besteht, der die Errichtung von vier eigenständigen Einzelhäusern vorsieht, wird in der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Wingertsberg III“ keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen. Da das Plangebiet zudem innerhalb der bebauten Ortslage liegt, wird auf Ebene dieses Bebauungsplanes auf die Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise verzichtet. So kann im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Versorgungsnetz in diesem Bereich von Fränkisch-Crumbach ausreichend dimensioniert ist, um die zukünftig im Plangebiet benötigten Trink-, Brauch- und Löschwassermengen ordnungsgemäß sicherstellen zu können.

### 8.3 Abwasserbeseitigung

Im Jahr 2008 wurde vom Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern eine Untersuchung der Entwässerungsmöglichkeiten bei einer Bebauung der Grundstücke Flur 31 Nr. 162 und 166/1 durchgeführt. Dabei wurden zwei Alternativen vorgeschlagen: Entwässerung im Trenn- oder im Mischsystem. Für letzteres wäre der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Gemeinde entschied sich für das Trennsystem: Das anfallende Regenwasser wird hierbei über einen Anschluss in den in der Schleiersbacher Straße verlaufenden verrohrten Schleiersbach (dieser verläuft nicht im Plangebiet) eingeleitet. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal, der ebenfalls in der Schleiersbacher Straße verlegt ist, zugeführt. Durch die Trennung von Schmutz- und Regenwasserableitung wird nach Ausführung der o.g. Untersuchung die gewünschte Einleitebegrenzung in den Mischwasserkanal automatisch erreicht.

Im Auftrag der Gemeinde fand eine nochmalige Überprüfung durch das Ingenieurbüro Reitzel statt, ob etwaige Beschränkungen der Einleitemengen in die Bachverrohrung sowie in den vorhandenen Mischwasserkanal erforderlich werden. In der anschließend abgegebenen Stellungnahme des Büros vom 11.06.2013 wird der rechnerische Nachweis geführt, dass „die Regenwasserableitung von den vier geplanten Baugrundstücken in die Bachverrohrung ohne Regenrückhaltung erfolgen kann“.

Das Kanalnetz entwässert zu der Kläranlage des Abwasserverbandes „Obere Gersprenz“. Die Zuständigkeit für diese Kläranlage einschließlich Kanalnetz liegt beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt – RPU. Das RPU ist dementsprechend für die Erteilung einer Erlaubnis für eine ggf. erforderliche Sammeleinleitung in den (verrohrten) Schleiersbach zuständig. Die Einleitung von einzelnen Anwesen wäre hingegen erlaubnisfrei.

Zur Schmutzwasserableitung kommt die Stellungnahme zu folgendem Ergebnis: „Die erforderliche Schmutzwasserableitung kann über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 erfolgen. Beim Mischwasserkanal stellt die Schmutzwasserableitung den mengenmäßig unbedeutenden Belastungsanteil dar.“

Da sich gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan „Wingertsberg II“ zuließ, nunmehr mehr Wohneinheiten errichtet werden können, wurde von der Gemeinde im November 2018 erneut eine Anfrage beim Büro Reitzel gestellt. Diese ergab, dass für den Kanal die versiegelte Fläche maßgeblich ist, die Anzahl der Wohneinheiten habe nur einen sehr geringen Einfluss auf den Maximalabfluss in den vorhandenen Mischwasserkanal. Somit wird die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in den Mischwasserkanal bzw. in den verrohrten Bach als unproblematisch eingestuft.

(vgl. hierzu auch die Stellungnahme des Ing.-Büros Reitzel vom 11.06.2013, die der Begründung als Anlage beiliegt).

## **9. Altablagerungen**

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

## **10. Artenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Wingertsberg II“ wurde im Jahr 2012 durch das Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz Dr. Ulrike Licht, Mühlthal eine Artenschutzprüfung durchgeführt (diese ist der Begründung als Anlage beigelegt). Gegenstand der Untersuchung waren dabei, neben der Erfassung des Strukturpotentials, die Tiergruppen: Fledermäuse, Vögel, artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten sowie artenschutzfachlich bedeutende Insektenarten. Untersucht wurden die Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der angrenzenden Umgebung, insbesondere die Gehölzbiotope. Neben Fledermäusen wurden u.a. verschiedene gehölzgebundene Vogelarten (z.B. Feldsperling, Girlitz, Stieglitz) kartiert. Obwohl für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse im Plangebiet geeignete Habitate vorhanden sind, konnte diese Art trotz intensiver und gezielter Nachsuche nicht nachgewiesen werden. Für artenschutzrechtlich relevante Insektenarten wurden gutachterlich im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vorgefunden, weshalb für sie die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse entfallen ist.

Zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit, insbesondere hinsichtlich der Fledermäuse und der Vögel, enthält das Gutachten verschiedene artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen. Diese wurden entsprechend in den Bebauungsplan „Wingertsberg II“ eingearbeitet und auch in den Bebauungsplan „Wingertsberg III“ übernommen.

Im Hinblick darauf, dass die Artenschutzprüfung bereits im Jahr 2012 erstellt wurde, wurde daher im Vorfeld des Bebauungsplanes „Wingertsberg III“ durch das Büro Ökoplanung Dr. Fritz, Darmstadt, in Zusammenarbeit mit dem NABU-Ortsverband, eine Nacherhebung durchgeführt.

Neben den o.g. Vogelarten und Fledermäusen wurden, gegenüber dem o.g. Gutachten aus dem Jahr 2012, auf dem Gelände auch Zauneidechsen kartiert. Diese müssen dabei aus gutachterlicher Sicht vor Beginn der Bautätigkeiten abgefangen und in ein bereits funktionsfähiges Ersatzbiotop umgesiedelt werden. Zudem ist die am Ostrand des Plangebietes vorhandene Trockenmauer einschließlich der dort wachsenden Baumhecke zu erhalten. Nach Einschätzung des Gutachters können die Zauneidechsen in das in Erlau (Gemarkung Fränkisch-Crumbach) bestehende Ersatzbiotop umgesiedelt werden.

Die genauen Angaben zur Methodik der Ermittlungen sowie hinsichtlich der artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Zauneidechsenpopulation wird auf das Artenschutzgutachten des Büros Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt verwiesen, das der Begründung als Anlage beigelegt ist.

## **11. Städtebauliche Daten**

Größe des Plangebietes: ca. 0,25 ha