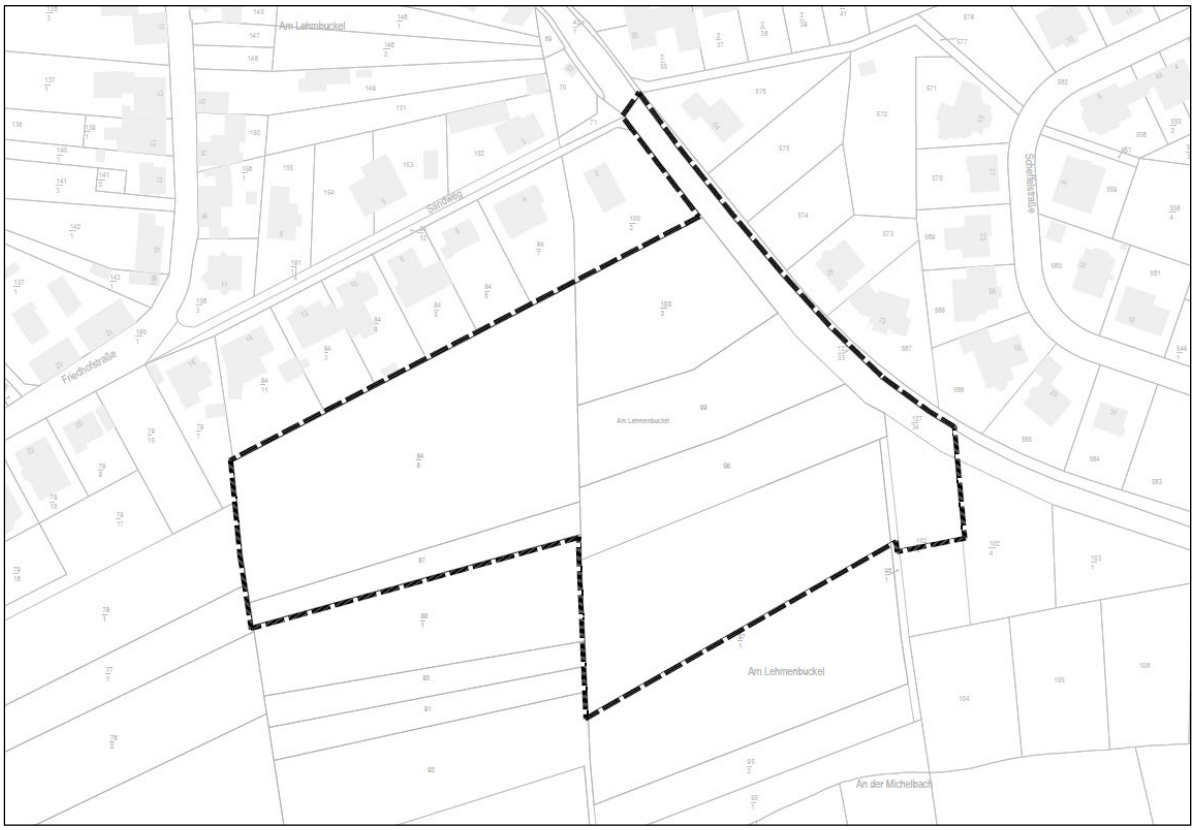
GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH

# Bebauungsplan "Sandweg"

– Entwurfsfassung Oktober 2026 –




**BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB**

Abteilung Baulandentwicklung
Planung und Erschließung
bauleitplanung@e-netz-suedhessen.de

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. +49 6151 701-6024

**Inhalt**

**1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung ..... 5**

**2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... 6**

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich ..... 6

2.2 Bestandsbeschreibung ..... 7

2.2.1 Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld ..... 7

2.2.2 Verkehrliche Erschließung ..... 8

2.2.3 Naturräumliche Einordnung ..... 9

**3 Planungsalternativen ..... 9**

**4 Städtebauliches Konzept ..... 11**

**5 Rechtliche Plangrundlagen ..... 12**

5.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen ..... 12

5.2 Verfahrensgrundlagen ..... 13

5.2.1 Verfahrensmerkmale ..... 13

5.2.2 Verfahrensvoraussetzungen ..... 13

**6 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben ..... 15**

6.1 Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010 ..... 15

6.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans ..... 18

6.3 Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene ..... 19

6.3.1 Nahegelegene Bebauungspläne ..... 19

**7 Planungsgrundlagen und Fachplanungen ..... 20**

7.1 Umweltschützende Belange ..... 20

7.1.1 Schutzgüter ..... 20

7.1.2 Naturschutz ..... 21

7.1.3 Altlasten ..... 24

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange ..... 24

7.3 Erschließung des Gebiets ..... 25

7.3.1 Technische Erschließung ..... 25

7.3.2 Verkehrliche Erschließung ..... 27

**8 Begründung der Festsetzungen ..... 28**

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 28

8.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 28

8.1.2 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom ..... 28

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung ..... 28

8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 29

8.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ..... 30

8.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen ..... 30

8.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 30

8.1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... 30

8.1.9 Verkehrsflächen ..... 30

8.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... 31

8.1.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien ..... 32

8.1.12 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 32

8.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO ..... 33

8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ..... 33

8.2.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse ..... 33

**9 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser ..... 34**

**10 Auswirkungen des Bebauungsplans ..... 34**

10.1 Neuaufteilung und zukünftige Einwohner ..... 34

10.2 Flächenbilanz ..... 35

**11 Weitere Bestandteile des Bebauungsplans ..... 35**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Plangebiet Sandweg ..... 7

Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen) ..... 8

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Sandweg", Stand September 2026 ..... 12

Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010 ..... 15

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ..... 18

Abbildung 6: Ausschnitt des Bebauungsplans "Süd-Ost, Teil 3" ..... 19

Abbildung 7: Ausschnitt des Bebauungsplans "Südlich Friedhofstrasse" ..... 19

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Umweltbericht, Entwurf, PCU Partnerschaft, Oktober 2026.

Anlage 2: Fachbeitrag Boden, Andrea Brenker, Oktober 2026.

Anlage 3: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, RP Geo, Ingenieurbüro für Geotechnik, Mai 2026.

Anlage 4: Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel, Mai 2026.

Anlage 5: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Dr. Jürgen Winkler, September 2026.

Anlage 6: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan „Sandweg“ Gemeinde Fränkisch-Crumbach, M.A. Geogr. Andrea Brenker, Oktober 2026, inkl.:

- Anlage 6.1 Bestandsplan
- Anlage 6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage 7: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Sandweg“ Gemeinde Fränkisch-Crumbach, M.A. Geogr. Andrea Brenker, Oktober 2026, inkl.:

- Anlage 7.1 Bestandsplans
- Anlage 7.2 Entwicklungsplan
- Anlage 7.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage 8: Verkehrsplanerische Stellungnahme, Prof. Dr.-Ing. Jörg von Mörner, Oktober 2026.

# 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach beabsichtigt, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Dieses soll zur Bereitstellung einer Vielfalt an attraktiven Wohnmöglichkeiten am südlichen Rand der Kerngemeinde entstehen.

Ziel

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach am 21.11.2025 den Beschluss gefasst, den benannten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans "Sandweg" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des benannten Wohngebiets im südlichen Randbereich der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbach zu schaffen, um Wohnraum insbesondere für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Erfordernis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Realisierung eines Wohngebiets gewährleistet werden. Insbesondere junge Familien sollen durch ein neues Wohnangebot angezogen werden, um dem Bevölkerungsrückgang und der Überalterung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach entgegenzuwirken.

Die Daten des Odenwaldkreises[1] sowie der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040[2] zeigen für Fränkisch-Crumbach eine im Vergleich zum Odenwaldkreis überdurchschnittlich alte Bevölkerungsstruktur. Der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner ab 65 Jahren lag Ende 2022 bei rund 28,6 % und damit deutlich über dem Kreisdurchschnitt von 24,8 %. Gleichzeitig sind die jüngeren Altersgruppen schwach besetzt. Die Ausweisung eines maßvoll dimensionierten Wohngebietes dient daher nicht nur der Aufnahme zusätzlichen Bevölkerungswachstums, sondern insbesondere der Stabilisierung der örtlichen Bevölkerungsstruktur. Durch ein bedarfsgerechtes Angebot für Familien und Haushalte im Erwerbsalter kann der Abwanderung entgegengewirkt, ein Generationenwechsel ermöglicht und die Nachfrage nach Kita-, Schul-, Vereins- und Nahversorgungsangeboten langfristig gesichert werden.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich somit aus der angestrebten Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots, der Bindung und Gewinnung jüngerer Haushalte sowie der langfristigen Stabilisierung der

[1] https://www.odenwaldkreis.de/de/landkreis-und-politik/der-odenwaldkreis/einwohnerzahlen/
[2] Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Veröffentlicht am 15.01.2020, https://www.demografie-portal.de/DE/Publikationen/2020/wohnungsbedarfsprognose-hessische-kreise.html

demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Struktur Fränkisch-Crumbachs.

# 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe der Flächen

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach befindet sich im südhessischen Odenwaldkreis und ist die einzige Gemeinde im Odenwaldkreis ohne eingegliederte Ortsteile.

Der Geltungsbereich setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbachs und wird über die Erbacher Straße erschlossen. Die Fläche des Plangebiets hat eine Größe von etwa 1,9 ha.

Darüber hinaus befindet sich ein weiterer Teilbereich des Geltungsbereichs im Westen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach am Ende der Rodensteiner Straße. Die Flächen, die in der Nähe des Crumbachs gelegen sind, werden als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entwickelt und haben eine Größe von insgesamt 9.947 m².

Ein dritter Teilbereich befindet sich südwestlich des Plangebiets südlich des Michelbachs und dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Fläche hat eine Größe von 1.757 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke des Plangebiets in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 8, Flurstücke 84/8, 87, 97/1 tlw., 96/1 tlw., 98, 99, 100/3,102/3 tlw., sowie Flur 9, Flurstück 127/34 tlw.

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 33/1 und 33/3 in Flur 8 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowie die Flurstücke 15/2 bis 15/5, 15/7 bis 15/10 und 16/1 bis 16/33 in Flur 6 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sandweg“ ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

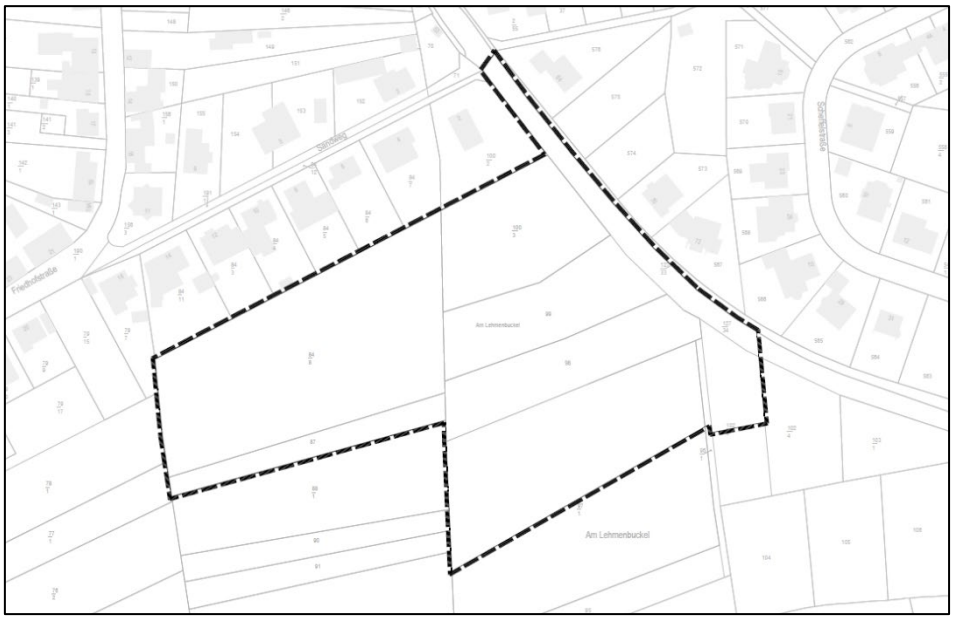


Abbildung 1: Plangebiet Sandweg

## 2.2 Bestandsbeschreibung

### 2.2.1 Städtebauliche Prägung des Gebiets und dessen Umfeld

Nutzungen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich selbst ist zurzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Mitte des Plangebiets sowie am östlichen Rand an der Erbacher Straße befinden sich wenige Einzelbäume.

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereichs Fränkisch-Crumbach und grenzt an die nördlich gelegene Wohnbebauung des Sandwegs und an das östlich angrenzende Wohngebiet „Südost“ an.

Das Wohngebiet liegt an der Kreisstraße 79 (Erbacher Straße), die zwischen dem Wohngebiet „Südost“ und dem neugeplanten Wohngebiet liegt.

Das städtebauliche Umfeld ist von einer ländlichen Bauweise geprägt, welche eine kleinteilige und geringe Geschossigkeit von bis zu maximal zwei Vollgeschossen aufweist. Als Dachform weisen die Gebäude neben Walmdächern überwiegend Satteldächer auf.

Im Süden und Westen grenzt die offene Landschaft an das Gebiet an. Im direkten Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese werden südlich durch den Michelbach begrenzt.




Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: Geoportal Hessen)

### 2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Übergeordnet betrachtet ist die Gemeinde Fränkisch-Crumbach durch verschiedene Verbindungen in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Im Osten verläuft die Bundesstraße 38 zwischen Brensbach und Reichelsheim, deren Zufahrt über die Erbacher Straße etwa 1 km vom Plangebiet entfernt ist. Etwa 30 km entfernt befindet sich die Autobahn A 5 mit Auffahrt über Bensheim. Innerhalb einer Strecke von bis zu 50 km sind die A 6 (Kreuz Weinheim) sowie die A 3 (Seligenstadt) zu erreichen.

Fränkisch-Crumbach selbst ist über die Kreisstraßen 75 und 79 mit dem Umland verknüpft.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erbacher Straße (K 79), die die Verbindung mit dem übergeordneten Straßennetz herstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über eine Schienenanbindung verfügt die Gemeinde Fränkisch-Crumbach nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Reinheim und Fürth.

Die Gemeinde verfügt jedoch über fünf Buslinien, die Fränkisch-Crumbach u.a. an die Bahnhöfe von Reinheim und Fürth anbinden.

Das Plangebiet selbst ist innerhalb weniger Gehminuten von der nächstgelegenen Bushaltestelle "Erbacher Str." zu erreichen. Über diese bestehen Busdirektverbindungen u.a. nach Reichelsheim (15 min), Reinheim (30 min) und Erbach (35 min).

Fuß- und Radverkehr

Hinsichtlich des Radverkehrs existieren im direkten Umfeld des Plangebiets keine separaten Fahrradwege. Die Abwicklung erfolgt über die Ortsstraßen. Auch die Fußwege verlaufen als Teil des bestehenden Straßennetzes.

### 2.2.3 Naturräumliche Einordnung

Naturraum

Das Plangebiet im Süden Fränkisch-Crumbachs ist dem Naturraum "Gersprenztal" zuzuordnen. Dieser Naturraum ist im nördlichen Teil des "Vorderen Odenwald" gelegen, der wiederum ein Bereich des "Hessisch-Fränkischen-Bergland" ist. Das "Hessisch-Fränkische-Bergland" verbindet die "Bergstraße" im Westen mit dem "Sandsteinodenwald" im Osten. Vorzufinden ist eine durch Grünland und Ackerbau geprägte Landschaft.

## 3 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Sandweg“ wurden mit den Bereichen Sandweg, Hexenberg und Friedhofstraße drei potenzielle Standorte für die Entwicklung eines Wohngebiets untersucht. Die Bewertung erfolgte anhand der Kriterien Naturschutz, Artenschutz, Entwässerung und planungsrechtliche Umsetzbarkeit. Ziel war es, den Standort zu ermitteln, der fachlich, rechtlich und wirtschaftlich am besten für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist.

Alternative Friedhofstraße

Der Bereich Friedhofstraße weist naturschutzfachlich bereits eine deutliche Einschränkung auf, da sich auf einem Teil der Fläche eine Streuobstwiese als geschütztes Biotop befindet. Auch artenschutzrechtlich ist der Standort konfliktträchtig. Es wurden 68 Trägerbäume festgestellt; zudem wären die Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse sowie eines Ersatzhabitats für die Goldammer erforderlich. Hinzu kommt, dass für die Entwässerung eine Sanierung des Bestandskanals notwendig wäre. Diese Maßnahme ist nach der vorliegenden Bewertung wirtschaftlich nicht umsetzbar. Planungsrechtlich wäre darüber hinaus eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Fläche bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Insgesamt ist die Friedhofstraße daher trotz grundsätzlich bewältigbarer naturschutz- und artenschutzrechtlicher Maßnahmen aufgrund der Biotopbetroffenheit, der rechtlichen Hürden und des hohen entwässerungstechnischen Aufwands nicht als Vorzugsstandort geeignet.

Alternative Hexenberg

Der Bereich Hexenberg ist aus naturschutzfachlicher Sicht noch kritischer zu bewerten. Die Fläche ist durch eine Streuobstwiese, ausladende Gehölzstrukturen und zahlreiche erhaltenswerte Bäume geprägt. Damit bestehen hier besonders hohe Konflikte mit dem Natur- und

Landschaftsschutz. Auch artenschutzrechtlich ist der Aufwand erheblich. Erforderlich wären unter anderem die Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse, acht Fledermaus-Ersatzquartiere sowie künstliche Nisthilfen. Zusätzlich bestehen erhebliche entwässerungstechnische Probleme. Neben umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Bestand wären auch umfangreiche Schutzmaßnahmen gegen Starkregen erforderlich. Diese Maßnahmen werden als wirtschaftlich nicht umsetzbar bewertet. Wie bei der Friedhofstraße wäre auch hier planungsrechtlich eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da der Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. In der Gesamtbetrachtung weist der Hexenberg damit die höchsten naturschutzfachlichen, artenschutzrechtlichen und technischen Konflikte auf.

Alternative Sandweg

Der Bereich Sandweg stellt demgegenüber eine geeignete Alternative dar. Naturschutzfachlich handelt es sich überwiegend um eine hochwertige Ackerfläche mit nur vereinzelten Gehölz- und Baumstrukturen. Zwar ist auch hier ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben, die Konflikte sind jedoch deutlich geringer als in den beiden anderen untersuchten Bereichen mit Streuobstbeständen und ausgeprägten Gehölzstrukturen. Artenschutzrechtlich wurden 28 geeignete Trägerbäume nachgewiesen. Als Ausgleichsmaßnahme ist insbesondere ein Blühstreifen für den Fasan anzulegen. Der erforderliche Aufwand ist damit im Vergleich zu den Alternativstandorten überschaubar und fachlich gut beherrschbar. Auch die Entwässerung kann am Standort Sandweg mit deutlich geringerem Aufwand gelöst werden. Eine Rückhaltung innerhalb des Gebiets ist möglich; außerhalb des Baugebiets sind nur geringe zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Planungsrechtlich ist der Standort ebenfalls am günstigsten zu bewerten, da für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung ist der Sandweg daher der am besten geeignete Standort für die Entwicklung eines Wohngebiets. Im Vergleich zu den Bereichen Friedhofstraße und Hexenberg bestehen hier die geringsten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Konflikte, die besten Voraussetzungen für eine wirtschaftlich umsetzbare Entwässerung sowie die günstigsten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Der Standort Sandweg ist deshalb die sachgerechte und vorzugswürdige Alternative für die Wohnbauentwicklung und die Aufstellung des Bebauungsplans.

# 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung vor, die sich an die vorhandene Wohnbebauung anschließen und sich in die umgebende Landschaft einfügen soll.

Derzeit sind 31 Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern mit Flächengrößen von etwa 450 m² bis etwa 630 m²vorgesehen. Bei einer teilweisen Realisierung von Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern ermöglicht das neue Wohngebiet 31 - 52 WE. Durch die ausschließliche Festlegung einer offenen Bauweise sind auch weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten gegeben, wie beispielsweise die Realisierung von Doppelhäusern.

Mit Hilfe der unterschiedlichen Grundstücksgrößen soll eine vielfältige Zielgruppe für den neu geschaffenen Wohnraum adressiert werden. Aus diesem Grund wurden viele Grundstücke zu einer moderaten Größe zugeschnitten.

Vor dem Hintergrund des Flächensparens und der bodenschonenden Planung liegt die Wohndichte im Rahmen der geforderten Dichten des Regionalplans Südhessen 2010 (s. Kapitel 6.1).

Die Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung ist an die bestehende Erschließung angelehnt. Die Straße zur Erschließung des neuen Wohngebiets ist der Topografie entsprechend angelegt und verläuft parallel zum Sandweg und zur Erbacher Straße. Außerdem besteht die Erweiterungsmöglichkeit des Gebiets im Südwesten über die bis zur Grenze des Wohngebiets angelegte Straße.

Die Straßenbreite von 6,50 m wurde angesetzt, um die Versiegelung der Flächen möglichst geringzuhalten. Dieser Anspruch ergibt sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet und damit aus dem notwendigen Schutz des Grundwassers. Weniger versiegelte Verkehrsflächen haben außerdem eine geringere Abflusswirksamkeit zur Folge. Es erfolgt damit ein reduzierter Flächenverbrauch, der sich aus ökologischer wie auch wirtschaftlicher Sicht vorteilhaft auswirkt.

Schmalere Straßen in Wohngebieten tragen zur Verkehrsberuhigung bei, da sie Autofahrerinnen und Autofahrer zu einer langsameren Fahrweise anhalten und so die Sicherheit erhöhen. Gleichzeitig schaffen sie eine wohnliche Atmosphäre und verbessern die Aufenthaltsqualität, da weniger Verkehrslärm und geringere Geschwindigkeiten das Wohnumfeld angenehmer machen und mehr nutzbare Flächen für Anwohnerinnen und Anwohner entstehen.




Abbildung 3: Städtebauliches Konzept "Sandweg", Stand Oktober 2026

# 5 Rechtliche Plangrundlagen

## 5.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen der Satzung sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) geändert
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert

- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S.379), zuletzt durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.10.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

## 5.2 Verfahrensgrundlagen

### 5.2.1 Verfahrensmerkmale

Regelverfahren gemäß BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Regelverfahren geht auch die Erstellung eines Umweltberichts sowie der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft anhand einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung einher.

### 5.2.2 Verfahrensvoraussetzungen

Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Enthalten sind unter anderem die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Umweltverträglichkeitsprüfung/ Schutzgebiete

Im Bebauungsplan werden insofern erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegen. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Den weiteren Anforderungen der Bodenschutzklausel wird dadurch entsprochen, dass die angestrebte Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Eine ausführliche Darstellung hierzu findet sich im Fachbeitrag Boden.

Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Dem in § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB verankerten Grundsatz, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen, wird bei dieser Planung auch in folgender Weise entsprochen:

- Es gab bereits Bemühungen der Kommune Innenbereichspotenziale zu aktivieren. Der Versuch den innerörtlichen Standort an der Friedhofsstraße zu entwickeln, konnte aufgrund von Schwierigkeiten bei der Investorensuche nicht fortgeführt werden.
- Außerdem sind die bestehenden freien Baugrundstücke nicht verfügbar, da keine gesetzlichen Mittel bestehen, um die Grundstücke zu reaktivieren. Darüber hinaus ist wegen unverhältnismäßig hoher Forderungen eine marktübliche Übernahme der Grundstücke durch die Gemeinde nicht möglich und damit eine Übernahme nicht vertretbar.
- Innenbereichsflächen stehen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach somit kurzfristig nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Aufgrund der geringen umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale und dem Wunsch der Gemeinde Fränkisch-Crumbach attraktive Wohnflächen anbieten zu können, werden Außenbereichsflächen zur Wohnbaulandentwicklung in Anspruch zu nehmen.
- Dennoch ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich Entwicklungspotentiale vorliegen und die Möglichkeit ihrer Reaktivierung weiterhin zu prüfen.

Städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird in der Begründung sowie insbesondere durch die Betrachtung im Kontext der übergeordneten Planung dargestellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zu diesem Zweck wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet vorgenommen. Die Ergebnisse befinden sich in der Artenschutzprüfung in Anlage 5.

# 6 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben

## 6.1 Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010

Darstellung des Regionalplans im Geltungsbereich




Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Er weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerdem folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen laut Grundsatz G 10.1-11 des Regionalplans der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In geringem Umfang können aber auch Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, um Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen zu geben.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (etwa 1,9 ha) unter 5 ha, besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme für Siedlungszwecke.

Die geplante Nutzung erfolgt in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsflächen und stellt somit eine Arrondierung dar, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Auf Grund der Lage des Gebiets ist demnach nicht davon auszugehen, dass durch die Planung eine wesentliche Ausdehnung des Siedlungskörpers zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu befürchten ist. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich, da keine wesentlichen landwirtschaftlichen Strukturen beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz. Diese dienen der Darstellung besonders schützenswerter Bereiche. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Bei der Entwicklung eines Wohngebiets ist allerdings grundsätzlich nicht von gefährdenden Wirkungen auf das Grundwasser auszugehen.

Als wesentlicher Wirkfaktor zur nachteiligen Beeinflussung des Grundwassers ist die Bodenversiegelung zu nennen, die für das geplante Gebiet durch Festsetzung der GRZ begrenzt wird sowie durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt.

Da eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet aufgrund des Bodens nicht möglich ist, ist die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vorgesehen. Die Entwässerung ist über die Kanalisation sowie über den Michelbach geplant. Dementsprechend wird die Ausweisung des Gebiets als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz berücksichtigt.

Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird außerdem kleinflächig von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Laut Grundsatz G6.3-13 dienen die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen

Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Bei der Realisierung des Wohngebiets ist für den südlichen Bereich des Plangebiets der Grundsatz des Regionalplans zu berücksichtigen. Dementsprechend ist Bauvorsorge zu treffen, um im Fall von Überflutungen ausreichend Schutz für Mensch und Sachwerte zu gewährleisten

Allerdings ist eine konkrete Hochwassergefahrenlage nach aktueller Einschätzung als unwahrscheinlich einzustufen. Das Plangebiet befindet sich in einer ausgeprägten Hanglage und weist einen Abstand von etwa 50 Metern zum Michelbach auf. Nach Auswertung des Hochwasserrisikomanagement-Viewers des Landes Hessen bestehen für diesen Bereich keine ausgewiesenen Hochwassergefahren. Zudem ist die Topografie der Umgebung so beschaffen, dass die nördlich des Michelbachs gelegenen Flächen eine stärkere Steigung aufweisen als die südlich gelegenen Bereiche. Im Falle von Stauungen oder erhöhtem Wasserstand des Michelbachs ist daher davon auszugehen, dass sich potenzielle Überflutungen vorrangig in südliche Richtung ausbreiten würden. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner Lage und Geländesituation nur in sehr geringem Maße von Hochwasserereignissen betroffen.

Außerdem ist ein gedrosselter Abfluss vorgesehen. Die anzusetzende Drosselabflussspende für die vorgesehene Rückhalteanlage wird im Zuge der technischen Planung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Dichtevorgaben

Im Regionalplan sind außerdem folgende Dichtevorgaben als regionalplanerisches Ziel (Z 3.4.1-9) ausgewiesen:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach kann dem regionalplanerischen Siedlungstyp „ländlich“ zugeordnet werden, sodass eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 WE/ha, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts (s. Kapitel 4), das in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise die Bereitstellung von insgesamt 31 - 52 WE ermöglicht. Derzeit vorgesehen sind 31 Einfamilienhäuser (EFH) mit jeweils optional einer Einliegerwohnung. Es ist davon auszugehen, dass maximal zwei Drittel der EFH über zwei WE verfügen wird.

Bei einer Fläche von etwa 1,9 ha (ermitteltes Bruttowohnbauland) ergibt sich ein Siedlungsdichtewert von etwa 17 - 28 WE/ha. Somit können die regionalplanerischen Dichtevorgaben im Fall der Umsetzung von mindestens 25 WE (25 – 40 WE/ha) eingehalten werden. Eine mögliche Unterschreitung der Dichtevorgaben lässt sich mit der Eigenart des Ortsteils und damit durch die direkte Nachbarschaft zu einer ländlich geprägten Umgebung begründen.

## 6.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Darstellung des FNP im Geltungsbereich

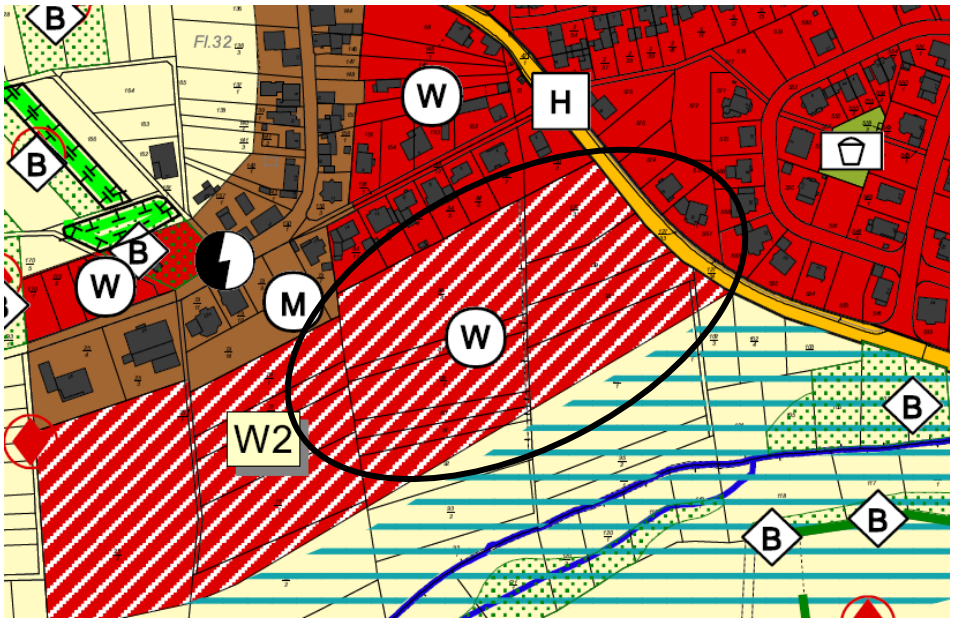



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach von 2009 stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Wohnbauflächen - Planung

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan die Nutzungen im Gemeindegebiet nicht parzellenscharf vorgibt, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Bereich der Wohnbauflächen – Planung liegt.

Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6.3 Gegenwärtiges Planungsrecht auf Gemeindeebene

### 6.3.1 Nahegelegene Bebauungspläne

Angrenzender Bebauungsplan "Süd-Ost, Teil 3"

Der Bebauungsplan „Süd-Ost, Teil 3“ ist 1981 in Kraft getreten und wurde einmal geändert. Die Änderung ist 1990 in Kraft getreten. Dieser setzt neben weiteren Festsetzungen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 - 0,4 und einer GFZ von 0,4 - 0,6 fest. Zulässig ist die Bebauung in offener Bauweise als Doppel- und Einzelhäuser mit einem bis max. zwei Vollgeschossen. Als Dachform sind Walm- und Satteldächer vorgegeben.

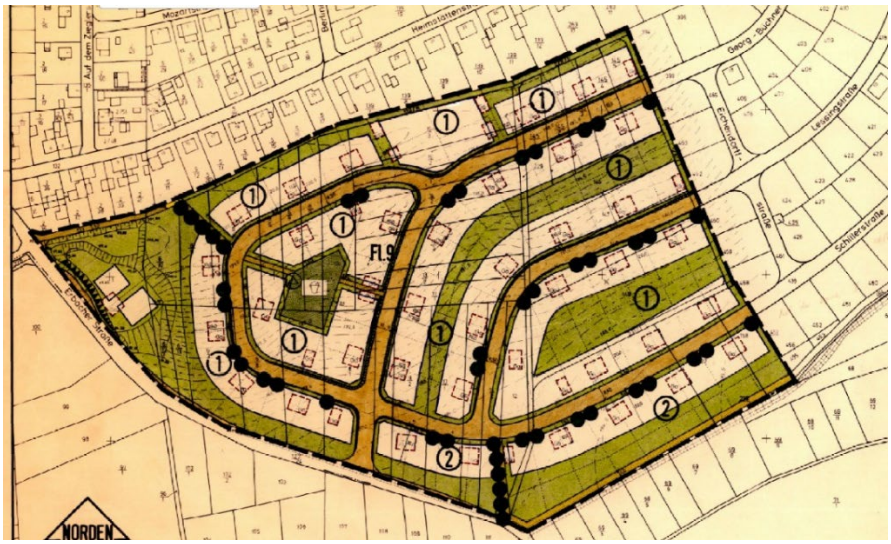



Abbildung 6: Ausschnitt des Bebauungsplans "Süd-Ost, Teil 3"

Angrenzender bzw. überplanter Bebauungsplan "Südlich Friedhofstrasse"

Der Bebauungsplan "Südlich Friedhofsstraße" ist 1967 in Kraft getreten und setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest. Zulässig ist die Bebauung in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

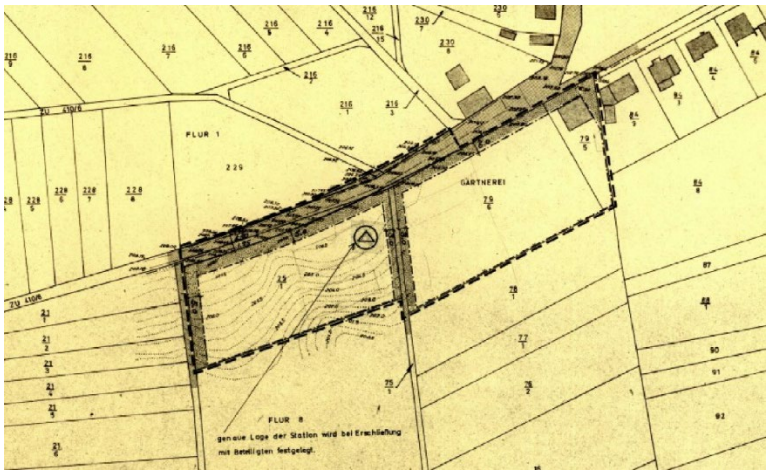



Abbildung 7: Ausschnitt des Bebauungsplans "Südlich Friedhofstrasse"

# 7 Planungsgrundlagen und Fachplanungen

## 7.1 Umweltschützende Belange

### 7.1.1 Schutzgüter

Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Fränkisch-Crumbach. Die Gemeinde hat ca. 2.910 Einwohner.

Tiere und Pflanzen

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen der Artenschutzuntersuchung sowie im Zuge der Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang) betrachtet. Auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wird gesondert im Kapitel Naturschutz eingegangen.

Boden und Fläche

Der geologische Untergrund des Plangebiets im „Paläozoischen Gebirge“ zeichnet sich durch seine Lage im „Odenwald-Kristallin“ und hier im geologischen Strukturraum „Bergsträßer Odenwald“ aus. Diese ist im Bereich des Plangebietes durch Fließerde (ungegliedert), Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand gekennzeichnet. Aus dieser geologischen Formation sind im Bereich des Plangebietes Böden aus mächtigem Löss entstanden. Die so entwickelten Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden bestehen aus Löss (Pleistozän). Diese Bodeneinheit findet man vorwiegend an den ostexponierten, schwach geneigten (Unter-) Hängen in den Randzonen der Lösslandschaften.

Die Böden besitzen ein gutes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und halten Schadstoffe weitgehend im Boden zurück, sodass sie in hohem Maße das Grundwasser schützen. Allerdings sind sie sehr erosionsgefährdet, wenn diese Böden nicht bedeckt sind. Die im Plangebiet vorkommende Bodeneinheit ist als regional weit verbreitet anzusehen.

Grundwasser

Im Bereich unversiegelter Böden finden grundsätzlich eine, wenn auch geringe Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung statt. Da die Böden des Plangebiets über eine geringe Durchlässigkeit verfügen, ist ihre Bedeutung für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Im Zuge der Erkundung wurde kein Grundwasser festgestellt. Schichtwasser, insbesondere in der Schicht 2, ist möglich. Aufgrund der topografischen Lage dürfte der Bemessungswasserstand für Baumaßnahmen keine Bedeutung haben und kann bei 185 m ü NN angenommen werden.

Das Baufeld befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III (WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach).

Gewässer

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Klima

Die unbebauten Bereiche im Plangebiet sind als Freiland-Klimatop anzusprechen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich bedeutsamer Kalt- oder Frischluftabflussbahnen. Von einer Kalt- und Frischluftproduktion auf den offenen Ackerflächen ist grundsätzlich auszugehen. Relevante Kaltluftabflüsse in angrenzende klimatisch belastete Bereiche sind aber aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der großen Entfernungen zu besiedelten Bereichen nicht zu erwarten.

Landschaft / Erholung

Das Plangebiet stellt keinen Erholungsschwerpunkt für den Raum Fränkisch-Crumbach dar. Besondere Erholungseinrichtungen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Im Plangebiet existieren keine Wege, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten.

Landwirtschaft

Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart ist ein Lehm (L, L/S, L/Sl, L/Mo, LMo), der als mittlerer Boden bezeichnet wird und mit einem optimalen Verhältnis von Ton, Schluff und Sand eine Zwischenstellung einnimmt. Der Lehmboden ist gut bearbeitbar und hat eine gute Nährstoffspeicherung. Er besitzt die Eigenschaften, Nährstoffe sehr gut nachzuliefern, Schadstoffe zu akkumulieren und Wasser optimal zu halten. Durch die zuvor genannten Eigenschaften ist der Lehmboden sehr gut landwirtschaftlich nutzbar. Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich tritt neben der Bodenart Lehm zusätzlich in kleiner Flächenausdehnung die Bodenart lehmiger Sand (sL, sL/S) auf.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Eintragungen denkmalgeschützter Strukturen, Gebäude oder Gebäudekomplexe bekannt.

### 7.1.2 Naturschutz

Erfassungszeitraum und Betroffenheit Artenschutz

Am 18. März 2026 erfolgte im Zuge der Erstbegehung auch die strukturelle Vorkartierung. Aufbauend auf dieser Potenzialanalyse wurde das systematisch zu erfassende Artenspektrum festgelegt. Demzufolge war als betrachtungsrelevantes Taxon aktuell die standortgebundene Avifauna zu kartieren. Weiterhin war das Biber-Vorkommen im Michelbach zu dokumentieren sowie eine gezielte Nachsuche nach Wiesenknopf-Vorkommen in dessen Gewässeraue durchzuführen – im Nachweisfall verbunden mit einer Erfassung möglicher *Maculinea*-Populationen. Zudem erfolgte während der Erfassungsperiode ergänzend eine Potenzial-Abschätzung als weitere Basis für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Arten oder Artengruppen, wie auch eine gezielte Dokumentation von Horsten und Großnestern, Spechthöhlen, natürlichen Baumhöhlen und -spalten sowie Fledermaus- und Nistkästen durchgeführt wurde, da diesen Mikrohabitatstrukturen im Grundsatz eine gesteigerte artenschutzrechtliche Bedeutung zukommt.

Die Erfassung der betrachtungsrelevanten faunistischen Taxa erfolgte in einem Zeitraum von Mitte März 2026 bis Ende August 2026. Hierdurch wurde – für die hier prüfrelevanten Artengruppen - hinlänglich eine gesamte Aktivitätsperiode abgedeckt.

Keine unmittelbare Betroffenheit besteht für Arten / Artengruppen

- mit struktureller Bindung an Gebäude (synanthrope Arten – bestimmte Fledermaus- und Vogelarten),
- die eine Gewässerbindung besitzen, d.h. im Wasserkörper selbst leben oder reproduzieren (Fische, Libellen, aber auch Wasservogelarten)
- die für ihr Vorkommen Felsstrukturen und / oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (z.B. div. Heuschreckenarten)
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. *Maculinea*-Arten, Großer Feuerfalter) – Strukturen sind nicht im Wirkzonenbereich vorhanden
- die für ihre Reproduktion Totholz und / oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- mit zoogeographischer Restriktion

sowie für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten (fehlende Standorteignung).

Säugetiere (exklusive Fledermäuse)

Aktuelle Beobachtungen belegen ein Vorkommen des artenschutzrechtlich bedeutsamen Bibers (*Castor fiber*) für das weitere Umfeld des Plangebietes (hier: Michelbach mit Teilen seiner Aue). Da im Zuge der faunistischen Erfassung verschiedene Hinweise dokumentiert werden konnten (Fraßspuren, Aus-/Einstiege, Wechsel u.ä.) ist zunächst nicht grundsätzlich ausschließbar, dass durch das Vorhaben – zumindest mittelbar - Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG für die Art ausgelöst werden können (hier: Nutzung von BE-Flächen im Gewässerumfeld, Materiallagerung, Bodenmieten u.a.m.). Es tritt jedoch für ihn, wie auch für weitere Vertreter der lokalen Säugetierfauna bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten wurden im Rahmen der Abschichtung ausgeschlossen.

Fledermäuse

Aufgrund vorhandener Baumhöhlen als Quartierstrukturen besteht eine Betroffenheit für baumhöhlenbewohnende Arten. Da keine Artnachweise vorliegen, erfolgte eine Gruppenbetrachtung für Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus sowie Kleinen und Großen Abendsegler. Durch die Maßnahmen V03 (aktualisierte Baumhöhlen-Nachsuche), V04

(Rodungszeitenbeschränkung) und C01 (Installation von Fledermauskästen) tritt kein Verbotstatbestand ein.

Brutvögel

Von 42 nachgewiesenen Arten weisen zwölf einen landesweit ungünstig-unzureichenden und drei einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand auf; für diese 15 Arten erfolgte eine detaillierte Einzelfallprüfung (u. a. Steinkauz, Star, Elster, Stieglitz, Stockente, Türkentaube, Fitis, Goldammer, Grünfink, Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke, Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschwalbe). Für 23 Arten mit günstigem Erhaltungszustand erfolgte eine tabellarische Prüfung. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen tritt für keine Art ein Verbotstatbestand ein.

Reptilien

Für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (Europäische Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Schlingnatter) fehlen die Habitatvoraussetzungen im Plangebiet vollständig; eine Betrachtungsrelevanz besteht nicht. Die als Totfund festgestellte, allgemein besonders geschützte Blindschleiche wird gesondert unter Kap. 6 der Artenschutzprüfung behandelt.

Tagfalter

Im Plangebiet selbst fehlen Vorkommensbedingungen für relevante Tagfalterarten (Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling). Eine zunächst vermutete mittelbare Beeinträchtigung von Wiesenknopf-Beständen in der Michelbachaue durch verändertes Abflussregime konnte ausgeschlossen werden, da entsprechende Bestände lediglich weiter talaufwärts und ohne Maculinea-Nachweis auftreten.

Andere Tiergruppen

Für die Hornisse ist eine Beeinträchtigung nur bei winterlicher Höhlenbaumfällung theoretisch relevant, die durch die Rodungszeitenregelung ausgeschlossen wird.

Für die Großlaufkäferarten sind Beeinträchtigungswirkungen ebenfalls auszuschließen.

Die Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria) ist aufgrund fehlender Standortbedingungen auszuschließen.

Ein Vorkommen weiterer wassergebundener Artengruppen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da diese Artengruppen an Gewässerlebensräume gebunden sind, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Heuschrecken und totholzbesiedelnder Käfer kann aufgrund mangelnder Lebensraumeignung im Eingriffsraum ausgeschlossen werden.

Für die Tiergruppe der Amphibien besteht ebenfalls keine Betrachtungsrelevanz, da im Wirkraum keine geeigneten Habitatstrukturen zu verzeichnen sind.

Pflanzenarten

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind wegen der fehlenden Standorteignung auszuschließen.

Biotopschutz/ Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete und keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht.

#### 7.1.3 Altlasten

Im geplanten Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

### 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer

Das geplante Baugebiet grenzt an keine Oberflächengewässer an.

Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Grundwasser

Grundwässer müssen vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden, da das Trinkwasser zum ganz überwiegenden Teil aus dem Grundwasser stammt. Verunreinigungen des Grundwassers lassen sich nur mit einem hohen technischen Aufwand beseitigen. In den Einzugsgebieten von Wassergewinnungsanlagen sollten mögliche Kontaminationsquellen von vornherein nicht vorhanden sein, was durch die in den Festsetzungsverordnungen aufgeführten Auflagen und Verbote für das jeweilige Schutzgebiet erreicht werden soll. Die vielerorts hohen und zum Teil weiterhin steigenden Nitrat-Konzentrationen im Grundwasser, überwiegend bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung, zeigen beispielhaft, wie wichtig solche Verordnungen und deren Überwachung sind.

Das auf den Dachflächen anfallende bzw. überschüssige Niederschlagswasser sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, gesammelt und z. B. als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Bemessungsgrundwasserstände

Laut Bodengutachter dürfte aufgrund der topografischen Lage der Bemessungswasserstand für Baumaßnahmen keine Bedeutung haben und kann bei 185 m ü NN angenommen werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III (WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach, WSG-ID: 437-041).

Niederschlags-wasser

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden daher entsprechende Absinkversuche vorgenommen. Die so ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen nach DWA Arbeitsblatt A 138-1 im Grenzbereich. Auf Grund der anstehenden Bodenarten (Hanglehm, Schluff) ist der anstehende Boden weitgehend nicht zur gezielten Versickerung geeignet. Von einer zentralen Niederschlagsversickerung sollte daher abgesehen werden.

Dennoch wird empfohlen private Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Somit kann gewährleistet werden, dass zumindest kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden.

## 7.3 Erschließung des Gebiets

### 7.3.1 Technische Erschließung

Wasser-versorgung

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach betreibt eine eigene Wasserversorgung. Unterhalten wird das Ortsnetz mit 4 Tiefbrunnen einer Wasseraufbereitungsanlage im Wasserwerk an der Heubrück und 2 Hochbehältern.

Gemäß aktueller Erlaubnis (Wasserbucheintrag vom 28.01.2013, Az.: IV/Da 41.1 – 79b 06/43 (505) -F-) kann die Gemeinde Fränkisch-Crumbach aus den Tiefbrunnen I bis IV insgesamt **190.000 m³/a** entnehmen. Die Erlaubnis erlischt mit Ablauf des 31.12.2042.

Die verkaufte Wassermenge entspricht bei ca. 3.150 Einwohnern einem Tagesverbrauch von ca. 110 l/Ed.

Der zusätzliche Wasserbedarf für die ca. 1,9 ha große Erweiterungsfläche (ca. 31 Bauplätze) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

Annahmen:

- ca. 31 Einfamilienhäuser a 2 Wohneinheiten 62 WE
- max. 2,5 Einwohnern je WE, Wasserverbrauch 110 l/Ed
- 62 WE x 2,5 E / WE = 155 Einwohner
- 0,110 m³/Ed x 155 E x 365 d/a = 6.223 m³/a

Die erforderlichen Wassermengen einschließlich dem geplanten Baugebiet belaufen sich auf ca. 140.000 m³/a. Die genehmigten Fördermengen reichen aus, um das Baugebiet mit Wasser zu versorgen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung in der Erbacher Straße angeschlossen werden.

Abwasser-entsorgung

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem mit gedrosselter Einleitung in den Michelbach erfolgen. Hierfür sind weitere Abstimmungen sowie die Rückmeldung der Unteren Wasserbehörde in der Beteiligung vorgesehen.

Die Einleitung soll gedrosselt erfolgen, sodass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Michelbachs erhalten bleibt. Durch entsprechende Rückhalte- und ggf. Behandlungseinrichtungen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an Hochwasserschutz und Gewässerökologie eingehalten werden.

Eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des betroffenen Gewässers sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse ist zu vermeiden. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten. Bei hydraulisch überlasteten Gewässern darf aus dem Baugebiet nur die Menge an Niederschlagswasser eingeleitet werden, die dem natürlichen Abfluss des Gebiets entspricht, der zunächst mit 3 l(s*ha) angenommen wird.

Nach Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswasser vor Einleitung in den Michelbach anhand des Arbeitsblattes DWA-A 102-2, kann das anfallende Oberflächenwasser nach aktuellem Planungsstand ohne weitere Behandlung in den Michelbach eingeleitet werden.

Das sonstige auf den Grundstücken anfallende Abwasser kann an den Kanal in der Straße „Erbacher Straße“ angeschlossen werden.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers soll damit über die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation in der Erbacher Straße erfolgen. Die Erbacher Straße liegt im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage R42. Das Bauwerk hält auch im Prognosezustand (inkl. des Baugebietes „Am Sandweg“) die gesetzlichen Anforderungen ein.

Das Abwasser soll der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Obere Gersprenz in Brensbach zugeführt werden. Diese hält die

gesetzlichen Anforderungen ein und ist nicht überlastet. Die Abwasserreinigungsanlage ist somit in der Lage die anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen.

Löschwasser

In der angrenzenden Erbacher Straße ist eine Wasserleitung DN 125 vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m³/h Löschwasser versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800 l/min.

Im Rahmen der technischen Entwurfsplanung ist dies zu verifizieren.

### 7.3.2 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bereits bestehende Straße "Erbacher Straße".

In Bezug auf die Dimensionierung wird die Erschließung in Form von 6,5 m breiten Straßen vorgesehen.

Der Ausbauquerschnitt wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Um die Ausbauplanung flexibel zu halten, ist eine gemischt öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsfläche lässt jedoch Raum für Begegnungsverkehr und die Errichtung von seitlichen Gehwegen.

Im Osten führt ein Wirtschaftsweg als Ersatz auf die südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Mehrverkehr

Eine wesentliche Mehrbelastung durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten. Bei rund 250 zusätzlichen Kfz-Fahrten täglich und bis zu 60 Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde kann die Anbindung an die gering belastete, vorfahrtberechtigte K 79 aufgrund ihrer ausreichenden Leistungsfähigkeit und Übersichtlichkeit verkehrssicher erfolgen.

Stellplatznachweis

Im Zuge der Objektplanung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen.

Abfallentsorgung

In einem Scoping wurde bereits abgestimmt, dass die Dimensionierung der Wendeanlagen für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausreichend ist.

# 8 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus § 9 Abs. 1 BauGB für eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich entweder in der Planzeichnung oder im Textteil zum Bebauungsplan. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB um einen qualifizierten Bebauungsplan.

## 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes werden ausschließlich Nutzungen zugelassen, die innerhalb des Gebietes realistisch umzusetzen sind. Grundsätzlich müssen die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang der Eigenart des Gebiets entsprechen und dürfen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, das vorwiegend zum Wohnen bestimmt ist, nicht gefährden.

### 8.1.2 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom

Versorgungsfläche - Trafostation

Ein Teilbereich im Südwesten des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf der vorgesehenen Fläche soll eine durch das neue Gebiet notwendig werdende Trafostation errichtet werden.

### 8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt. Diese orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den bestehenden Bebauungsplänen.

Grundflächenzahl

Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um die im städtebaulichen Konzept angestrebte Dichte zu erreichen, ist die

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Freiflächenqualitäten innerhalb des Plangebiets gesichert. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile.

Die jeweils festgesetzte und somit zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 50 % überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereitzustellen sind, um den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung zur GFZ wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und Topografie des Geländes getroffen. Eine Begrenzung auf 0,7 erfolgt, um eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleisten zu können.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die äußere Wahrnehmung der baulichen Anlagen ist die Festsetzung der First- (FH) und Traufhöhen (TH) von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung dieser gewährleistet, dass die Gebäudehöhen die des Umfeldes nicht störend überschreiten und sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Darüber hinaus sind die Gebäudehöhen so festgesetzt, dass sie an die natürliche Geländeoberfläche angepasst sind.

Überschreitung der festgesetzten Höhen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen außerhalb des Gebäudevolumens zu ermöglichen. Zu diesen zählen insbesondere auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Im Hinblick auf den ökologischen Mehrwert wird die Errichtung ausdrücklich empfohlen.

#### 8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies soll die Ausgestaltung des Gebiets durch unterschiedliche offene Bauweisen ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung dieser durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten,

technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

#### 8.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gilt die kommunale Stellplatzsatzung. Lediglich in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze gemäß § 6 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach vom 8. März 2019 ist eine Abweichung vorgesehen. Demnach ist es zulässig, zwei Stellplätze hintereinander anzuordnen, sofern beide Stellplätze derselben Wohneinheit angehören. Damit soll eine großflächige Versiegelung der Vorgartenflächen vermieden werden.

Nebenanlagen

Für eine flexiblere Gestaltung des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhaus) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgelegt, wenn ihre Grundfläche 15 m² nicht überschreitet.

#### 8.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zulässige Anzahl an Wohnungen

Die Festsetzung der zulässigen Zahl an Wohnungen stellt eine einheitliche Wohnstruktur sicher. Außerdem wird die zukünftige Wohn- und Besiedlungsdichte anhand der maximalen Anzahl an Wohnungen gesteuert, deren Unterschreitung zulässig ist.

#### 8.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um das natürliche Gelände möglichst beizubehalten und starke Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken zu vermeiden, sind größere Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

#### 8.1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrechte

Das Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

#### 8.1.9 Verkehrsflächen

Erschließung des Gebiets

Die der Erschließung des Gebiets dienenden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf eine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der Verkehrsflächen wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist.

Wirtschaftsweg

Darüber hinaus wird im Osten des Plangebiets ein Wirtschaftsweg zu den südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

#### 8.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Befestigung von Grundstücksflächen

Durch eine entsprechende Projektierung der Oberflächenentwässerung wird für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufs Sorge getragen, sodass die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung gemindert wird. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert.

Installation von Fledermaus- und Nistkästen

Aus der Bestandssituation leitet sich eine mögliche Betroffenheit für die Teil-Gruppe der Baumhöhlenquartiere nutzenden Fledermausarten ab. Ebenso ist für Baumfreibrüter, Heckenbrüter sowie Höhlen- und Nischenbrüter von einer direkten, vorhabensbedingten Betroffenheit auszugehen. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung der Installation von Fledermaus- und Nistkästen

Anlage eines Blühstreifens für den Fasan

Um erhebliche Störungen durch das Vorhaben zu kompensieren (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszuschließen ist die Anlage eines Blühstreifens notwendig. Der vom Vorhaben unmittelbar betroffene Fasan benötigt u.a. Ackerflächen, die mit Kräutersäumen und Randstreifen reichlich Nahrung in Form von Sämereien und Insekten sowie ausreichend Deckung für die Bodennester gegenüber widriger Witterung, Beutegreifern und unangepasster Flächenbewirtschaftung bieten.

Durch die Anlage eines Blühstreifens kann das lokale Bruthabitatpotenzial nachweislich optimiert werden, da hierdurch Mangelhabitatstrukturen geschaffen und Schonareale hergestellt werden.

Die vorgeschlagene Saatgutmischung wurde ausgewählt, da die Artenvielfalt im Gegensatz zu den meisten verfügbaren Saatgutmischungen mit 55 Pflanzenarten sehr hoch ist. Der beigemischte Wildkrautsamen ist heimischer Herkunft. Durch eine ausgewogene Mischung aus Leguminosen und Kräutern werden Problemunkräuter deutlich unterdrückt.

Entwicklung von Grünlandflächen

Auf Grundlage der Festsetzungen soll im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen die Entwicklung von Grünlandflächen feuchter

feuchter bis nasser Standorte

bis nasser Standorte erfolgen. Diese Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleichs des Eingriffs durch die Entwicklung des Plangebiets „Sandweg“.

#### 8.1.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Um die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben, wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten die Nutzung solarer Energie in Form von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgelegt. Die Lage und örtlichen Verhältnisse berücksichtigend, sind die Gebäude aufgrund der geplanten Stellung sowie der topographischen Lage für die Nutzung von Solarenergie geeignet.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Um die Festsetzung der Photovoltaikanlagen städtebaulich zu begründen, ist auf die §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 Bezug zu nehmen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und klimaschützende Maßnahmen vorgeben. Diesen Zielsetzungen wird mit der Solarfestsetzung nachgekommen. Zugleich erfüllt sie die Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 1 EEG.

Zumutbarkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit

Mit der Möglichkeit ersatzweise Solarthermieanlagen auf der gesamten Fläche oder auf Teilflächen zu errichten, wird der Eingriff in die Baufreiheit verringert. Die technische und wirtschaftliche Ausgestaltung der Solarpflicht damit dem Bauherrn zu überlassen, mindert die Einschränkung der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG), sodass die Solarfestsetzung auf diese Weise zumutbar ist und zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) beiträgt.

#### 8.1.12 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der privaten Grundstücke / Grundstücksfreiflächen

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

Durch die vorgesehene von Baumpflanzungen im Vorgarten wird die Beschattung des Straßenraums ermöglicht.

## 8.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO

### 8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf das zukünftige und bestehende Ortsbild wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Dachgestaltung

Es werden keine Dachformen vorgegeben, um die freie Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Aus Gründen des Umweltschutzes sind außerdem begrünte Dachflächen ebenso zulässig und wünschenswert.

Fassadengestaltung

Die Farbgestaltung der Fassaden ist demgegenüber aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich helle Farben, die ein hohes Reflexionsvermögen besitzen und dazu beitragen, dass sich die Flächen und damit auch die Umgebung möglichst wenig erwärmen.

Staffelgeschosse

Um das Erscheinungsbild von Staffelgeschossen an die umgebende Bebauung in Form von geneigten Dächern anzupassen, wird ein Rücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss festgesetzt.

### 8.2.2 Gestaltung von Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse

Einfriedung

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden, wird für Zäune im Bereich des Plangebiets ein Bodenabstand festgesetzt. Aus gleichen Gründen werden Mauersockel ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird insbesondere für die Gestaltung des öffentlichen Raums die Zaunhöhe begrenzt.

Abstellplätze für Abfallbehälter

Abstellplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie hygienischen Gründen einzuhausen und, optional durch Bepflanzung, gegen Einblicke von außen und Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

# 9 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes wird durch die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt, dass auf den Grundstücken Zisternen zu errichten sind und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darin aufzufangen ist.

Durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasser-Ressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Einleitung in den Michelbach ggf. gedrosselt oder auch die Kläranlage entlastet. Bei Überlauf der Zisternen soll das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und/oder unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers eingeleitet werden. Voraussetzung für die Sammlung, Verwertung und Versickerung ist, dass wasserwirtschaftliche, gesundheitliche, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ziel der Maßnahme ist einerseits die Minimierung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden.

# 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

## 10.1 Neuaufteilung und zukünftige Einwohner

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings trifft der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans hierzu keine Regelung.

Es wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet bis zu 52 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine genaue Zahl der zukünftigen Wohneinheiten lässt sich nicht benennen, da im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt ist, diese erfahrungsgemäß von den Eigentümern jedoch nicht immer vollständig ausgeschöpft wird.

Aus den möglichen Wohneinheiten resultiert eine zusätzliche Anzahl von bis 100 - 150 Einwohnern.

### 10.2 Flächenbilanz

**Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:**

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 15.816 m² |
| davon: überbaubare Grundstücksflächen | ca. | 8.110 m² |
| Versorgungsfläche - Trafostation | ca. | 39 m² |
| Wirtschaftsweg | ca. | 156 m² |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | ca. | 2.918 m² |
| **Größe des Wohngebiets** | **ca.** | **18.929 m²** |
| Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche | ca. | 9.947 m² |
| CEF-1 -Fläche für den Artenschutz | ca. | 1.757 m² |
| **Größe des Geltungsbereichs** | **ca.** | **30.633** m² |

*Der Bebauungsplan ist derzeit lediglich auf Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters erstellt worden. Aufgrund der kurzfristigen Einarbeitung weiterer Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung, erfolgt eine Vermessung des Gebiets im Anschluss an die formelle Beteiligung. Auf Grundlage dieser werden im Zuge der Entwicklung der Satzungsfassung geringfügige Änderungen vorgenommen.*

*Dementsprechend handelt es sich bei den angegebenen Werten um vorläufige Flächengrößen. Die Abgrenzung der Wohnbaunutzung gegenüber der Straßenverkehrsfläche wird im Zuge des weiteren Verfahrens angepasst.*

## 11 Weitere Bestandteile des Bebauungsplans

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Anlagen des Anlagenverzeichnisses