Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

1 Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwände oder Betroffenheit 2
1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange 2
1.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange 3
2 Keine Stellungnahmen eingegangen 4
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange 4
2.2.1 Behörden 4
2.2.2 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister 4
2.2.3 Sonstige Stelle 4
2.2.4 Nachbargemeinden 4
2.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange 5
2.3.5 Behörden 5
2.3.6 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister 5
2.3.7 Sonstige Stelle 5
2.3.8 Nachbargemeinden 5
3 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken 6
3.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange 8
3.2.9 Behörden 8
3.2.10 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister 43
3.2.11 Sonstige Stellen 53
3.3 Öffentlichkeit 70

1 Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwände oder Betroffenheit

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden/TöB	Schreiben vom
Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.06.2026
Gemeinde Reichelsheim (Odenwald)	02.07.2026
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	07.07.2026
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	22.07.2026
Keine Betroffenheit	
HessenForst - Forstamt Michelstadt	30.06.2026
PLEdoc GmbH	08.09.2026

1.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden/TöB	Schreiben vom
Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
Keine Betroffenheit	

2 Keine Stellungnahmen eingegangen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vertretenen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Stellungnahmen der aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt werden.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Behörden

- Untere Bodenschutzbehörde
- Polizeipräsidium Südhessen
- RPDA - Zentraler Kampfmittelräumdienst

2.2.2 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister

- Abwasserverband Oberes Weschnitztal
- Müllabfuhr-Zweckverband Odenwald
- Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH (OREG)
- Reso GmbH
- Wassermeister Fränkisch-Crumbach
- Westnetz GmbH

2.2.3 Sonstige Stelle

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- Evangelisches Dekanat Vorderer Odenwald
- Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
- Hessischer Bauernverband e.V.
- Kath. Kirchengemeinde Guter Hirte im Odenwaldkreis (KdöR)
- Landesjagdverband Hessen e.V., (LJV)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)

2.2.4 Nachbargemeinden

- Gemeindeverwaltung Brensbach
- Gemeindeverwaltung Fischbachtal
- Magistrat der Stadt Lindenfels

Anlage A: BIL - Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20260908-0342

2.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

2.3.5 Behörden

2.3.6 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister

2.3.7 Sonstige Stelle

2.3.8 Nachbargemeinden

Anlage B: BIL - Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #

3 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken

- **der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 17.11.2025 bis 19.12.2025**

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Brand- und Katastrophenschutz 8
Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde 11
Brand- und Katastrophenschutz/ Gemeindebrandinspektor Fränkisch Crumbach 12
Regierungspräsidium Darmstadt 16
Amt für Bodenmanagement Heppenheim 28
Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde 29
Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Bauaufsichtsbehörde 35
Regierungspräsidium Darmstadt - Nachreichung 37
Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Landwirtschaft 38
Telekom Deutschland GmbH 43
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH 46
Vodafone West GmbH 48
e-netz Südhessen AG 50
HessenMobil – Straßen- und Verkehrsmanagement 51
NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e.V. 53
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) 58
Verband Hessischer Fischer e.V. 68
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar 68
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 69
Öffentlichkeit 1 70
Öffentlichkeit 2 71
Öffentlichkeit 3 75
Öffentlichkeit 4 75
Öffentlichkeit 5 112

- **der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.11.2025 bis 19.12.2025**

3.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

3.2.9 Behörden

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Brand- und Katastrophenschutz	Schreiben vom 29.06.2026
nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß § 3 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer von mindestens 2h (96m³) bei mind. 1,5 bar Fließdruck sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen (Menschenrettung) muss für jedes Gebäude in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische oder oberirdische Löschwasserbehälter,-brunnen, -teiche erwogen werden.	**Abwägung:** Um die Löschwasserversorgung und damit die Handlungsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen, wird die GFZ im Bebauungsplan „Sandweg“ auf 0,7 angepasst. Mit dieser Anpassung kann der Löschwasserbedarf entsprechend der vorhandenen Infrastruktur bereitgestellt werden. Die weiteren Anforderungen werden im Rahmen der technischen Planung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.
2. Es ist zu empfehlen die Zufahrt von der Friedhofstraße in das Baugebiet als Feuerwehrzufahrt herzustellen (§§ 4, 5 HBO). Der Grund hierfür ergibt sich anhand der vorgesehenen Bebauung und der geringen Fahrbahnbreite, die ein Befahren von zwei LKW nebeneinander ausschließt. Insbesondere beim Einsatz einer Drehleiter (mit Abstützung 6m	**Abwägung:** Aufgrund der geringen Zufahrtsbreite und weil der für die Notzufahrt notwendigen Kurvenradius gemäß den Musterrichtlinien nicht realisiert werden kann, wird auf die zweite Anbindung des Plangebiets und damit auf die Notzufahrt vollständig verzichtet.

breit), wäre eine Durchfahrt von weiteren Löschfahrzeugen nicht mehr möglich. Die Zufahrt für die Feuerwehr (Feuerwehrzufahrten) zu dem Baugebiet ist dann gemäß der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (in Anlehnung an die DIN 14090:2024-02 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) auszubilden und instand zu erhalten. Details zu Breiten, Kurvenradien, Belastungen und ähnlichen Angaben, können der über die HBO eingeführten Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Anhang HE 1 entnommen werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Feuerwehrzufahrten sind von dem öffentlichen Verkehrsraum kommend, durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – D1 – 210 x 594 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt, Halteverbot nach StVO“ zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar sein. Eine amtliche Siegelung ist unten rechts dauerhaft auf dem Hinweisschild anzubringen. Die amtliche Kennzeichnung des Hinweisschildes liegt im Zuständigkeitsbereich Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises. Zu empfehlen wären ebenfalls Absperrpfosten mit der Feuerwehrschließung Odenwaldkreis oder einem Feuerwehrdreikant an den jeweiligen Enden der Feuerwehrzufahrt, um ein widerrechtliches Parken oder Nutzen der Zufahrt zu verhindern.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist in den Fällen des Satz 1 anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung	**Abwägung:** Die rechtlichen Vorgaben werden berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Die Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.

der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen. Bezüglich der Einsatzmöglichkeit von Hubrettungsfahrzeugen gem. § 6 NBVO bzw. § 19 HPPVO ist bei der Brandschutzdienststelle des Odenwaldkreises formell eine Anfrage zu stellen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.	

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde	Schreiben vom 29.06.2026
gegen das o. g. Vorhaben bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine prinzipiellen Bedenken. Sicherheitshalber weisen wir jedoch auf folgende zu beachtenden Punkte hin:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Durch die Lage in der Zone III des mit Verordnung vom 10.03.1989 (StAnz. 1989/14 S.841) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I, II und III“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sind zwingend die Ge- und Verbote der voran genannten Verordnung zu beachten. Darunter fällt auch das Verbot des „Versenken und Versickern von […] Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers“. Folglich sind sämtliche Verkehrsflächen (inkl. KfZ-Stellplätzen) wasserundurchlässig herzustellen und anfallendes Niederschlagswasser auf diesen Flächen als Abwasser zu behandeln.	**Abwägung:** Die Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit von Grundstücksbefestigungen enthält bereits die Aussage, dass keine wasserwirtschaftlichen und sonstigen rechtlichen Belange entgegenstehen dürfen. Es wird ein Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet aufgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Für beim Bau eventuell notwendige Auffüllungen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErstazbaustoffV) zu beachten.	**Abwägung:** Wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.
Da die Gemeinde Fränkisch-Crumbach an die Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Gersprenz angeschlossen ist, obliegt die Zuständigkeit für die Abwasserbeseitigung der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Brand- und Katastrophenschutz/ Gemeindebrandinspektor Fränkisch Crumbach	Schreiben vom 12.07.2026
wir haben uns die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Fränkisch-Crumbach durchgelesen und haben von Seiten des Brandschutzes folgende Anmerkungen. Bezogen auf den Bebauungsplan „Sandweg“ -Vorentwurfsfassung Stand Mai 2026-	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
• Die Zufahrt im Nordosten des Plangebiets soll 3 m breit und nur geschottert umgesetzt werden. Bei einer Fahrbahnbreite von drei Metern und der 90° Kurve ist es fraglich, ob hier Rettungsmittel passieren können. Eine Verbreiterung im Kurvenbereich, ist hier eine Möglichkeit die Nutzbarkeit zu vereinfachen. Der Schotteruntergrund kann bei entsprechendem Gefälle dazu führen, dass die Notzufahrt nur schwerlich genutzt werden kann, hier muss der Weg gut befestigt sein, damit er auch befahrbar ist. Wir sehen die Wichtigkeit dieser Notzufahrt für Rettungsmittel, sodass diese auf jeden Fall umgesetzt werden sollte.	**Abwägung:** Aufgrund der geringen Zufahrtsbreite und weil der für die Notzufahrt notwendigen Kurvenradius sowie die Ausgestaltung gemäß den Musterrichtlinien nicht realisiert werden kann, wird auf die zweite Anbindung des Plangebiets und damit auf die Notzufahrt vollständig verzichtet. **Beschlussvorschlag:** Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
• Im Bereich des Hochwasserschutzes sollte über das Plangebiet hinausgedacht werden. Das ablaufende Oberflächenwasser sammelt sich in der Michelbach und führt jetzt schon regelmäßig zu Überschwemmungen im weiterführenden Bereich der Michelbach. In der daran angrenzenden Wohnbebauung gab es aufgrund von Starkregenereignissen schon häufiger Hilfeleistungseinsätze aufgrund von Wassereintritten.	**Abwägung:** Für die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist ein gedrosselter Abfluss vorgesehen. Die anzusetzende Drosselabflussspende für die vorgesehene Rückhalteanlage ist im Zuge der technischen Planung mit der zuständigen Behörde abzustimmen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
• Bezogen auf Starkregenereignisse verweisen wir noch auf die Fließpfadkarten des Landes Hessen *Starkregenviewer Hessen*. Auf dem Ausschnitt des Plangebietes ist zu sehen, dass mit einer erheblichen Menge an	**Abwägung:** Die Fließpfadkarten werden im Zuge der technischen Planung berücksichtigt.

ablaufendem Oberflächenwasser gerechnet werden muss, welches sich in dem Fließpfad vereinigt, der das oben benannte Wohngebiet bedroht.  Quelle: Starkregenviewer Hessen, Stand 12.07.2026 19:00 Uhr	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
• Die Anzahl der Wohneinheiten kann natürlich noch nicht endgültig bestimmt werden, dennoch variieren hier die Annahmen stark. Diese Angaben sind für den Brandschutz jedoch wichtig um in Verbindung mit der GFZ die Löschwasserversorgung festzulegen. Gemäß dem Bebauungsplan „Sandweg“ ist eine GFZ von 0,8 angenommen. Diese ergibt jedoch, gemäß der Richtwerte für den Löschwasserbedarf, einen Bedarf von 96 m³/h und nicht, wie angenommen von 48 m³/h. Diese Frage muss grundlegend geklärt werden um im Anschluss eine ausreichende Löschwasserversorgung und somit Handlungsfähigkeit der Feuerwehr sicherstellen zu können. Eine GFZ von 0,8 führen zu einem Löschwasserbedarf bei einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung von 1.600 l/min für mindestens 2 Stunden. Hier wird Bezug genommen auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des	**Abwägung:** Um die Löschwasserversorgung und damit die Handlungsfähigkeit der Feuerwehr sicherzustellen, wird die GFZ im Bebauungsplan „Sandweg“ auf 0,7 angepasst. Mit dieser Anpassung reduziert sich der Löschwasserbedarf entsprechend und kann im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur zuverlässig bereitgestellt werden. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V von 2018 (2018_4 Fachempfehlung Loeschwasserversorgung)	
• Um dieses Löschwasser auch nutzen zu können bedarf es einer entsprechenden Verteilung von Hydranten im Plangebiet. Von Brandschutzseite werden zwei Oberflurhydranten im Plangebiet empfohlen. Es sollte jeweils ein Oberflurhydrant im Kreuzungsbereich und einer im Bereich Notzufahrt/Wendehammer hergestellt werden. Da es sich im Plangebiet um eine Sackleitung handelt muss ein sicheres Nachfließen des Wassers gewährleistet sein. Stabiler sind hier immer Ringleitungen. Hier sollte über einen Anschluss an die Friedhofstraße nachgedacht werden.	**Abwägung:** Die Planung der Hydranten sowie die Ausgestaltung der Wasserversorgung als Ring- oder Sackleitung erfolgt im Zuge der technischen Planung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.
• Für den Brandschutz nicht zu beurteilen ist die fehlende Angabe von maximalen Gebäudehöhen. Hier muss darauf geachtet werden, dass der zweite Rettungsweg, soweit er nicht baulich sichergestellt wird, über die tragbaren Leitern der Feuerwehr Fränkisch-Crumbach sichergestellt werden kann.	**Abwägung:** Die Gebäudehöhen werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
• Verkehrsrechtlich sollte bei einer Fahrbahnbreit von maximal 6,5 m, welche auch den Fußgängerbetrieb beinhaltet ein absolutes Halteverbot ausgesprochen werden. Sobald sich ruhender Verkehr im Verkehrsraum des Plangebiets befindet, wird es aufgrund der Sackgassenplanung unmöglich Einsatzfahrzeuge an und abfahren zu lassen. Auch die Aufstellflächen der Einsatzfahrzeuge ist bei ruhendem Verkehr auf den Verkehrsflächen massiv beschränkt.	**Abwägung:** Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen in Form der Beschilderung erfolgt nicht im Zuge der Bauleitplanung, sondern im Anschluss und weiteren Verlauf der Planung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird im weiteren Verlauf auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.
• Bei der Bauweise muss darauf geachtet werden, dass den Einsatzkräften der Feuerwehr auch die Möglichkeit gegeben wird einen zweiten	**Abwägung:**

Rettungsweg auf der Straßenabgewandten Seite sicherzustellen. Eine komplett geschlossene Bebauung, welche es den Einsatzkräften nicht ermöglicht auf die Rückseite des Gebäudes zu gelangen muss untersagt sein.	Es ist keine geschlossene, sondern eine offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt, sodass der Rettungsweg sichergestellt sein sollte. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 23.07.2026
nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung. **A. Beabsichtigte Planung** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Fränkisch-Crumbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
B. Stellungnahme **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr** **1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung** Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Die Fläche wird zusätzlich von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und kleinflächig von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert. Vorranggebiete repräsentieren verbindliche Raumordnungsziele, während Vorbehaltsgebiete Grundsätze der Raumordnung darstellen, die im Rahmen der beiden stattzufindenden Offenlagen der Abwägung zugänglich sind und ihr auch zugeführt werden müssen.	**Abwägung:** Die Darstellung der betroffenen Gebiete gemäß Ausweisung des Regionalplans werden entsprechend der Stellungnahme angepasst. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Entwurfsfassung.

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 regelt in Ziel Z 3.4.1-3, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen [] im Vorranggebiet Siedlung stattzufinden hat. Gem. Ziel Z 3.4.1-5 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dürfen sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Somit kann die vorgelegte Planung grundsätzlich nach § 4 Abs.1 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	
Allerdings sind die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und die vorrangige Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen wichtige Anliegen der Landesregierung. Nach dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden, in Kraft getreten am 20. September 2013, soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich Flächen unter Zugrundelegung von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung begründet werden. Aus regionalplanerischer Sicht ist es deshalb erforderlich, darzulegen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden könnte bzw. warum dies nicht möglich erscheint.	**Abwägung:** Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde Fränkisch-Crumbach bereits intensiv versucht hat, Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, jedoch kurzfristig keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Demnach ergibt sich die Entwicklung von Außenbereichsflächen zur Wohnbaulandentwicklung. Es wird weiterhin geprüft, ob im bestehenden Siedlungsbereich zukünftig Entwicklungspotenziale reaktiviert werden können. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Entwurfsfassung.
Hinweis: Das Vorhaben betrifft ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Gemäß Grundsatz G6.1.7 des RPS/RegFNP 2010 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den	**Abwägung:** Der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz sowie die besondere Berücksichtigung des Themas Grundwasserschutz wird in der weiteren Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:**

Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Das Vorhaben liegt zudem vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets WSG Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.	Der Hinweis wird in der Planung berücksichtigt.
II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.	**Abwägung:** Wie in der Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange ausgeführt, beträgt die Summe der genehmigten Fördermengen 190.000 m³/a und liegt damit weit über der erforderlichen Menge von ca. 140.000 m³/a einschließlich dem Plangebiet. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.	**Abwägung:** Die Berücksichtigung des Hinweises erfolgt im Zuge der technischen Planung.

Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.)	**Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zisternensatzung)	**Abwägung:** Eine Zisternensatzung ist bereits Teil der Planunterlagen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1- 3 des Wasserwerks Fränkisch-Crumbach. Die entsprechende Verordnung vom 03.04.1989 (StAnz. 14/1989 S. 841) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche	**Abwägung:** Ein Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet befindet sich bereits im Textteil des Bebauungsplans. Die notwendigen Anforderungen in Bezug auf die Lage im Wasserschutzgebiet werden außerdem berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Befreiung nach §52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten	
Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.	**Abwägung:** Die Richtlinie wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Ich weise Sie vorsorglich darauf hin, dass von dem Vorhaben voraussichtlich insbesondere folgende Verbote betroffen sind: • Verbot Nr. 1, das „das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen und Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers“ untersagt. • Verbot Nr. 5, das „Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe untersagt, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird“. • Verbot Nr. 16, das die Errichtung und den Betrieb von „Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen“ verbietet.	**Abwägung:** Die Richtlinie wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.	**Abwägung:** Es erfolgt keine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers. Es entstehen keine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Michelbach, da die Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss gedrosselt wird. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der	**Abwägung:**

Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.	**Abwägung:** Das Thema Grundwasser wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts behandelt. Auf einen Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie wird deshalb verzichtet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird in Teilen berücksichtigt.
2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer Abflussregelung Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind. Diese Vorgaben sind im späteren Erlaubnisantrag nachzuweisen.	**Abwägung:** Die Vorgaben werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird für den weiteren Planungsverlauf zur Kenntnis genommen.
3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 8, Flurstücke 75/1 tlw., 78/1 tlw., 84/4, 87, 97/1 tlw., 96/1 tlw., 98, 99, 100/3,102/3 eine Fläche von etwa 1,87 ha. Insgesamt sind dort 32 Wohngrundstücke mit 32- 53 Wohneinheiten vorgesehen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers soll über die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation in der Erbacher Straße erfolgen. Das Abwasser soll somit der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Obere Gersprenz in Brensbach zugeführt werden. Diese hält die gesetzlichen Anforderungen ein und ist nicht überlastet. Die Erbacher Straße liegt im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage R42. Das Bauwerk hält auch im Prognosezustand (inkl. des Baugebietes „Am Sandweg“) die gesetzlichen Anforderungen ein.	
Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In der vorliegenden Baugrunderkundung wird ausgeführt, dass die Ergebnisse der durchgeführten Absinkversuche (kf-Werte im Bereich 10-5 - 10-6 m/s) für dezentrale Versickerungsanlagen im ganzen Plangebiet zu verifizieren sind. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung einer Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen, da hierdurch die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermieden und durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorgebeugt wird (§ 6 WHG). Für den Fall, dass auf den einzelnen Grundstücken eine Versickerung möglich sein sollte, ist in der textlichen Festsetzung abzuändern, dass der Zisternenüberlauf vorzugweise an eine Versickerungsanlage anzuschließen ist.	**Abwägung:** Eine Festsetzung erfolgt nicht, da eine ortsnahe Versickerung bereits gesetzlich geregelt ist. Im Zuge der Realisierung der Zisternen hat die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit zu erfolgen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Michelbach ist auf 3 l/s*ha bei einem zweijährigen Regenereignis (T=2a) auszulegen. Für eine höhere Flächenspende ist ein Nachweis gemäß Leitfaden Immissionsbetrachtung (HMUKLV, 2012) zu erstellen. Für die Einleitung ist bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4) gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Einleiteerlaubnis zu beantragen. Die	**Abwägung:** Die Begrenzung auf 3 l/s*ha wird in die Planunterlagen übernommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

einschlägigen Verordnungen, Richtlinien und Vorgaben technischer Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten.	
Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Die ist unter Punkt 3 in die textliche Festsetzung berücksichtigt. Zur weiteren Abflussminderung wird unter Punkt 1.6.1 die Herstellung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise gefordert. Die Begrünung von Flachdächern ist zu empfehlen. Der Leitfaden Wassersensible Siedlungsentwicklung des HMLU (07.2024) enthält weiterführende Informationen bzgl. Planung und Umsetzung von Anlagen zum Niederschlagswassermanagement.	**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Dachbegrünungen ist nicht vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: **a. Nachsorgender Bodenschutz** Aus der Altflächendatei des Landes Hessen ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 05.2026) zum Bebauungsplan „Sandweg“ nur rudimentär betrachtet.	**Abwägung:** Die ausführliche Betrachtung des Bodens erfolgt im Fachbeitrag Boden. Dieser ist ebenfalls Bestandteil der Planunterlagen. Eine

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die zusätzlich versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers großflächig als sehr hochwertig bezeichnet werden. Mit der geplanten Bebauung werden die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel muss es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden. Vor einer Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, sollten aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen werden. **Vor dem Hintergrund, dass hier besonders wertvolle Böden überplant werden sollen, halte ich die Betrachtung von Planungsalternativen und demzufolge die Ausarbeitung des Bausteins „Boden – Planungsalternativen“ für besonders wichtig.**	ausführliche Betrachtung von Planungsalternativen ist bereits im Vorfeld erfolgt. Diese wird zusammenfassend in der Begründung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz Die fachlich inhaltliche Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Sandweg“ in Fränkisch-Crumbach hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen oder Gutachten sind nicht erforderlich. Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.	
III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden **1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht** Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	
IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)** Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
C. Hinweise Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen.

Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	**Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Schreiben vom 23.07.2026
zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Die Grundstücke im Geltungsbereich sind teilweise im Privateigentum. Die künftig öffentlichen Flächen (z.B. Straßenfläche) sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Die unbebauten Grundstücke sollten in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine Baulandumlegung nach § 45 – 79 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	**Abwägung:** Die Baulandumlegung zur Neuordnung der Grundstücke ist vorgesehen und erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 23.07.2026
Zum Vorentwurf nehmen wir aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wie folgt Stellung: In der Präsentation „Baulandentwicklung Fränkisch-Crumbach“ vom 26.08.2026 wird auf den Bebauungsplan „Friedhofstraße“ Bezug genommen. Dort wird insbesondere darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Artenschutz-Potenzialanalyse durch die erforderliche Schaffung von Kompensationsflächen sowie durch die notwendige Kanalsanierung bzw. den Kanalaustausch erhebliche Mehrkosten für die Gemeinde ergeben. Darüber hinaus fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen (übergeordnete Planung, Flächennutzungsplan), sodass diese zunächst geschaffen werden müssten. Der vorgelegte Kostenvergleich der Bebauungspläne „Hexenberg“ und „Sandweg“ zeigt zudem, dass sowohl die Kosten für Kompensationsmaßnahmen als auch für die Kanalerschließung im Planungsgebiet „Hexenberg“ deutlich höher ausfallen als im Gebiet „Sandweg“.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Wir gehen daher davon aus, dass die Planungen für die Bebauungspläne „Friedhofstraße“ und „Hexenberg“ nicht weiterverfolgt werden. Die durch die e-netz Südhessen vorgenommenen Abwägungen sind im Rahmen der Alternativenprüfung nachvollziehbar darzustellen und in die planerische Abwägung einzubeziehen.	**Abwägung:** Eine Darstellung der Planungsalternativen wird in den Planunterlagen ergänzt. Die benannten Planungen werden nicht weiterverfolgt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Bereits in unserer Stellungnahme vom 12. Februar 2026 zur Scopinganfrage haben wir darauf hingewiesen, dass die Artenschutz-Potenzialanalyse aus dem Jahr 2021 (Dr. Winkler) zu aktualisieren und zu ergänzen ist. Dabei sind insbesondere die Arten zu berücksichtigen, die inzwischen im Gemeindegebiet Fränkisch-Crumbach nachgewiesen wurden. Darüber hinaus sind weitere	**Abwägung:** Das Artenschutzgutachten wird derzeit aktualisiert. Im Zuge der weiteren Planung werden die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.

Offenlandarten, insbesondere Feldlerche, Wachtel und Schafstelze, sowie lokale Tagfalter- und Heuschreckenarten (z. B. Ameisenbläulinge und Gottesanbeterin) und gegebenenfalls geschützte Pflanzenarten in die Untersuchungen einzubeziehen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sowie die „Blühstreifen“ für den Fasan sollten bereits zeitnah umgesetzt werden.	**Abwägung:** Die notwendigen CEF-Maßnahmen werden im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens ermittelt und zum notwendigen Zeitpunkt durchgeführt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind so auszugestalten, dass sie den tatsächlich betroffenen Arten zugutekommen. Darüber hinaus ist eine Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorzunehmen, da der Landschaftsplan in diesem Bereich auf ein hohes Konfliktpotenzial hinweist.	**Abwägung:** Die Ausgleichsmaßnahmen werden, wie durch das Artenschutzgutachten vorgesehen, ausgeführt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht bzw. in den Planunterlagen ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden berücksichtigt.
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft mit hohen bis sehr hohen Ertragsmesszahlen ausgewiesen. Im zentralen Bereich sowie am östlichen Rand entlang der Erbacher Straße befinden sich einzelne Bäume und Gehölzstreifen. Diese sind zu erhalten und in die Planung zu integrieren.	**Abwägung:** Auf die Bodenwertigkeit wird im Fachbeitrag Boden sowie im Zuge der Betrachtung der Planungsalternativen, die in der Begründung ergänzt wird, eingegangen. Um eine effektive Erschließung des Gebiets zu ermöglichen, ist die geplante Straßenführung nicht veränderbar. Aus diesem Grund können die Bäume und Sträucher an der Erbacher Straße leider nicht erhalten werden.

	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Ursprünglich umfasste das Planungsgebiet eine Fläche von 2,4 ha. Diese wurde zunächst auf 1,6 ha reduziert (Abb.1) und anschließend auf 1,85 ha erweitert.  Abb. 1: Quelle: e-netz Südhessen, reduzierte Fläche 1,6 ha  Abb. 2 Quelle: e-netz Südhessen	**Abwägung:** Der südliche Bauplatz wird aus der Planung genommen, sodass die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden berücksichtigt.

Hinzu kam anschließend das Flurstück 102/3 (Abb. 2).

Im aktuellen Planungsstand (ca. 1,87 ha) ragt das Flurstück 102/3 fingerartig nach Süden in die freie Landschaft hinein und stellt keine arrondierte Siedlungsfläche dar. Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet (Abb.3, **schwarzer Kreis**) zwar als geplante Wohnbaufläche dar, das Flurstück 102/3 liegt jedoch überwiegend außerhalb dieser Darstellung und ist als extensive Grünlandnutzung (Abb. 3, roter Kreis) im „Auebereich“ beschrieben.

5.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

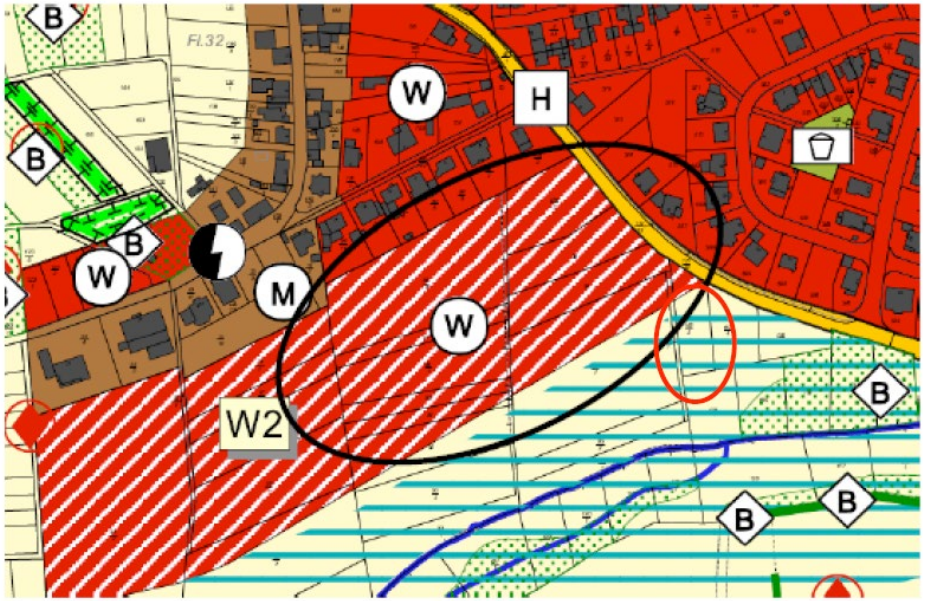


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist mindestens der südliche Bauplatz zu streichen (Abb. 2, rotes Kreuz).

<u>Kompensation Schutzgut Boden</u> Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich, da folgende Kapitel im weiteren Verfahren noch zu ergänzen sind: Kapitel 3.1 Entwicklungsprognose, Kapitel 4.1.1 Wertstufe nach dem Eingriff, Kapitel 4.1.2 Minderungsmaßnahmen, Kapitel 4.1.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs, die zugehörigen Tabellen sowie Kapitel 6 mit den plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen. Die vorgesehene bodenkundliche Baubegleitung wird ausdrücklich begrüßt.	**Abwägung:** Die benannten Punkte werden im weiteren Verfahren ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>Umweltbericht</u> Zu Kapitel 1.3.4 – Bedarf an Grund und Boden Die Ausführungen sind zu ergänzen. Die Einbeziehung des gesamten Flurstücks 102/3 in den Geltungsbereich wird abgelehnt. Der südliche Bauplatz ragt unnatürlich in die freie Landschaft hinein und ist daher zu streichen (vgl. Abb. 2).	**Abwägung:** Der südliche Bauplatz wird aus der Planung genommen, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Zu Kapitel 1.5.2 – Planungsalternativen Die von der e-netz Südhessen durchgeführten Abwägungen zu den Bebauungsplänen „Friedhofstraße“ und „Hexenberg“ sind als Alternativenprüfung in die Planunterlagen aufzunehmen. Wir gehen davon aus, dass diese beiden Planungen nicht weiterverfolgt werden.	**Abwägung:** Eine Darstellung der Planungsalternativen wird in den Planunterlagen ergänzt. Die anderen Planungen werden nicht weiterverfolgt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Zu Kapitel 1.6.2 – Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche ohne das Flurstück 102/3 dargestellt. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.	**Abwägung:** Der südliche Bauplatz wird aus der Planung genommen, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
Zu Kapitel 1.6.6 Der Verweis auf die gesetzlich geschützten Biotope ist auf den zutreffenden Paragraphen des Hessischen Naturschutzgesetzes zu korrigieren. Die naturschutzfachlichen Bewertungen sind nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 durchzuführen. Wir empfehlen insbesondere Untersuchungen zu folgenden Artengruppen: Offenlandarten, wie Feldlerche, Schafstelze sowie Fledermäuse	**Abwägung:** Der Paragraph wird entsprechend korrigiert. Die naturschutzfachliche Bewertung sowie die Artenschutzprüfung wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden berücksichtigt.
Eine abschließende Stellungnahme ist weiterhin nicht möglich, da insbesondere folgende Unterlagen bzw. Inhalte noch fehlen: • Bestandserfassung mit Kartierungen und Begehungen, • Eingriffs-/Ausgleichsplanung einschließlich Planunterlagen, • faunistische Erfassung, Bestandsaufnahme und Bewertung, • artenschutzrechtliche Prüfung, insbesondere zu Tagfaltern und Heuschrecken, • Monitoringkonzept für die Kompensationsflächen, • Erläuterungen zum Konfliktpotenzial nach Vorliegen der Fachgutachten und • grünordnerische Maßnahmen, • Aussagen zu First- und Traufhöhen sowie zur Bewertung des Landschaftsbildes, • Darstellungen zu den umweltschützenden Belangen.	**Abwägung:** Die Inhalte werden in der Entwurfsfassung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Bauaufsichtsbehörde	Schreiben vom 30.07.2026
seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. folgende Anregungen vorgebracht:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten die textlichen Festsetzungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit übernommen werden bzw. ein entsprechender Hinweis im zeichnerischen Teil erfolgen, dass diese Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes sind.	**Abwägung:** Ein Hinweis wird in den zeichnerischen Teil übernommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß Ziffer 1.2.1 wird bei Gebäuden auf Eckgrundstücken die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt. Eine entsprechende Definition sowie Darstellung (auch in der Begründung sind erforderlich.	**Abwägung:** Die Definition und Begründung der Überhaken erfolgt mit der Festsetzung der Gebäudehöhen in der Entwurfsfassung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Es wird angeregt hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Dachform und -ausrichtung so zu wählen ist, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen möglich ist.	**Abwägung:** Um eine flexible Ausgestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, wird keine Dachform und -ausrichtung festgesetzt. Prinzipiell ermöglichen alle Ausrichtungen eine Nutzung solarer Strahlungsenergie und auch auf allen üblichen Dachformen lassen sich Photovoltaikanlagen realisieren. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.	**Abwägung:** Ein Hinweis zu möglichen Funden wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen. § 21 HDSchG wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen weiteren Behörden bei uns im Hause in eigener Zuständigkeit einzuholen sind.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt - Nachreichung	Schreiben vom 28.07.2026
am 23. Juli 2026 haben wir unsere koordinierte Stellungnahme zum o.g. Verfahren abgegeben. Leider war ein Hinweis des Dezernats V 53.1 – Naturschutz (Planung und Verfahren) nicht enthalten. Ich reiche diesen hiermit nach und bitte um Berücksichtigung: Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass – wie auch den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist – in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Biber vorkommt. Eine Biberburg ist vorhanden. Aufgrund entsprechender Aktivitäten wie Stauungen des Michelbachs kommt es bereits zu Vernässungen im Bereich des Plangebiets. Da eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Michelbach geplant ist, kann sich die Problematik verschärfen.	**Abwägung:** Da sich das Plangebiet in Hanglage und einem Abstand von knapp 50 m zum Michelbach befindet, ist nicht von einer Vernässung des Gebiets auszugehen. Insbesondere weist die Landschaft nördlich des Michelbachs eine stärkere Steigung auf als die südlich des Michelbachs gelegenen Bereich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass bei Stauungen oder einem höheren Stand des Michelbachs dieser sich vorwiegend in südliche Richtung ausbreitet. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Landwirtschaft	Schreiben vom 31.07.2026
aus Sicht des von uns zu vertretenden öffentlichen Belangs **Landwirtschaft** nehmen wir wie folgt Stellung zur o. g. Planung: Mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planungen sollen ca. 1,8 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden, die laut Regionalplan Südhessen im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz und vorbeugenden Hochwasserschutz liegen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Der Großteil der beplanten Flächen wird derzeit als Ackerland, ein kleiner Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen besitzen hohe bis sehr hohe Ertragsmesszahlen und sind damit wertvoller Bestandteil der regionalen Nahrungsmittelproduktion und landwirtschaftlichen Wertschöpfung. Laut landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen ist das Plangebiet überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft. Durch die geplante Nutzungsänderung würden die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung unumkehrbar verloren gehen.	**Abwägung:** Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche und die damit verbundene Einschränkung der regionalen Nahrungsmittelproduktion werden als nachteilige Auswirkungen der Planung anerkannt. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der Tatsache, dass als Ackerland nutzbare Flächen im Odenwaldkreis nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorkommen, wirkt sich auch der Verlust von kleineren Flächen nachteilig auf den öffentlichen Belang Landwirtschaft aus. Die geplante Nutzungsänderung von Ackerland führt letztendlich dazu, dass weniger Nahrungsmittel regional produziert werden können.	**Abwägung:** Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche und die damit verbundene Einschränkung der regionalen Nahrungsmittelproduktion werden als nachteilige Auswirkungen der Planung anerkannt. Dem steht das öffentliche Interesse an der Schaffung des Wohnraums gegenüber. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten für eine Wohnnutzung geeignet. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung ist als Erfordernis der Planung ein „Einwohnerwachstum“ im Odenwald angegeben. Laut aktuellen Erfassungen besteht sowohl für den Odenwaldkreis, als auch für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach seit mehreren Jahren ein Einwohnerrückgang (Quelle: https://www.odenwald-kreis.de/de/landkreis-und-politik/der-odenwaldkreis/einwohnerzahlen/). Auch die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 prognostiziert einen Einwohnerrückgang für den Odenwaldkreis (Quelle: Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Veröffentlicht am 15.01.2020). Das angeführte Erfordernis zur Planung ist somit nicht nachvollziehbar.	**Abwägung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zutreffend darauf hingewiesen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Fränkisch-Crumbach in den vergangenen Jahren tendenziell rückläufig war und für den Odenwaldkreis langfristig keine starke Wachstumsdynamik prognostiziert wird. Die Annahme eines allgemeinen und dauerhaft starken Einwohnerwachstums kann daher nicht als Begründung für die Planung herangezogen werden. Allerdings folgt aus einer stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahl nicht, dass kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht. Die vorliegenden Daten 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. Auch bei insgesamt rückläufiger Bevölkerung kann Wohnraumbedarf durch kleinere Haushalte, veränderte Wohnansprüche, den Ersatz nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums sowie durch den Wunsch nach Wohneigentum entstehen. Neue Baugrundstücke können zudem dazu beitragen, dass ortsansässige junge Erwachsene und Familien

	im Ort bleiben oder wieder nach Fränkisch-Crumbach zurückkehren. Dies ist für die Sicherung des Orts als Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraum von Bedeutung. Die Ausweisung eines Neubaugebietes ist hierfür kein alleiniges Mittel und garantiert keinen Zuzug. Sie kann jedoch ein geeigneter Baustein sein, sofern Umfang, Bauformen und Erschließung am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden. Erforderlich sind insbesondere bezahlbare und familiengeeignete Wohnangebote sowie eine gute Anbindung an Infrastruktur, Versorgung und Mobilität. Die Begründung wird dahingehend präzisiert, dass das Planerfordernis nicht vorrangig mit einem allgemeinen Einwohnerwachstum begründet wird, sondern mit der Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots, der Bindung und Gewinnung jüngerer Haushalte sowie der langfristigen Stabilisierung der demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Struktur Fränkisch-Crumbachs. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der angedachte Siedlungsdichtewert von 18 – 29 WE/ha könnte entgegen der getroffenen Aussage zu einer Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtevorgaben von 25 – 40 WE/ha führen. Die Begründung, dass eine Unterschreitung mit Eigenart des Ortsteils begründen lässt, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Bei der vorgesehenen Beanspruchung von begrenzter landwirtschaftlicher Fläche, sollte im Rahmen der Ziele der Raumordnung möglichst viel Wohnraum geschaffen werden, was auch dem angebrachten Erfordernis zum Entgegenwirken des Bevölkerungsrückgangs im Odenwaldkreis und der Gemeinde Fränkisch-Crumbach entsprechen würde.	**Abwägung:** Die Unterschreitung der Mindestdichte von 25 WE/ha ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, wie im Rundschreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.02.2011 ausgeführt. Die Planung orientiert sich an der ländlich geprägten Umgebung und dem bestehenden Ortsbild, was als maßgeblicher Grund gilt. Eine andere Bauweise würde die Eigenart und Identität des Ortsteils beeinträchtigen. Die städtebauliche Einfügung, der Schutz des Ortsbilds sowie des Grundwassers haben Vorrang vor einer maximalen Flächenausnutzung. Die Option auf Einliegerwohnungen bietet

	Flexibilität, ohne den Charakter zu verändern. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrenzen noch veränderbar und der Bebauungsplan gibt lediglich eine offene Bauweise vor, sodass auch die Realisierung von Doppelhäusern möglich ist. Die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen die geringfügige Unterschreitung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung 1.7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) wird begrüßt, da die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen in den letzten Jahren und in absehbarer Zukunft die größte Flächenkonkurrenz zu Flächen der Landwirtschaft darstellt. Wir möchten die Gemeinde deshalb dazu anregen weitere Maßnahmen zu Ausbau erneuerbarer Energien auf bereits versiegelten Flächen in die Wege zu leiten.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Aus den aufgeführten Gründen bestehen aus Sicht des von uns zu vertretenden Belangs **Landwirtschaft** Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung, da keine ausreichende Notwendigkeit zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen besteht. Darüber hinaus bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets noch einige Baulücken, welche bei Bedarf vorrangig genutzt werden sollten.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollte sich das Plangebiet ausschließlich auf den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dafür vorgesehenen Bereich beschränken (siehe Stellungnahme der UNB des Odenwaldkreises vom 23.07.2026).	**Abwägung:** Der südliche Bauplatz wird aus der Planung genommen, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Darüber hinaus sollten unbedingt weitere Festsetzungen getroffen werden, dass der entstehende Siedlungsdichtewert den Mindestvorgaben des Regionalplans entspricht oder diese idealerweise sogar übersteigt.	**Abwägung:** Die Unterschreitung der Mindestdichte von 25 WE/ha ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, wie im Rundschreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.02.2011 ausgeführt. Die Planung orientiert sich an der ländlich geprägten Umgebung und dem bestehenden Ortsbild, was als maßgeblicher Grund gilt. Eine andere Bauweise würde die Eigenart und Identität des Ortsteils beeinträchtigen. Die städtebauliche Einfügung, der Schutz des Ortsbilds sowie des Grundwassers haben Vorrang vor einer maximalen Flächenausnutzung. Die Option auf Einliegerwohnungen bietet Flexibilität, ohne den Charakter zu verändern. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrenzen noch veränderbar und der Bebauungsplan gibt lediglich eine offene Bauweise vor, sodass auch die Realisierung von Doppelhäusern möglich ist. Die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen demnach die geringfügige Unterschreitung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

3.2.10 Versorgungsträger/Infrastrukturdienstleister

Telekom Deutschland GmbH	Schreiben vom 29.06.2026
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Schreiben vom 07.07.2026
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Die Haltestelle „Erbacher Straße“, die zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes dient, ist nach Sichtung unseres Haltestellenmanagementsystems (HMS) und der Online-Plattform GoolgeMaps noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.	**Abwägung:** Die Haltestelle befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird demnach auch nicht in der Bauleitplanung berücksichtigt. Ein Witterungsschutz sowie eine Sitzgelegenheit ist bereits vorhanden. Ein Ausbau der Haltestelle ist derzeit nicht vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung Bitte über den Menüpunkt ‚Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr‘ die Datei öffnen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Da im vorliegenden Fall die Bushaltestelle nicht direkt im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt, aber der Anbindung dieses Gebietes dient, bitten wir Sie die Stellungnahme unsererseits und die Hinweise zum barrierefreien Ausbau auch an die zuständige Stelle in der Kommune weiterzugeben.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone West GmbH	Schreiben vom 09.07.2026 und 27.07.2026
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2026. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. **Bitte beachten Sie:** Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.06.2026. Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Sandweg**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	

e-netz Südhessen AG	Schreiben vom 29.07.2026
Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Gas, Strom, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechendem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkt sind. Im Zuge der Umsetzung der Energiewende erschließt die e-netz Südhessen AG keine Wohn- und Mischgebiete mit Erdgasinfrastruktur.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Stephan Scholz in unserer Regionalstelle Erbach, Tel.: (06151) 701-8712. Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

HessenMobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	Schreiben vom 24.08.2026
zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen **Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)** Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise.	**Abwägung:** Eine Betrachtung der Verkehrszahlen sowie der Leistungsfähigkeit wird den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans beigefügt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
(B) Fachliche Hinweise Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der südöstlich vorgelagerten Kurve im Zuge der K°79 ergibt sich für Fußgängerquerungen eine ungünstige Verkehrssituation. Aufgrund der Nähe zum verkehrsrechtlichen Ortseingang ist im Zuge der K°79 zudem mit Überschreitungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird es für erforderlich gehalten, zwischen der neuen Einmündung des Plangebiets und der bestehenden Einmündung des Sandwegs einen Gehweg entlang des südwestlichen Fahrbahnrandes der K 79 herzustellen, und das Plangebiet direkt an das innerörtliche Gehwegenetz von Fränkisch-Crumbach anzubinden. Auf diese Weise können Fußgängerquerungen der K 79 im Bereich der neuen Einmündung weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus kann der neue Gehweg dazu beitragen, den innerörtlichen Situation zu verdeutlichen und ein geeignetes Geschwindigkeitsniveau im Zuge der K 79 zu gewährleisten.	**Abwägung:** Die Realisierung eines Gehwegs entlang des südwestlichen Fahrbahnrandes der K 79 wird vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte den gesamten Straßenquerschnitt der K 79 umfassen, um mögliche notwendig werdende bauliche Veränderungen an der klassifizierten Straße frühzeitig baurechtlich abzusichern.	**Abwägung:** Die Einbeziehung des Straßenraums in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vorgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden. *Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten*.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

3.2.11 Sonstige Stellen

NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e.V.	Schreiben vom 21.07.2026
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.6.2026 nehmen wir, im Namen des NABU Landesverband Hessen, zu oben genannter Bauleitplanung wie folgt Stellung: Bauleitplanerische Voraussetzungen Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz und für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Eine Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist möglich, wenn die Fläche des Planungsgebiets unter 5 ha bleibt, und wenn die Notwendigkeit einer solchen Darstellung nachgewiesen ist. Demgemäß ist eine planungsrechtliche Ableitung des Bebauungsplans „Am Sandweg“ auf den vorgenannten Vorbehaltsgebieten aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach möglich.	**Abwägung:** Die betroffenen Gebietsausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010 werden bereits in der Begründung dargestellt. Nachdem das Regierungspräsidium rückgemeldet hat, dass ebenfalls das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen ist, wird die Begründung angepasst. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Die Notwendigkeit der damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter dieser Vorbehaltsgebiete muss jedoch besonders begründet bzw. nachgewiesen werden. Die unter Kapitel 5.1 („Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010“) und 5.2 („Darstellungen des Flächennutzungsplans“) auf Seite 12 ff des Kapitels „Planungsrechtliche Situation und Vorgaben“ der Begründung zum Bebauungsplan „Sandweg“ der Vorentwurfsfassung vom Mai 2026 vorgenommenen Abwägungen zwischen den mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen und den Schutzgütern der o. g. Vorbehaltsgebiete sind u. E. nicht ausreichend. So ist beispielsweise weder nachvollziehbar noch ausreichend begründet, wieso eine (heute nicht gewünschte) Erweiterung dieses Bebauungsplans auf	**Abwägung:** Eine wesentliche Erweiterung des Plangebiets ist nicht auf Grundlage seiner Flächengröße unwahrscheinlich, sondern wegen seiner Lage und Ausdehnung und insbesondere auf Grundlage des derzeitigen Geltungsbereichs nicht vorgesehen. Durch die vorgesehene Erschließung ist allerdings eine geringfügige Erweiterung unter Voraussetzung einer neuen Planungsgrundlage in der Zukunft möglich, falls der Bedarf besteht. **Beschlussvorschlag:** Die Aussage wird zurückgewiesen.

den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nur aufgrund seiner derzeit geplanten Flächengröße unwahrscheinlich sein soll.	
Ebenso nicht nachvollziehbar ist die pauschale Annahme, dass eine Gefährdung des Grundwassers - und somit auch des in unmittelbarer Nähe in der Gersprenzaue gewonnenen Trinkwassers – allein deswegen nicht gegeben sein soll, weil, Zitat: „bei der Entwicklung eines Wohngebiets … grundsätzlich nicht von gefährdender Wirkung auf das Grundwasser auszugehen (ist)“.	**Abwägung:** Die Anmerkung geht nicht auf den Kontext der Definition des Grundsatzes des Regionalplans Südhessen 2010 ein, auf den sich die Aussage bezieht, dass von einem Wohngebiet prinzipiell keine gefährdende Wirkung auf das Grundwasser ausgeht. **Beschlussvorschlag:** Die Anmerkung wird zurückgewiesen.
Auch die im Umweltbericht vorgenommenen Abwägungen zwischen den Belangen der Land- und der Wasserwirtschaft und den mit diesem Bebauungsplan voraussehbaren Beeinträchtigungen gehen letztendlich so weit, diesbezügliche Konflikte gänzlich zu leugnen bzw. erst gar nicht zu artikulieren.	**Abwägung:** Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die vollständige Fassung wird Teil der Entwurfsfassung des Bebauungsplans. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht weiter berücksichtigt.
Hinsichtlich der angekündigten Erfassung der faunistischen Gegebenheiten und der Biotope gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung bitten wir, von Vermutungen und Annahmen Abstand zu nehmen und die diesbezüglichen Begutachtungen abzuwarten, um diese dann objektiv auswerten und kompensieren zu können.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang möchten wir auch bereits heute vorsorglich darauf hinweisen, dass ein Monitoring zu Biotopen, die zur Kompensation von Eingriffen im Plangebiet (extern) angelegt werden, nicht den Fachbehörden, sondern dem Träger dieser Bauleitplanung – nämlich der Gemeinde Fränkisch-Crumbach - obliegt.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzend weisen wir auf unser Schreiben vom 26.01.2026 bezüglich Ihrer Scoping-Anfrage Baugebietsentwicklung "Sandweg" hin, in dem wir, auf die im Gebiet nachgewiesenen und dokumentierten Vogelarten verweisen. Im jetzt vorgelegten Umweltbericht ist davon nichts zu finden. Zu den im Schreiben genannten 37 Arten ist in diesem Sommer noch die Wachtel im Gebiet hinzugekommen, durch mehrwöchiges Rufen von mehreren NABU Aktiven bestätigt.	**Abwägung:** Das der Entwurfsfassung beigefügte Artenschutzgutachten geht auf alle relevanten Tierarten ein. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Die Zauneidechse kommt im südlichen Randbereich der Gärten des Sandwegs regelmäßig vor. Hier sind Vorkehrung zum Schutz der Art zu treffen.	**Abwägung:** Das der Entwurfsfassung beigefügte Artenschutzgutachten geht auf alle relevanten Tierarten ein. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Im Umweltbericht wird das Thema der umwelschädigenden Auswirkungen von Beleuchtung nicht ausreichend klargestellt. Außenbeleuchtung: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB Da das Plangebiet nahe am Ortsrand mit direkter Anbindung an die freie Landschaft und den gem. § 35 BauGB unbeplanten Bereich liegt. Sind vermeidbare Beleuchtungen innerhalb des Plangebietes als auch Immissionen in den Außenbereich zu vermeiden. Wir schlagen daher zum Schutz der Lebewesen vor Beleuchtung (gem. § 4 HeNatG), zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Natur (gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 22 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BImSchG), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbilds und zur Energieeinsparung zur Außenbeleuchtung folgende Formulierung vor: Die Außenbeleuchtung ist auf ein rein funktionales Maß und rein auf die Nutzfläche zu begrenzen.	**Abwägung:** Das Thema wird im weiteren Verfahren ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Lichtunabhängige Lösungen wie Markierungen, Reflektoren sollten möglichst vorgezogen werden. Die Umsetzung nicht vermeidbarer Außenbeleuchtung erfolgt ausschließlich durch voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum bis max. äquivalente Farbtemperatur von 2200 Kelvin. Freistrahlende Röhren sowie flächige Fassadenanstrahlungen und rückwärtige Strahlung sind unzulässig und zu vermeiden (z. B. durch Blenden). Die Höhe der Beleuchtungseinrichtungen ist so niedrig wie möglich zu begrenzen. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Die Beleuchtungsdauer ist rein auf die Nutzungszeit zu begrenzen und durch Schalter zu steuern. Leuchtende Werbebeleuchtung und Werbeanlagen sind zu unterlassen.	
Eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets lehnen wir ab, da dies in keiner Weise den betroffenen Offenlandarten zugutekommt und sich auf Privatgrund in der Regel nicht steuern lässt, wie die gärtnerische Gestaltung umgesetzt wird. Hier sind geeignete Flächen im Außenbereich zur Verfügung zu stellen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Eine Gefährdung des Bebauungsplangebiets und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch kurzfristige Hochwasserereignisse wird nicht ausreichend berücksichtigt. Lediglich für die im südlichen Plangebiet vorgesehene Bebauung wird auf eine solche Gefahr explizit hingewiesen und in diesem Zusammenhang an den Eigen- bzw. Selbstschutz der später dort wohnenden Betroffenen appelliert. Gerade weil nicht genau ersichtlich ist, ob das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz das Plangebiet tangiert oder sogar sich mit diesem überschneidet, ist es dringend geboten, das Plangebiet um seine südliche Bebauungszeile zu reduzieren. Gleiches gilt	**Abwägung:** Da sich das Plangebiet in Hanglage und einem Abstand von knapp 50 m zum Michelbach befindet, ist eine Hochwassergefahrenlage unwahrscheinlich. Auch der Hochwasserrisikomanagment - Viewer des Landes Hessen zeigt für diesen Bereich keine Gefahr auf. Darüber hinaus weist die Landschaft nördlich des Michelbachs eine stärkere Steigung auf als die südlich des Michelbachs gelegenen Bereich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass bei Stauungen oder einem höheren Stand des Michelbachs dieser sich vorwiegend

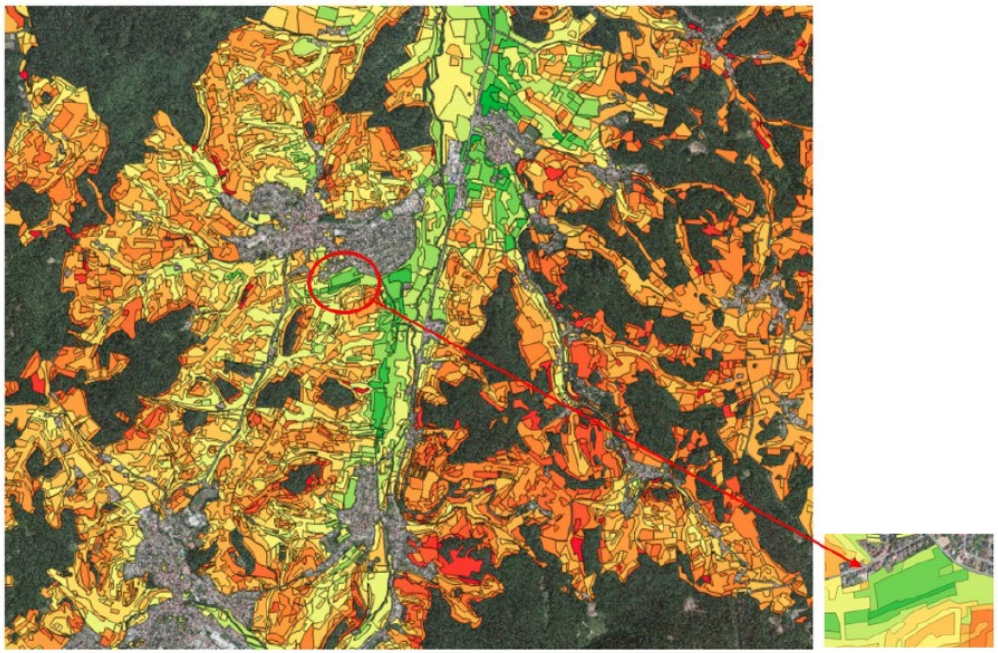
für die Plangebietsteilfläche im Südosten in Nähe des Brücken- bzw. Durchlassbauwek für den Michelbach an der Straße nach Fränkisch-Crumbach – auf diese 8 Bauplätze sollte aus Hochwasserschutzgründen dringend verzichtet werden.	in südliche Richtung ausbreitet. Es wird auf den einzelnen südöstlich gelegenen Bauplatz verzichtet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Zumindest sollte das, im aktuellen Planungsstand (ca. 1,87 ha) fingerartig nach Süden in die freie Landschaft hineinragende Flurstück 102/3 gestrichen werden, da es keine arrondierte Siedlungsfläche darstellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet zwar als geplante Wohnbaufläche dar, das Flurstück 102/3 liegt jedoch überwiegend außerhalb dieser Darstellung; lediglich das nördliche Drittel befindet sich innerhalb der geplanten Wohnbaufläche. Ergänzend dazu, liegt dieses Grundstück, in dem, im rechtswirksamen FNP der Gemeinde dargestellten Biotopbereich (= Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz) des Michelsbachs.	**Abwägung:** Das in die Landschaft hineinragende Grundstücke wird aus der Planung genommen. Demnach wird das Flurstück nur zum Teil für eine Wohnbebauung überplant, sodass die Planung sich in den Grenzen der geplanten Wohnbebauung des FNPs befindet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Wir bitten Sie, diese vorgenannten, im Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan bereits ersichtlichen Mängel zu überarbeiten und unsere diesbezügliche Kritik entsprechend zu würdigen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	Schreiben vom 26.07.2026
Im Rahmen der Offenlage nehmen wir im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans gemäß § 3 BauGB wie folgt Stellung.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
A. Formelle Unstimmkeiten in den Unterlagen Folgende Unstimmigkeiten sind uns aufgefallen. 1. Im Umweltbericht wird unter Abschnitt 1.6.3 (S.13) explizit formuliert: „Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes“. Dies steht im Widerspruch zu Abschnitt 4.1 der textlichen Festsetzungen sowie den Ausführungen in der Begründung, wonach sich das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet.	**Abwägung:** Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren berichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
2. In den vorliegenden Unterlagen variiert die Größe des Geltungsbereichs an mehreren Stellen: Umweltbericht Abschnitt 1.2: „[...] umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha“, Umweltbericht Abschnitt 1.3.4: „Die Flächengröße des Bebauungsplans beträgt ca. 1,64 ha.“ Begründung (an mehreren Stellen): 1,87 ha. Für eine nachvollziehbare Grundlage für die Eingriffs- und Flächenbilanzierung sollten die Angaben angepasst werden.	**Abwägung:** Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren berichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Im Umweltbericht (Abschnitt 1.3.2) wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer als verpflichtende Maßnahme angekündigt („Ergänzend wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt.“). In der textlichen Festsetzungen fehlt die Ankündigung.	**Abwägung:** Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren berichtigt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
4. Im Umweltbericht werden wirksame Maßnahmen zum Insektenschutz angekündigt, in der textlichen Festsetzung fehlen jedoch verbindliche	**Abwägung:**

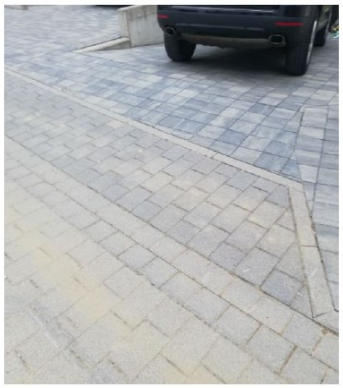
Festsetzungen zur Farbtemperatur, Abschirmung, Vermeidung von Streulicht sowie zu zeitlichen Begrenzungen.	Wie auch in der Vorentwurfsfassung darauf hingewiesen wurde, wird die Entwurfsfassung um die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt. Hierzu zählt auch die Festsetzung zum Schutz von Insekten. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
B. Anmerkungen zur Planung **1. Erfordernis:** Als Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans wird angeführt, dass insbesondere junge Familien angesiedelt und damit dem Bevölkerungsrückgang sowie der Überalterung der Gemeinde entgegengewirkt werden soll. Zudem wird ausgeführt, dass aufgrund eines „Einwohnerwachstums im Odenwald“ von einem bestehenden Wohnbedarf ausgegangen werden könne, der durch das geplante Wohngebiet gedeckt werden solle (Begründung, S. 2). Diese Begründung erscheint jedoch nicht schlüssig. Einerseits wird ein Bevölkerungsrückgang in Fränkisch-Crumbach und eine demografische Alterung festgestellt. Beides spricht grundsätzlich dafür, dass im bestehenden Gebäudebestand Wohnraum frei werden könnte. Andererseits wird ein Einwohnerwachstum im Odenwald als Begründung für zusätzlichen Wohnflächenbedarf angeführt. Diese Annahme wird durch den Demografiebericht des Odenwaldkreises nicht gestützt. Danach lag die Einwohnerzahl des Odenwaldkreises im Jahr 2022 bei 97.577 Einwohnern, gegenüber 98.305 Einwohnern im Jahr 1995. Zwischenzeitliche Höchststände von über 100.000 Einwohnern wurden ebenfalls nicht gehalten. Insgesamt ist daher kein langfristiges Einwohnerwachstum erkennbar, sondern vielmehr eine stagnierende beziehungsweise rückläufige Bevölkerungsentwicklung.	**Abwägung:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass die Innenentwicklung, die Aktivierung von Baulücken sowie die Nutzung von Leerständen vorrangige Bausteine für die zukünftige Wohnraumversorgung sind. Diese Möglichkeiten werden im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung fortlaufend geprüft und sollen weiter vorangetrieben werden. Aus einer stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungsentwicklung folgt jedoch nicht zwangsläufig, dass kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken besteht. Die Bevölkerungszahl und der Wohnraumbedarf sind nicht gleichzusetzen. Wohnraumbedarf kann auch bei gleichbleibender oder sinkender Einwohnerzahl entstehen, etwa durch kleinere Haushalte, veränderte Wohnansprüche, einen Generationenwechsel sowie die Nachfrage nach zeitgemäßem, barrierearmem oder familiengeeignetem Wohnraum. Die demografische Entwicklung in Fränkisch-Crumbach ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen und vergleichsweise schwache jüngere Jahrgänge geprägt. Frei werdender Wohnraum infolge von Wegzug, Pflegebedürftigkeit oder Todesfällen steht daher nicht ohne Weiteres als bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung. Gebäude entsprechen teilweise hinsichtlich Zuschnitt, energetischem Zustand, Barrierefreiheit, Sanierungsaufwand oder Lage nicht den heutigen Anforderungen und sind deshalb insbesondere für junge Familien nicht immer attraktiv oder wirtschaftlich

Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang auch der Hinweis in der Begründung zum aktuellen Flächennutzungsplan (S. 25): *„Da die lokale Entwicklung auch in Abhängigkeit von der kommunalen Baulandpolitik steht, kann über die Flächennutzungsplanung innerhalb gewisser Grenzen Einfluss auf die künftige Bevölkerungszahl genommen werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch eine möglichst großzügige Flächenausweisung die allgemeinen Trends* [hier der zu erwartende Bevölkerungsrückgang, Anm. d. Verf.] *gestoppt werden können. Vielmehr sind diese im Hinblick auf die künftige Tragfähigkeit und Finanzierung von Infrastruktur kritisch zu betrachten.“* Vor diesem Hintergrund erscheint die Bedarfsbegründung für die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen nicht ausreichend nachvollziehbar. Angesichts des dauerhaften Verlustes der Freiflächen und landwirtschaftlich hochwertigen Böden (vgl. Umweltbericht) wäre aus unserer Sicht eine belastbare und nachvollziehbare Bedarfsbegründung erforderlich.	erwerbbar. Zudem befinden sich Baulücken und potenzielle Leerstände überwiegend in privatem Eigentum. Sie stehen dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt häufig nicht zur Verfügung. Die Gemeinde kann auf deren Aktivierung nur begrenzt Einfluss nehmen; wirksame gesetzliche Instrumente, um private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Veräußerung oder Bebauung zu verpflichten, bestehen nur in engen Ausnahmefällen und sind für eine allgemeine Mobilisierung nicht geeignet. Die Gemeinde erkennt an, dass eine großzügige Ausweisung neuer Bauflächen den allgemeinen demografischen Trend nicht aufheben kann. Dies ist auch nicht Ziel der Planung. Das Wohngebiet dient vielmehr einer maßvollen Stabilisierung der örtlichen Entwicklung. Es soll insbesondere ortsansässigen jungen Haushalten und Familien eine Bleibeperspektive eröffnen sowie Zuzug ermöglichen. Dadurch können die Altersstruktur langfristig ausgeglichener gestaltet und die Tragfähigkeit bestehender sozialer und technischer Infrastruktur unterstützt werden. Die Planung erfolgt daher nicht als Ersatz für die Innenentwicklung, sondern ergänzend zu ihr. Innenentwicklung und eine bedarfsgerechte Außenentwicklung sollen Hand in Hand gehen. Das geplante Wohngebiet ist flächenmäßig begrenzt und mit einer angemessenen, nicht überhöhten baulichen Dichte konzipiert. Damit wird der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen Rechnung getragen und zugleich ein realistisch vermarktbares Wohnangebot geschaffen. Die Begründung wird präzisiert: Das Planerfordernis wird nicht mit einem allgemeinen, dauerhaften Einwohnerwachstum im Odenwaldkreis begründet. Maßgeblich sind vielmehr der Bedarf an verfügbarem und zeitgemäßem Wohnraum, die begrenzte Mobilisierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen sowie das Ziel, die

	demografische und soziale Struktur Fränkisch-Crumbachs nachhaltig zu stabilisieren. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
2. Vorrang der Innenentwicklung nicht ausreichend nachgewiesen (§ 1a Abs. 2 BauGB): In der Begründung (S. 11) wird lediglich pauschal ausgeführt: „Innenbereichsflächen stehen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach kurzfristig nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.“ Diese Aussage allein reicht aus unserer Sicht nicht aus, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nachvollziehbar zu begründen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dieser Begründung sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde liegen. Hierzu zählen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale. Der Planbegründung lässt sich jedoch nicht entnehmen, welche konkreten Potenziale der Innenentwicklung untersucht wurden und aus welchen Gründen diese für die vorgesehene Entwicklung nicht in Betracht kommen. Aus unserer Sicht genügt die Begründung daher den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB nicht.	**Abwägung:** Die Begründung wird ergänzt. Es wurde ohne Erfolg versucht innerörtliche Standorte zu entwickeln (s. Begründung, S.11) **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Relativierung des Verlusts hochwertiger landwirtschaftlicher Böden: Die im Plangebiet betroffenen Böden besitzen laut Begründung (S. 17) eine sehr gute landwirtschaftliche Nutzbarkeit. Der Umweltbericht (S. 29) konkretisiert dies und attestiert: „Die Böden des Plangebiets mit Ackerzahlen zwischen 60 und 80 sind von hoher bis sehr hoher Bedeutung“. Die Flächen gehören damit zu den besseren in der Gegend (siehe Abbildung unten). Trotz dieser fachlichen Bewertung wird die Bedeutung dieses Eingriffs mit Verweis auf die geringe Flächengröße relativiert (S. 12): „Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (etwa 1,87 ha) unter 5 ha, besteht die Möglichkeit der	**Abwägung:** Der Kontext der Aussage ist in der benannten Anmerkung nicht gegeben. Die geringe Größe bezieht sich auf regionalplanerische Vorgabe, dass in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in einer bestimmten Größe Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden können. Die Bodenwertigkeit wird außerdem im Fachbeitrag Boden betrachtet. Die Alternativenprüfung, die zwischen den

Inanspruchnahme für Siedlungszwecke.“. Diese rein quantitative Argumentation konterkariert den Kern des gesetzlichen Bodenschutzes. Die dauerhafte Überplanung und Versiegelung von Böden dieser Güteklasse erfordert nach § 1a BauGB eine besonders sorgfältige und nachvollziehbare Abwägung. Eine Darlegung, weshalb die Siedlungsinteressen in diesem Fall höher zu gewichten sind als der Erhalt dieser für die regionale Lebensmittelversorgung wertvollen Böden, fehlt im Entwurf.  Agrarviewer Hessen (Juli 2026), Acker- und Gründlandzahlen	Gebieten Hexenberg, Friedhofsstraße und Sandweg erfolgt ist, wird in der Begründung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird in Teilen berücksichtigt.
4. Geringe Dichtevorgaben: Der Regionalplan Südhessen sieht für Wohnsiedlungsgebiete dieser Kategorie eine Mindestdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) vor (Begründung S. 14). Die aktuelle Planung der Gemeinde sieht jedoch lediglich eine Dichte von 18 bis 29 WE/ha vor. Damit	**Abwägung:** Eine Prüfung ist bereits erfolgt. Die Unterschreitung der Mindestdichte von 25 WE/ha ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, wie im Rundschreiben des Regierungspräsidiums

bleibt die Planung jedenfalls im unteren Bereich der regionalplanerisch angestrebten Siedlungsdichte und eine Unterschreitung der Mindestdichte erscheint nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen und hochwertiger landwirtschaftlicher Böden ist aus unserer Sicht nicht ausreichend begründet, weshalb keine höhere bauliche Dichte oder flächensparendere Wohnformen vorgesehen wurden. Es sollte geprüft werden, ob durch verdichtete Wohnformen oder andere städtebauliche Konzepte eine bessere Ausnutzung der beanspruchten Fläche erreicht werden kann, ohne ökologische Aspekte und den ländlichen Charakter des Gebiets aufzugeben.	Darmstadt vom 18.02.2011 ausgeführt. Die Planung orientiert sich an der ländlich geprägten Umgebung und dem bestehenden Ortsbild, was als maßgeblicher Grund gilt. Eine andere Bauweise würde die Eigenart und Identität des Ortsteils beeinträchtigen. Die städtebauliche Einfügung, der Schutz des Ortsbilds sowie des Grundwassers haben Vorrang vor einer maximalen Flächenausnutzung. Die Option auf Einliegerwohnungen bietet Flexibilität, ohne den Charakter zu verändern. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrenzen noch veränderbar und der Bebauungsplan gibt lediglich eine offene Bauweise vor, sodass auch die Realisierung von Doppelhäusern möglich ist. Die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen demnach die geringfügige Unterschreitung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
C Ergänzungsvorschläge und Anregungen **1. Klimaanpassung durch Beschattung öffentlicher Räume:** Im Sinne eines vorausschauenden Klimafolgenmanagements sollte festgesetzt werden, dass mindestens 30–40 % der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen im Endzustand durch die Baumkronen von standortgerechten Bäumen zu beschatten sind. Bei der Standortplanung sollte darauf geachtet werden, Verschattungskonflikte mit privaten oder öffentlichen Photovoltaikanlagen (PV) durch eine geschickte räumliche Staffelung zu vermeiden.	**Abwägung:** Da es sich bei den Verkehrsflächen um eine schmale Wohnstraße handelt, ist keine Begrünung vorgesehen. Die Beschattung der Straße kann allerdings durch die Realisierung von Bäumen in den privaten Vorgärten erfolgen. Hierfür wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird in Teilen berücksichtigt.
2. Begrenzung des Versiegelungsgrades: Wir begrüßen die Bestrebungen des Bebauungsplans zur Minimierung der versiegelten Flächen. Die im Umweltbericht genannten Minderungsmaßnahme, nicht überbaubare Flächen ökologisch hochwertig zu gestalten (S. 31), wird in den Festsetzungen jedoch nur unzureichend berücksichtigt. Insbesondere für außerhalb der	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen schlagen wir vor, entsprechende Festsetzungen aufzunehmen. Wasserdurchlässige Pflastersysteme, wie in Abs. 1.6.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt, können nicht als ökologisch hochwertig eingestuft werden. Wir empfehlen die Erstellung einer Gestaltungsfibel zu ökologisch wertvolleren Alternativen für Wege, Stellplätze und Hofflächen. Als ein Beispiel ist Schotterrasen mit standortgerechtem, regionalem Saatgut zu nennen. Schotterrasen ist belastbar, vergleichsweise einfach herzustellen und bietet zugleich Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Mikroorganismen.   Oft anzutreffende Stellflächen vor Häusern in Neubaugebieten im Odenwaldkreis (links) Stellfläche mit Schotterrasen (Foto: schotterrasen.at) (rechts)	
3. Notzufahrt: Für die geplante Notzufahrt erscheint eine Asphaltierung nicht erforderlich und sollte wenn möglich explizit ausgeschlossen werden. Aus ökologischer Sicht ist ist eine wasserdurchlässige und begrünte Ausführung vorzuziehen.	**Abwägung:** Von der Notzufahrt wird abgesehen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

4. Verbindliche Dachbegrünung: Für alle Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollte eine dauerhafte fachgerechte Dachbegrünung festgesetzt werden. Verwendet werden sollten dabei niedrigwüchsige, artenreiche Saatmischungen aus heimischen Kräutern und Gräsern (Grasanteil max. 50 %) in Kombination mit Sedumarten.	**Abwägung:** Im Bebauungsplan wird auf eine Festsetzung zur Dachbegrünung verzichtet, da diese für die Bauherrinnen und Bauherren wirtschaftlich unzumutbar sein kann. Die zusätzlichen Kosten für Herstellung und statische Anpassungen würden insbesondere private Bauvorhaben unverhältnismäßig belasten. Zudem soll eine flexible Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Eine verpflichtende Dachbegrünung würde die Wahl der Dachform und -konstruktion erheblich einschränken. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, freiwillige Begrünungsmaßnahmen bleiben jedoch weiterhin möglich und werden ausdrücklich begrüßt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
5. Zäune: Die weitverbreiteten Maschendraht und Stabgitterzäune mit Mauersockel sind ökologisch größtenteils wertlos und bilden zudem oft unüberwindbare Barrieren für Kleintiere (Bodenfreiheit). Wir empfehlen Festsetzungen zur Sockel- und Zaungestaltung im Bebauungsplan.  Häufig genutzte Zäune in Neubaugebieten im Odenwaldkreis	**Abwägung:** Artenschutzrechtliche Festsetzungen werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Hierzu zählt auch die Festsetzung zur Ausgestaltung der Einfriedungen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

 Ökologisch wertvollere Alternative	
6. Nachhaltige Baustoffe: Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, inwieweit durch geeignete Festsetzungen, städtebauliche Verträge oder sonstige Instrumente die Verwendung klima- und ressourcenschonender Bauweisen sowie Maßnahmen zur Förderung kreislauforientierten Bauens gefördert werden kann. Hierzu zählen insbesondere der Einsatz nachwachsender und recyclingfähiger Baustoffe, die Vermeidung dauerhaft untrennbarer Materialverbunde, eine rückbaufreundliche Bauweise sowie die Berücksichtigung von Wiederverwendungs- und Recyclingmöglichkeiten bereits in der Planungsphase.	**Abwägung:** Die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen ist kein Thema der Bauleitplanung. Der Hinweis wird für die anschließende Planung zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Baukörperausrichtung zur effizienten Nutzung von Sonnenenergie: Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob Vorgaben zur Ausrichtung der Baukörper, Firstrichtung, Dachneigung, dem Standort und Ordnung von Bäumen (spätere Verschattung) zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten von Solarenerige sinnvoll sind.	**Abwägung:** Um die Ausgestaltung der Gebäude flexibel zu ermöglichen, wird keine Firstrichtung und auch keine Dachneigung vorgegeben. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Insektenschonende Außenbeleuchtung: In der textlichen Festsetzung sollte die Gestaltung der Außenbeleuchtung verbindlich festgelegt werden: Zulässig sollten ausschließlich abgeschirmte Leuchten sein, die Lichtemissionen oberhalb sowie in der Horizontalen und außerhalb der eigentlichen	**Abwägung:**

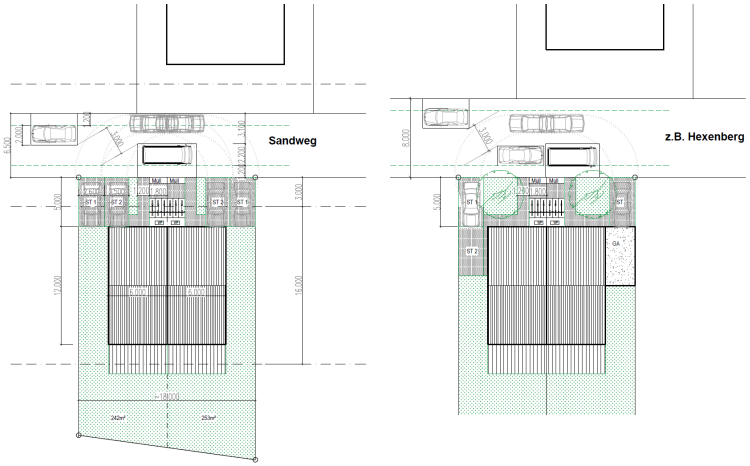
Nutzflächen vollständig vermeiden. Lichtpunkthöhen oberhalb von 4,50 m und großflächige Beleuchtung sollte nicht zugelassen werden. Die Farbtemperatur sollte maximal 3.000 Kelvin (vorzugsweise bis 2200 K) betragen. Eine dauerhafte, rein dekorative Fassadenbeleuchtung sollte als unzulässig festgesetzt werden. Die Außenbeleuchtung sollte in der Kernnachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) abgeschaltet bzw. z.B. über Bewegungsmelder auf kurze Intervalle begrenzt werden.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Hierbei wird auch die insektenschonenden Außenbeleuchtung aufgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen: Inbesondere größere Glasflächen stellen ein erhebliches Tötungsrisiko für Vögel dar. Wir schlagen daher vor, festzusetzen, dass größere Glasflächen sowie Glasstrukturen und Fenster in risikoreichen Bereichen (z. B. in direkter Nähe zu Gehölzen oder Nisthilfen) durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden müssen.	**Abwägung:** Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise werden in der Entwurfsfassung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
10. Invasive und potentiell invasive Pflanzen: Es wird angeregt, den Einsatz invasiver und potentiell invasiver Arten auf öffentlichen sowie auf privaten Grünflächen im Rahmen der rechtlich zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten auszuschließen. Siehe auch die Listen des Listen des Bundesamtes für Naturschutz (BfN).	**Abwägung:** Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise werden in der Entwurfsfassung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Eine abschließende Stellungnahme ist zum derzeitigen Verfahrensstand aufgrund der noch ausstehenden Unterlagen nicht möglich.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Verband Hessischer Fischer e.V.	Schreiben vom 27.07.2026
bei diesem Bebauungsplan habe ich folgendes zu bekritisieren: 1. Bei dem beplanten Areal sollte der nach Südosten gedachte „Zipfel“ entfallen.	**Abwägung:** Das in die Landschaft hineinragende Grundstücke wird aus der Planung genommen. Demnach wird das Flurstück nur zum Teil für eine Wohnbebauung überplant, sodass die Planung sich in den Grenzen der geplanten Wohnbebauung des FNPs befindet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt**.**
2. Der Flächennutzungsplan muss dem Bebauungsplan angepasst werden.	**Abwägung:** Der aus dem FNP herausragenden Teil der Planung wird herausgenommen, sodass die Planung sich in den Grenzen der geplanten Wohnbebauung des FNPs befindet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht weiter berücksichtigt.
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	Schreiben vom 30.07.2026
die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt grundsätzlich die Absicht der Gemeinde, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Fränkisch-Crumbach zu unterstützen.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Aus unserer Sicht sollte jedoch geprüft werden, ob die vorgesehene Gebietsentwicklung den unterschiedlichen Wohnbedarfen der Bevölkerung ausreichend Rechnung trägt. Die Planung sieht überwiegend freistehende Ein- und Doppelhäuser vor. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, kleiner	**Abwägung:** Die Unterschreitung der Mindestdichte von 25 WE/ha ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, wie im Rundschreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.02.2011

werdender Haushalte sowie der zunehmenden Bedeutung bezahlbaren Wohnraums regen wir an zu prüfen, ob ergänzend auch Wohnangebote für andere Zielgruppen, beispielsweise Alleinstehende, ältere Menschen, Berufseinsteiger oder kleinere Haushalte, berücksichtigt werden können. Im Sinne des Flächensparens sollte angestrebt werden die Wohnraumdichte nicht zu unterschreiten.	ausgeführt. Die Planung orientiert sich an der ländlich geprägten Umgebung und dem bestehenden Ortsbild, was als maßgeblicher Grund gilt. Eine andere Bauweise würde die Eigenart und Identität des Ortsteils beeinträchtigen. Die städtebauliche Einfügung, der Schutz des Ortsbilds sowie des Grundwassers haben Vorrang vor einer maximalen Flächenausnutzung. Die Option auf Einliegerwohnungen bietet weiteren Wohnraum, ohne den Charakter zu verändern. Die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen demnach die geringfügige Unterschreitung. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass kammerzugehörende Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1	Schreiben vom 14.07.2025
wir bitten darum, dass die Traufhöhe im Bereich des östlichen Bebauungsplans (gegenüber Erbacher Str. 72 und weiter entlang der Erbacher Str. in Richtung Ortsmitte) überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt wird, weil wir Bedenken haben, dass uns Licht genommen wird. An dieser Stelle ist das Niveau sehr hoch und eine hohe Bebauung wäre dort uns gegenüber sehr drückend, da wir damals selbst nur eine geringe Traufhöhe einhalten mussten.	**Abwägung:** Die Höhenfestsetzung wird im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung ergänzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhenlage der Erbacher Straße. Somit ist keine erdrückend wirkende Bebauung vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Öffentlichkeit 2	Schreiben vom 15.12.2025
wie schon bei der Vorstellung des Vorentwurfs des o.g. Bebauungsplans Sandweg in der Gemeindevertretung vorgetragen, weise ich darauf hin, dass ich die Straßenbreite von 6,50m einschl. Bürgersteig für zu gering halte – insbesondere angesichts dessen, dass irgendwann mit einer Erweiterung des Baugebietes gerechnet werden muss. Die Straßenbreite im Baugebiet Hexenberg I beträgt **8m** (tlw. nur 3 bzw. 5m), im Baugebiet Am Kirschberg in Brensbach **8,50m** und im Baugebiet Süd-Ost **8-10m**, wobei die Gg.-Büchner-Straße als Durchgangsstraße die größte Breite hat. Alle anderen genannten Straßen und der Sandweg können m.E. als Anliegerstraßen bezeichnet werden. Ich habe in beigefügter Zeichnung gegenübergestellt, wie es aussehen kann, wenn beidseitig im Baugebiet Sandweg an der Straße geparkt wird bzw. wieviel Platz für das Einparken auf die Grundstücke beansprucht wird (Schleppkurven). 	**Abwägung:** Die geringe 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 und der geringeren Abflusswirksamkeit der Straßenfläche. Es erfolgt damit ein reduzierter Flächenverbrauch, der sich aus ökologischer wie auch wirtschaftlicher Sicht vorteilhaft auswirkt. Da es sich bei den Straßen des zukünftigen Wohngebiets um Anliegerstraßen handelt, wurde bei Ausbildung der Straße als Mischverkehrsfläche die Straßenbreite als ausreichend bewertet. Die Beschreibung des städtebaulichen Konzepts wurde entsprechend ergänzt (Begründung, S. 9). Die Müllabfuhr hat keine Anmerkungen zur Straßenbreite vorgebracht. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Meiner Meinung nach wird es bei einer Straßen-Gesamtbreite von nur 6,50m für LKWVerkehr, Feuerwehr und Müllabfuhr zu eng. Ein einseitiges Parkverbot mag da Abhilfe schaffen. Mich würde interessieren, welche Gründe zu der Entscheidung geführt haben, die Straße nur 6,50m breit zu machen. Bei einer Verbreiterung der Straße würde sich die verkaufbare Grundstücksfläche reduzieren – das ist klar. Aber kann das als Argument gelten?	
Ich habe in meiner Zeichnung ein Doppelhaus dargestellt, weil ich es für sehr wahrscheinlich halte, dass diese Bauform zur Reduzierung von Grundstückskosten hier Anwendung finden wird. Wenn es so ist, dass die Gesamtzahl von Wohneinheiten 64 nicht überschreiten soll, sollte vermerkt werden, dass bei Grundstücksteilung nur jeweils EINE Wohneinheit gebaut werden darf, also ohne Einlieger- bzw. Zweitwohnung.	**Abwägung:** Die Festsetzung besteht bereits und wird auch in der Entwurfsfassung beibehalten. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Bei Bebauung mit 2 WE müssen gem. Stellplatzsatzung insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit nicht, wie zunehmend der Fall, die gesamte Vorgartenfläche für Stellplätze beansprucht wird (in der Zeichnung links dargestellt), könnte man, abweichend von der Stellplatzsatzung, erlauben, dass Stellplätze hintereinander angeordnet werden dürfen. Dies ist in vielen Gemeinden dann möglich, wenn beide Stellplätze EINER Wohnung zugeordnet sind. Ich habe diese Situation in der Zeichnung rechts dargestellt.	**Abwägung:** Eine von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzung wird in die Entwurfsfassung aufgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Dadurch ergibt sich mehr Platz für den ruhenden Verkehr in der Straße und es eröffnen Möglichkeiten für die Begrünung von Vorgartenflächen.	**Abwägung:** Eine diesbezügliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dies könnte im Übrigen auch festgesetzt werden. Auch hierfür gibt es Beispiele aus anderen Gemeinden (z.B. https://roedermark.de/fileadmin/Stadt_und_Stadtverwaltung/Stadtrecht/652-10-Freiflaechen-Begruenungssatzung-Neufassung.pdf) Es könnte z.B. gefordert werden, dass 20 oder 30% der Vorgartenfläche (Hausaußenkante bis Straßengrenze) zu begrünen bzw. mit einem Baum zu bepflanzen sind. Dies würde verhindern, dass ein, im Extremfall, 16,5 bzw. 18m breiter Streifen (Straße + 2x Vorgartenfläche) gepflastert wird und unbeschattet bleibt.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird berücksichtigt.
Sollte die Möglichkeit des Hintereinanderparkens auf dem Grundstück in Erwägung gezogen werden, müsste m.E. gleichzeitig die Mindestgrundstücksgröße auf ~200m² festgesetzt werden – sofern sie überhaupt festgesetzt wird. Nur bei einer Grundstücksteilung ist das das Hintereinanderparken auf BEIDEN Grundstücken möglich, da bei nur ideeller Teilung gegen den §6, Abs. 10 verstoßen werden würde.	**Abwägung:** Es wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Weitere Punkte sind mir im Text aufgefallen: Für den oberen Bezugspunkt gilt für Flachdächer: • Als zulässige Traufhöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante des Daches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Vollgeschosses. • Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Nicht-Vollgeschosses. Als jemand, der praktisch täglich planungsrechtliche Festsetzungen umsetzen muss, würde ich mir wünschen, dass differenziert wird zwischen Gebäuden mit bzw. ohne Staffelgeschoss und bei Staffelgeschossen die Unterscheidung zwischen Flachdach und geneigtem Dach.	**Abwägung:** Es wird eine Festsetzung zur Einrückung von Staffelgeschossen aufgenommen. Die Differenzierung von Flach- und Pultdach bei Staffelgeschossen wird zur Klarstellung vorgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird in Teilen berücksichtigt.

Da die OK Dachhaut bei Flachdächern bestimmt wird durch die Größe der Fläche und die notwendige Höhe der Dachdämmung, die bei Erstellung des Bauantrages noch nicht festliegt, erachte ich es als sinnvoller, OKRFB des Staffelgeschosses als Traufhöhe und die OK Attika als Firsthöhe festzusetzen (Typ B gem Anl.). Bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss Trauf- bzw. Firsthöhe = OK Attika. (Typ A gem. Anl.) Auch sollte bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Tiefe des Rücksprungs festgesetzt werden. Beispiel: Mischgebieten MI 4 und MI 5 zulässig. Sie sind umseitig, d. h. an allen vier Seiten, um mind. 1,00 m zurückzusetzen. Staffelgeschosse, die straßenseitig ein mind. dreigeschossiges Erscheinungsbild der Gebäude bewirken, müssen an dieser Seite mind. 2,00 m hinter die Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Außerdem sollte bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ein Angabe dazu enthalten sein, ob aufgesetzte Geländer oder Brüstungen vor dem zurückgesetzten Staffelgeschoss berücksichtigt werden müssen oder nicht. Bei Staffelgeschossen mit geneigtem Dach (Typ C gem. Anl.) sollten diese Festsetzungen entsprechend formuliert werden. Im Gegensatz zu Typ A und B verschneiden sich ja in diesem Fall Außenwand und Dachhaut.	
Unter Pkt. *1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen* sollte vielleicht noch ergänzt werden, ob Terrassen innerhalb der Baugrenzen liegen müssen. Dies wird in manchen Gemeinden gefordert – ob mit oder ohne gesetzliche Grundlage, ist mir nicht bekannt.	**Abwägung:** Es wird keine Festsetzung zu Terrassen aufgenommen. Diese müssen nicht innerhalb der Baugrenzen liegen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Öffentlichkeit 3	Schreiben vom 27.07.206
hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Sandweg" ein. Im Besonderen in Bezug auf die sogenannte Rettungsgasse zwischen den Grundstücken Hess/Kreim Friedhofstrasse 24 und Schneider Friedhofstrasse 22. Wir bitten Sie, konkrete Änderungsvorschläge zu unterbreiten.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird gestrichen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Öffentlichkeit 4	Schreiben vom 28.07.2026
In grundsätzlicher Hinsicht ist vorzubringen, dass die Bauleitplanung aktuell gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der gegenwärtig gültige Regionalplan Südhessen 2010 enthält für das Plangebiet einander überlappend die Festlegungen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Diese Festlegungen entsprechen der tatsächlichen ökologischen, bzw. hydrologischen Bedeutung des Plangebietes. Aus diesem Grund haben wir namens unserer Mandantschaft gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 15. Dezember 2025 gegen die beabsichtigte Änderung der Festlegungen des Regionalplans gemäß der Fassung Entwurf/Vorentwurf 2025 das Regionalplans Südhessen hinsichtlich des Plangebietes umfangreiche Einwendungen vorgebracht. Das Schreiben an das Regierungspräsidium Darmstadt fügen wir diesem Schriftsatz als **Anl. 2** bei. Die dortigen Einwendungen sind, soweit sie nicht im hiesigen Schreiben wiederholt werden, zusätzlich zu beachten. Insbesondere ist bereits für das hiesige Planaufstellungsverfahren das folgende zu beachten: Die mit dem	**Abwägung:** Die Bauleitplanung verstößt nicht gegen § 1 Abs. 4 BauGB, da die Ausweisungen des Regionalplans Südhessen 2010 der Planung nicht entgegenstehen. Die Planung nimmt nur einen geringen Teilbereich der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete ein. In der Begründung wird benannt, wie mit den Vorbehaltsgebieten umgegangen wird. Die Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans ist für die Bauleitplanung nicht relevant. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht weiter berücksichtigt.

Entwurf/Vorentwurf 2025 des Regionalplans Südhessen beabsichtigte Festlegung eines „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplans ist rechtswidrig. Denn die beabsichtigte Festlegung verstößt gegen das in § 7 Abs. 2 S. 1 ROG geregelte Abwägungsgebot. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die hiesige Bauleitplanung dauerhaft gegen das in § 1 Abs. 4 BauGB ausgedrückte Anpassungsgebot verstoßen und bereits aus diesem Grund rechtswidrig sein wird.	
Jedenfalls auszugsweise sei in diesem Zusammenhang aus dem als Anlage überreichten Einwendungsschreiben zum Entwurf/Vorentwurf das Regionalplans Südhessen 2025 wie folgt wiederholt:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
1. Das Plangebiet „Sandweg“ liegt topographisch in einer Talsohle und grenzt direkt an den im Süden verlaufenden Michelbach an. Diese Lage macht das Areal für den Grundwasserschutz besonders bedeutsam. Dieser Bedeutung entspricht die aktuelle Festlegung im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“. Die Festlegung „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ dient dem Schutz der für die Grundwasserneubildung und -erhaltung besonders geeigneten Flächen und verfolgt dieses Ziel, in dem dort Grundwasserentnahmen und anderweitige Bodennutzungen, die eine Beeinträchtigung der Integrität des Grundwasserhaushalts nach sich ziehen können, minimiert, bzw. zu der nach den Gegebenheiten möglichen Grundwasserneubildungsrate in ein angemessenes Gleichgewicht gebracht werden (Regionalplan Südhessen 2010 – Text, S. 126 ff.). Das Plangebiet ist, genau wie es der Festlegung entspricht, für die Grundwasserneubildung und -erhaltung besonderes geeignet. Denn der	**Abwägung:** Das Plangebiet liegt nicht in einer Talsohle, sondern befindet sich in Hanglage. Außerdem ist ein Abstand von etwa 50 m zum Michelbach gegeben. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

vorbenannte topographische Geländeverlauf in Fränkisch-Crumbach bedeutet, dass gerade die tiefliegende Fläche direkt am und neben dem Michelbach für die Grundwasserbildung und Grundwasserretention im örtlichen Zusammenhang besonders bedeutsam ist. Das Grundwasser sammelt sich gerade in Talsohlen und liegt dort besonders nahe unter der Geländeoberfläche. Dieser Funktion, die die aktuell unbebaute Fläche besonders gut erfüllen kann, widerspricht die mit der Änderung der Festlegungen des Regionalplans zu ermöglichende und mit dem hiesigen Bauleitplanverfahren verfolgte Bebauung offenkundig.	
2. Auch der aktuellen Festlegung „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ entspricht die Freihaltung der Fläche, die nun Gegenstand der Bauleitplanung ist, in besonderem Maße. Die „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume zum Zweck der Vermeidung, bzw. Verminderung von möglichen hochwasserbedingten Schäden von Menschen, Vermögenswerten und Umwelt (Regionalplan Südhessen 2010 – Text, S. 122) und können diesen Zweck selbstverständlich nur dort erfüllen, wo Hochwasser droht und Freiflächen als Retentionsraum auch zur Verfügung stehen. Die Fläche, die nun Gegenstand der Bauleitplanung ist, stellt im aktuellen Zustand letztlich einen unbebauten Puffer zwischen dem aktuellen Ortsrand der Gemeinde Fränkisch-Crumbach und dem im Süden des Ortsvereins eine Distanz von etwa 200 m verlaufenden Michelbach dar. Die Bebauung würde die Erfüllung dieser Funktion verunmöglichen. Die Fläche würde ihre Eignung als Retentionsraum verlieren.	**Abwägung:** Da sich das Plangebiet in Hanglage und einem Abstand von knapp 50 m zum Michelbach befindet, ist eine Hochwassergefahrenlage unwahrscheinlich. Auch der Hochwasserrisikomanagment - Viewer des Landes Hessen zeigt für diesen Bereich keine Gefahr auf. Darüber hinaus weist die Landschaft nördlich des Michelbachs eine stärkere Steigung auf als die südlich des Michelbachs gelegenen Bereich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass bei Stauungen oder einem höheren Stand des Michelbachs dieser sich vorwiegend in südliche Richtung ausbreitet. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
3. Hinzu kommt, dass die Bebauung des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Michelbachs den Naturhaushalt auch insoweit beeinträchtig, als sich gerade am Michelbach mindestens zwei Biber angesiedelt	**Abwägung:** Der Biber wird im Artenschutzgutachten behandelt. Das Plangebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Michelbach.

haben. Das Vorkommen ist seit längerem bekannt und wird in der Kommunalpolitik aufgegriffen (vgl. https://www.gruene-odenwald.de/gruenen-kreistagsfraktion-besucht-biberrevier-in-fraenkisch-crumbach-so-geht-naturschutz-und-wildtiermanagement/). Der Biber (*castor fiber*) ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art und eine streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b, aa, Nr. 14 lit. b BNatSchG iVm Richtlinie 92/43/EWG, Anhang IV. Das Vorhandensein des Bibers gerade am Michelbach ist der bisherigen raumordnerischen Festlegung „Vorbehaltsgebiet für den Trinkwasserschutz“ quasi kongenial. Das arttypisch biotop-gestaltende Verhalten des Bibers, der Bau von Staudämmen, trägt durch das Anstauen von Fließgewässern unmittelbar zur Grundwasserneubildung bei (dazu https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/artenschutz/biber.html). In Hinblick auf das Zusammenspiel genau dieses Verhaltens mit Hochwassergefahren ist darauf hinzuweisen, dass das Hochwasserrisiko durch die Bautätigkeit des Bibers keineswegs erhöht wird. Die durch die Staudämme geschaffenen „Biberteiche“ wirken als natürliche Rückhaltebecken und erbringen damit genau die für den Hochwasserschutz maßgebliche Retentionsleistung der Flächen im Überschwemmungsgebiet. Hochwasserspitzen werden so abgefangen (auch dazu https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/artenschutz/biber.html). Das Vorhandensein des Bibers steigert die konkrete Funktionstauglichkeit der von der geplanten Festlegung betroffenen Flächen in Hinblick auf die Nutzungsbestimmung der Vorbehaltsgebiete „Grundwasserschutz“ und „vorbeugender Hochwasserschutz“ daher zusätzlich.	**Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
II. Die gegen die Änderungen des Regionalplans Südhessen sprechenden Gründe sprechen auf der Ebene der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der gerechten Abwägung aller in § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange auch gegen die hier verfolgte	**Abwägung:** Eine Alternativenprüfung hat im Vorfeld stattgefunden. Die Gründe für den Sandweg sowie gegen die anderen Gebiete werden in der Begründung ergänzt.

Bauleitplanung. Die von Ihnen im Rahmen der Vorplanung durchgeführte Alternativenprüfung, in der das Plangebiet „Hexenberg“ mit dem hier gegenständlichen Plangebiete „Sandweg“ verglichen wurde, muss bei rechtmäßiger Bewertung und Abwägung der umweltbezogenen Belange, die durch die Planung tangiert werden, zugunsten des Plangebiets „Hexenberg“ und gegen das Plangebiet „Sandweg“ ausfallen. Unter den genannten umweltbezogenen Belangen sind dabei insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Tiere und Wasser maßgeblich, § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB.	**Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
Denn aus den unter I wiedergegebenen Gründen beeinträchtigt die hier verfolgte Bauleitplanung Belange des Umweltschutzes, insbesondere in Hinblick auf die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und auf das Wasser, erheblich. Diese Beeinträchtigungen sind aus städtebaulicher Sicht keinesfalls zwingend. Denn es steht mit dem möglichen Plangebiet „Hexenberg“ gerade eine alternative Fläche für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung. Das mögliche Plangebiet „Hexenberg“ hat weder im Hinblick auf den Grundwasserschutz, noch im Hinblick auf den Hochwasserschutz, und aufgrund des mangelnden Vorhandenseins einer streng geschützten Art auch nicht im Hinblick auf den Artenschutz die Bedeutung des Plangebietes „Sandweg“. Das mit der hier verfolgten Bauleitplanung „Sandweg“ eine für die Grundwasserneubildung und Grundwassersammlung besonders bedeutsame Fläche versiegelt werden soll und die letzte für den Hochwasserschutz taugliche Pufferzone zwischen Michelbach und der südlichen Ortsgrenze Fränkisch-Crumbachs entfallen soll, unter direkter Bedrohung des nachgewiesenen Habitats des streng geschützten Bibers, ist keineswegs städtebaulich unausweichlich. Die grundsätzlich für den Wohnungsbau sprechenden städtebaulichen Belange erzwingen die Beeinträchtigungen, die für die Belange des Umweltschutzes aus der Bauleitplanung resultieren werden, nicht.	**Abwägung:** Da sich die Planung in Hanglage befindet, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Retentionsfläche für den Michelbach handelt. Das Plangebiet liegt außerdem in etwa 50 m Entfernung zum Michelbach. Darüber hinaus steigt das Gelände auf der südlichen Seite des Michelbachs weniger stark an, sodass bei einer Überflutung der Wiesen- und Landwirtschaftsflächen im Bereich des Michelbachs davon auszugehen ist, dass eine Ausbreitung in südliche Richtung stattfindet. Von einer Entwicklung des Hexenbergs wurde auf Grund der artenschutzrechtlichen Überprüfung sowie im Bezug auf Starkregenereignisse abgesehen. Dementsprechend ist die Entwicklung des Hexenbergs nicht möglich. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

III. Es ist ein besonderes Anliegen unserer Mandantschaft, dass die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Notbefahrung“ aus der Bauleitplanung ersatzlos gestrichen wird.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung ist rechtswidrig.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Die Festsetzung dürfte bereits aufgrund mangelnder städtebaulicher Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB rechtswidrig sein. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift enthält über ihren Wortlaut hinaus nicht nur eine Planungspflicht der Gemeinde, sondern sie begrenzt zugleich die Planungsbefugnis der Gemeinden auf das, was städtebaulich erforderlich ist. Einer planerischen Festsetzung fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit, wenn ihr kein positives städtebauliches Konzept, also keine positive städtebauliche Zielsetzung, zugrunde liegt, oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen zu der Erreichung des städtebaulichen Ziels, der sie dienen soll, keinen Beitrag zu leisten vermag. [BVerwG, Beschluss vom 14.06.2007 - 4 BN 21/07; aus jüngerer Zeit etwa VGH München Urt. v. 4.11.2024 – 1 N 20.2997, BeckRS 2024, 36843]	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
So liegt der Fall hier. Aus nachfolgend im Einzelnen dargestellten Gründen ist die als Notzufahrt festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen.

dem den Westen des Plangebiet liegenden Wirtschaftsweg tatsächlich schlicht ungeeignet, als Notzufahrt benutzt zu werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es fehlt aus diesem Grund zugleich an für die Planung in der vorliegenden Fassung sprechenden städtebaulichen Belangen, die im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung die Zurückstellung der von dieser Festsetzung nachteilig betroffenen Anlieger rechtfertigen würde. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Die Gemeinde hat danach die für und gegen die Bauleitplanung sprechenden Belange zu ermitteln, zu bewerten und ihrem Gewicht entsprechend zueinander ins Verhältnis zu setzen. Abwägungsfehlerhaft ist die Planung dann, wenn sie mit Nachteilen für abwägungserhebliche Belange einhergeht, die nicht durch Vorteile in Hinblick auf andere städtebauliche Belange aufgewogen werden; die im Bebauungsplan ausgedrückte Ausgleichsentscheidung ist dann abwägungsdisproportional. [vgl. Stüer, Der Bebauungsplan, 6. Aufl., Rn. 1267 f.]	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf der Grundlage der gegenwärtigen Festsetzungen wird der Bebauungsplan danach abwägungsfehlerhaft sein. Denn die Festsetzung einer Notzufahrt auf dem im Westen des Plangebiets liegenden Wirtschaftsweg bedient aus tatsächlichen Gründen, auf die im Einzelnen eingegangen werden wird, keine städtebaulichen Belange.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1. Ausweislich der Begründung des Planentwurfs soll die Festsetzung dazu dienen, eine zweite Erschließung des Plangebietes für Not- und Rettungsfahrzeuge (und nur für diese) zu schaffen. Die Begründung nennt ausdrücklich die Schaffung dieser zweiten Erschließung als „*Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes*“ (Begründung zum	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorentwurf, S. 22). Die einzige etwas detailliertere Beschreibung der städtebaulichen Erwägungen, die hinter der Festsetzung stehen, in der Begründung lautet darauf, dass das Gebiet „*im Notfall über die Friedhofstraße von Rettungsfahrzeugen erreicht werden kann*“ (Begründung zum Vorentwurf, Seite 25). Diese Ausführungen tragen jedoch den Verhältnissen vor Ort nicht Rechnung. Es ist vollkommen fernliegend, dass Rettungsfahrzeuge die geschaffene zweite Erschließung tatsächlich nutzen werden, um im Notfall die Wohnhäuser im Plangebiet zeitig erreichen zu können. Denn die Notzufahrt schafft real keine Möglichkeit, schneller in das Plangebiet zu gelangen, als es über die öffentlichen Straßen ohnehin bereits möglich ist.	
Es seien dazu nachfolgend die Möglichkeiten der Anfahrt von Rettungsfahrzeugen zum Plangebiet dargestellt. Im Wesentlichen sind zwei Gruppen von Not- und Rettungsfahrzeugen zu unterscheiden: Zum einen sind dies Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Fränkisch-Crumbach, zum anderen sind dies Einsatzfahrzeuge des medizinischen Rettungsdienstes. Doch weder die eine noch die andere Gruppe ist zur sicheren Erfüllung ihrer Aufgaben auf die Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Notzufahrt angewiesen. Im Gegenteil würde die Nutzung der Notzufahrt die Erfüllung der Aufgaben dieser Not- und Rettungsdienste eher erschweren.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
a. Die möglichen Anfahrtswege der freiwilligen Feuerwehr Fränkisch-Crumbach sind die folgenden: Die naheliegendste Variante besteht darin, dass die Einsatzfahrzeuge auf die Rodensteiner Straße, von dieser nach Süden auf die Erbacher Straße und dann dieser folgend bis zu der im Osten das Plangebiet liegenden Ein- und Ausfahrt der im Plangebiet liegenden öffentlichen	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Straße und auf dieser in das Plangebiet fahren. Dies ist der kürzeste Weg, und die verwendeten Straßen haben auch ausnahmslos den Vorteil, recht breit und gerade zu sein, also für schnelle Einsatzfahrten unter dem Druck eines Notfalls geeignet zu sein. Mit dieser ersten Variante steht also ein in jeder Hinsicht geeigneter Anfahrtsweg für Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr zum Plangebiet zur Verfügung. Der Weg ist auf nachfolgendem Kartenauszug rot dargestellt:  Bei Nutzung der festgesetzten Notzufahrt ergeben sich drei weitere mögliche Anfahrtswege. Keiner dieser Anfahrtswege bietet jedoch gegenüber dem soeben beschriebenen Anfahrtsweg einen Vorteil.	
Zum einen könnten die Einsatzfahrzeuge zunächst dem soeben beschriebenen Weg folgen, dann aber an der Abzweigung der	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:**

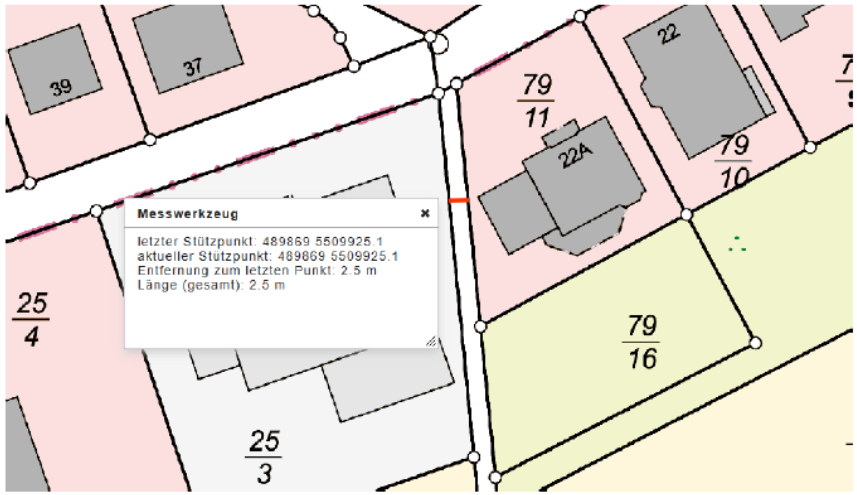
Friedhofstraße von der Erbacher Straße auf die Friedhofstraße fahren und dann von dieser über die festgesetzte Notzufahrt in das Plangebiet: 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zweitens könnten die Einsatzfahrzeuge der Rodensteiner Straße nach Westen folgen, dann über den Brunnenweg nach Süden fahren, schließlich in Richtung Osten auf die Friedhofstraße einbiegen und dann endlich von dieser über die festgesetzte Notzufahrt in das Plangebiet einfahren:	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	
Drittens könnten die Einsatzfahrzeuge über die Pretlackstraße oder die Erbacher Straße auf die Allee und dieser folgend nach Westen auf den Brunnenweg fahren:	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	
Doch es stellt sich die Frage, warum die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eine der drei beschriebenen Zufahrtsmöglichkeiten unter Nutzung der festgesetzten Notzufahrt in das Plangebiet anstelle der eingangs beschriebenen Zufahrtsmöglichkeit über die Erbacher Straße nutzen sollten.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine dieser Zufahrtsmöglichkeiten ist kürzer als der eingangs beschriebene Anfahrtsweg über die Erbacher Straße. Sie alle bringen zudem einen aus der Beschaffenheit der festgesetzten Notzufahrt in das Plangebiet selbst folgenden, entscheidenden Nachteil mit sich: Anders als die öffentlichen Straßen um das Plangebiet herum, und anders als die öffentliche Straße im Plangebiet selbst ist die Notzufahrt äußerst	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

schmal. Ihre Benutzung bringt zwingend eine scharfe Kurve von der Friedhofstraße in die Notzufahrt mit sich. Dies wiederholte sich auf der Notzufahrt selbst: Sie weist einen sehr spitzen Winkel im Knick der Notzufahrt nach Osten auf. Gerade dieser Knick wird zwangsläufig ein Abbremsen der Einsatzfahrzeuge mit sich bringen. Größere Fahrzeuge werden den Knick gerade aufgrund der Enge der Notzufahrt kaum bewältigen können. Die Beschaffenheit der Notzufahrt entspricht nicht nur nicht dem ihr zugedachten Zweck, sie steht zu diesem sogar im Widerspruch. Anfahrtswege von Rettungsfahrzeugen sollten breit und gerade sein. Breite und gerade Straßen auf der gesamten Länge des Anfahrtswegs bietet hier indes nur die zuerst genannte Variante über die Erbacher Straße.	
b. Nicht wesentlich anders liegt es im Hinblick auf mögliche Anfahrten des medizinischen Rettungsdienstes. Es ist schlicht kein Szenario denkbar, in dem sich verantwortungsvolle Fahrer eines medizinischen Notfallfahrzeugs dafür entscheiden würden, die durch den Bebauungsplan festgesetzte Notzufahrt anstelle der Zufahrt über Erbacher Straße und die im Plangebiet belegenen öffentlichen Straßen zu nutzen.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Einzelnen liegt es wie folgt: In Fränkisch-Crumbach selbst gibt es kein Krankenhaus. Die medizinische Notfallversorgung in Fränkisch-Crumbach kann, gemessen an der räumlichen Distanz der im Umkreis liegenden Krankenhäuser und Kliniken, in erster Linie durch das Kreiskrankenhaus Erbach, zweitens durch die Kreisklinik Jugenheim, und drittens durch die Krankenhäuser in Darmstadt erfolgen.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Kreiskrankenhaus Erbach liegt südöstlich von Fränkisch-Crumbach. Anfahrende Rettungsfahrzeuge werden nach Fränkisch-Crumbach über die B 38 gelangen, von dieser auf die Erbacher Straße. Von	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen.

der Erbacher Straße werden sie unzweifelhaft den im Osten des Plangebiets liegenden Zugang auf die öffentlichen Straßen im Plangebiet nutzen. Die Notzufahrt spielt dabei keine Rolle; es gibt schlicht keinen Grund, sie zu benutzen. Genauso liegt der Fall bei den von Norden über die B 38 anfahrenden Rettungsfahrzeugen aus Darmstadt.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Kliniken in Seeheim-Jugenheim liegen zwar westlich von Fränkisch-Crumbach, dennoch ergibt sich aus der hypothetisch möglichen Nutzung der festgesetzten Notzufahrt keinerlei zeitlicher Vorteil. Der Umstand, dass der Ausgang der Zufahrt in den öffentlichen Straßenraum um wenige 100 m weiter westlich liegt als der Ausgang des Plangebietes auf die Erbacher Straße, spielt im Hinblick auf die Entfernung nach Seeheim-Jugenheim schlicht keine Rolle. Der im Bereich weniger Meter liegende Streckenvorteil würde bei Nutzung der Notzufahrt überdies durch die Rangierschwierigkeiten bei Nutzung der engen und mit zwei scharfen Kurven einhergehenden Notzufahrt sicher mehr als überwogen. Dass ein verantwortungsvoller Fahrer eines Rettungsfahrzeugs sich zur Nutzung einer nur 3,00 m breiten, verwinkelten Zufahrt entscheiden würde, wenn im unmittelbaren Nahbereich eine doppelt so breite Zufahrt existiert, die wesentlich geringere Herausforderungen in fahrtechnischer Hinsicht stellt, ist fernliegend.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c. Anderweitige Fahrten von Not- und Rettungsfahrzeuge sind nicht ersichtlich. Im Übrigen ist in grundsätzlicher Hinsicht auch das in Bezug auf die Rechtfertigung der Festsetzung der Notzufahrt bisher zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial mehr als defizitär. Es finden sich nicht einmal Ansatzpunkte der Ermittlung der gegebenenfalls erforderlich werdenden Not- und Rettungsfahrten, deren Abwicklung die Notzufahrt vorgeblich dienen soll.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d. Im Hinblick auf die bereits angesprochene geringe Breite der Notzufahrt sei gesondert herausgestellt: Im gegenwärtigen Zustand hat der Wirtschaftsweg auf der Wegeparzelle Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 8, Flurstücks-Nr. 75/1, der mit der Planung durch die genannte Festsetzung als Zufahrtsweg für Not- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen ist, eine Wegbreite von nur knapp 2,50 m. Ersichtlich wird dies aus nachfolgend eingefügtem Kartenauszug: 	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Verbreiterung des Weges im Zuge der Bauleitplanung ist aufgrund der Lage des Weges direkt zwischen zwei bebauten Grundstücken kaum möglich. Zu beiden Seiten grenzt der Weg entweder direkt an Bebauung, oder aber jedenfalls an die Einfriedung des Gartengrundstücks. Die gegebene Wegbreite wird daher hinzunehmen sein. Diese Wegbreite, insbesondere im Zusammenspiel mit der nach der Planung vorgesehenen engen Kurve nach Osten, macht die zweckentsprechende Nutzung gerade für Rettungsfahrzeuge so gut wie unmöglich.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind die maßgeblichen Grundmaße für die Verkehrsräume von Kraftfahrzeugen zum einen die Breite des Fahrzeugs, sodann der Bewegungsspielraum des Fahrzeugs zu beiden Seiten des Fahrzeugs und schließlich der Sicherheitsraum zu den Straßenbegrenzungsanlagen (bei einspurigen Straßen ebenfalls zu beiden Seiten des Fahrzeugs). Daraus ergibt sich bereits für einen gewöhnlichen Personenkraftwagen bei einer Fahrzeugbreite von etwa 2 m, einem Bewegungsspielraum von 0,25 m zu beiden Seiten des Fahrzeugs und einem Sicherheitsraum zu beiden Seiten des Fahrzeugs von je weitere 0,25 m eine Mindestbreite der Straße von exakt 3 m. Dieser Wert entspricht den orientierungsweise in Bezug zunehmenden Vorgaben nach der hessischen Verwaltungsvorschrift technische Baubedingungen (H-VV TB), die die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der technischen Regel A 2.2.1.1 in Bezug nimmt. Danach muss die lichte Breite von Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3 m betragen, wenn keine seitliche Begrenzung der Verkehrsfläche gestellt. Wird die Zu- oder Durchfahrt hingegen beidseitig durch Bauteile, wie Gelände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Nicht anders liegt der Fall hier letztlich, denn zu beiden Seiten des Weges liegen Bebauung und Einfriedungen. Nicht nur anhand der Werte nach RASt 06, sondern auch anhand der Vorgaben der hessischen Bauordnung i. V. m. H-VV TB ist also mehr als zweifelhaft, ob die Zuwegung den maßgeblichen Orientierungswerten für Zufahrtswege für Feuerwehrfahrzeuge überhaupt entsprechen würde.	
Schon der niedrigste nach RASt 06 zulässige Wert der Straßenbreite von 3,00 m wird hier (für Pkw!) nicht eingehalten. Gerade für Not- und Rettungsfahrzeuge gilt jedoch, dass diese, etwa Einsatzwagen der Feuerwehr oder Rettungstransporte, regelmäßig deutlich größer sind als normale Pkw. Ein Mercedes-Benz-Sprinter, wie er als Fahrzeug der	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:**

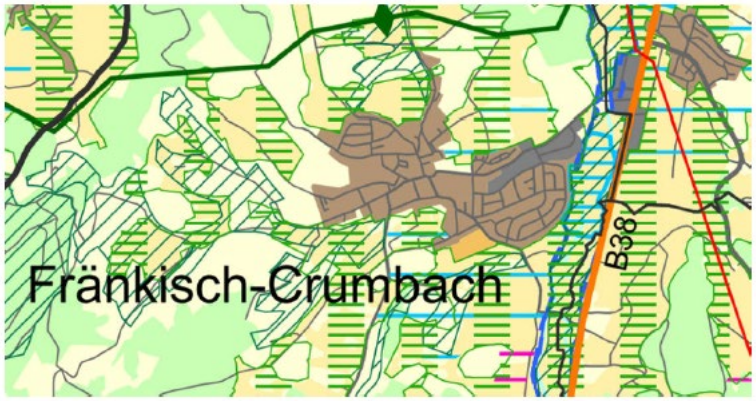
Notfallrettung häufig eingesetzt wird, hat bereits eine Breite von 2,70 m (vgl. Angaben des Deutschen Roten Kreuzes: https://www.drk-rettungsdienst.de/ueber-uns/fahrzeuge/rettungswagen). Allein die Breite eines solchen Wagens überschreitet die Breite der hier zu nutzenden Wegeparzelle. Unter Einbeziehung von Bewegungsspielraum und Sicherheitsraum ergibt sich so eine Straßenbreite von 3,70 m, um ein gefahrenfreies Rangieren zu ermöglichen. Diese Straßenbreite ist hier offenkundig nicht gewährleistet und wird voraussichtlich auch nicht gewährleistet werden können. Die nach der Begründung des Bebauungsplans dem Weg im Westen zugedachte Funktion als Notzufahrt wird dieser mithin jedenfalls für Fahrzeuge der Notfallrettung überhaupt nicht erfüllen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorgenannten Angaben zu erforderlichen Straßenbreite für gewöhnliche Fahrzeuge und gewöhnliche Fahrten gelten, noch nicht berücksichtigt sind die besonderen Anforderungen, die gerade unter den Bedingungen eines Rettungseinsatz an den Straßenraum gestellt werden. Denn Einsatz- und Rettungsfahrzeuge müssen sich schnell und ungehindert bewegen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für solche Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, die die Maße von Lkw erreichen, gilt dies erst recht. Ausweislich des Internetauftritts der Freiwilligen Feuerwehr Fränkisch-Crumbach scheinen die kleinsten Fahrzeuge im Bestand der Feuerwehr zwei Mercedes-Benz-Sprinter zu sein (Einsatzleitwagen und Mannschaftstransportwagen). Die weiteren Fahrzeuge, nämlich Staffellöschfahrzeug und Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug sind deutlich größer (vergleiche die Darstellung auf: https://www.feuerwehr-fraenkisch-crumbach.de/einsatzabteilung/fahrzeuge/). Festzuhalten ist gemessen an den vorigen Ausführungen damit, dass die sogenannte Notzufahrt für die freiwillige Feuerwehr Fränkisch-Crumbach noch nicht einmal als Zufahrt für Einsatzleitwagen und Mannschaftstransportwagen zur Verfügung stehen wird.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter diesen Vorzeichen ist völlig unklar, welche Vorstellungen die Gemeinde Fränkisch-Crumbach mit der Festsetzung einer Notzufahrt auf dem im Westen des Plangebiets gelegenen Wirtschaftsweg überhaupt verbindet. Weder Fahrzeuge der Notfallrettung noch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr werden diesen schmalen Weg befahren können. Bezeichnenderweise fehlt es in den Unterlagen zum Planaufstellungsverfahren auch vollkommen an einem nachvollziehbaren Austausch zwischen der planenden Gemeinde und den Trägern von Rettungs- und Noteinrichtungen, die die geplante Notzufahrt gegebenenfalls tatsächlich nutzen würden. Offenkundig liegt der Planung im aktuellen Stand kein gemeinsam mit diesen Trägern ausgearbeitetes Einsatz- und Nutzungskonzept hinsichtlich der Notzufahrt zugrunde.	**Abwägung:** Die Notbefahrung wird aus der Planung genommen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Anlage 2	
Namens unserer Mandanten nehme ich zum vorliegenden und gegenwärtig im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) befindlichen Entwurf/ Vorentwurf 2025 des Regionalplans Südhessen Stellung. Gegenstand der Stellungnahme ist spezifisch die Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Süden der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Ich rege diesbezüglich namens unserer Mandantschaft für das weitere Verfahren der Planaufstellung an, den Entwurf das Regionalplans dahingehend abzuändern, dass an den Festlegungen für diesen Bereich gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 festgehalten und von der Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ Abstand genommen wird. Diese Anregung stützt sich auf die folgenden Erwägungen:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.
I.	

1. a. Die oben bezeichnete, in der Entwurfsfassung des Regionalplans Südhessen enthaltene Festlegung stellt gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 eine erhebliche Änderung der für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des betroffenen Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen über die konkrete Bodennutzung maßgeblichen Aussagen dar. Während der nun vorliegende Vorentwurf für das Gebiet die Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ enthält, enthält der Regionalplan Südhessen 2010 für ebendieses Areal einander überlappend die Festlegungen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Zur besseren Übersichtlichkeit seien vergleichend die nachfolgenden Ausschnitte aus Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen 2010 und des Entwurfs des Regionalplans Südhessen 2025 gegenübergestellt:	**Abwägung:** Wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.



Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3



Entwurf/Vorentwurf 2025 Regionalplan Südhessen, Teilkarte 3

Hinter den Festlegungen des Regionalplans Südhessen 2010 stehen aus den tatsächlichen Gegebenheiten der Bodenqualität der betreffenden Flächen und des Naturhaushalts mit seinen Bestandteilen Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen folgende Gründe. Der Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 stellt ausdrücklich heraus, dass die Festlegung „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ gerade die hohe landwirtschaftliche Wertigkeit der jeweiligen Flächen im Blick hat (Regionalplan Südhessen 2010 – Text, S. 145). Die Festlegung „Vorbehaltsgebiet für

Grundwasserschutz“ dient dem Schutz der für die Grundwasserneubildung und - erhaltung besonders geeigneten Flächen und verfolgt dieses Ziel, in dem dort Grundwasserentnahmen und anderweitige Bodennutzungen, die eine Beeinträchtigung der Integrität des Grundwasserhaushalts nach sich ziehen können, minimiert, bzw. zu der nach den Gegebenheiten möglichen Grundwasserneubildungsrate in ein angemessenes Gleichgewicht gebracht werden (Regionalplan Südhessen 2010 – Text, S. 126 ff.). Die „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume zum Zweck der Vermeidung, bzw. Verminderung von möglichen hochwasserbedingten Schäden von Menschen, Vermögenswerten und Umwelt (Regionalplan Südhessen 2010 – Text, S. 122) und können diesen Zweck selbstverständlich nur dort erfüllen, wo Hochwasser droht und Freiflächen als Retentionsraum auch zur Verfügung stehen. Daran gemessen greifen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen 2010 das, was im betroffenen Areal tatsächlich vorhanden ist, angemessen raumordnend auf. Dies gilt gerade im Hinblick auf die durch die vorbezeichneten Festlegungen „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ geschützten Belange der Integrität des Naturhaushalts. Dem entgegen trägt die im Entwurf avisierte Festlegung eines Vorranggebietes für die Siedlung den örtlichen Umweltbedingungen nicht Rechnung.	
b. In einer Entfernung von lediglich etwa 200 m zum aktuellen südlichen Ortsrand von Fränkisch-Crumbach läuft der Michelbach. Gerade dessen Vorhandensein bedingt die Festlegung eines „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.	**Abwägung:** Auf das Wasserschutzgebiet sowie auf das Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz wird im Zuge der weiteren Planung durch die Entwässerung des Gebiets über den Michelbach eingegangen.



Kartenausschnitt aus Google-Maps, orange umrissen die ungefähre Lage der geplanten Festlegung „Vorranggebiet Siedlung“

Die mit der Lage des Michelbachs einhergehenden topographischen Besonderheiten des Gebiets, dass nun als Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden soll, bedingen die besondere Bedeutung des Gebietes für den Grundwasserschutz, die für die vorzugswürdige Festlegung eines „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in Regionalplan Südhessen 2010 ausschlaggebend war. Von Norden nach Süden ist das Gelände im Südteil Fränkisch-Crumbachs stark abschüssig. Dies findet (wie es letztlich den Gesetzen der Geographie und Topographie entspricht) mit dem Michelbach ein Ende, der im näheren örtlichen Umkreis also eine Art Talsohle darstellt. Von der Heimstättenstraße bis zum Michelbach sinkt das Geländeniveau steil von 200 m über Normalnull auf 188 m über Normalnull ab. Südlich des Michelbachs steigt das Gelände wieder an.

Beschlussvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Geoportals des Landes Hessen; Höhenprofil von der Heimstättenstraße bis zum Michelbach durch das neue festgelegte Siedlungsgebiet hindurch

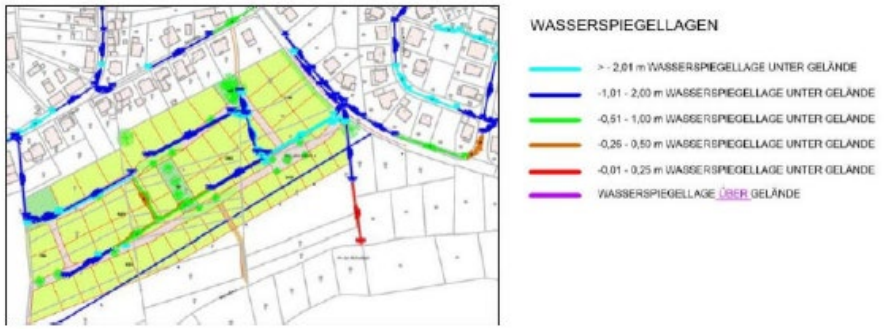


Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Geoportals des Landes Hessen; Höhenprofil von der Heimstättenstraße durch das neue festgelegte Siedlungsgebiet hindurch über dem Michelbach hinaus; gut erkennbar der Michelbach als „Talsohle"

Dieser Geländeverlauf, einhergehend mit dem Vorhandensein eines Gewässers am tiefsten Punkt, bedeutet, dass gerade die tiefliegende Fläche direkt am und neben dem Michelbach für die Grundwasserbildung und Grundwasserretention besonders bedeutsam ist. Denn der

Verlauf des Grundwasserspiegels folgt dem des Geländes zwar ungefähr, jedoch nicht exakt. Das Grundwasser sammelt sich gerade in Talsohlen und liegt dort besonders nahe unter der Geländeoberfläche. Eben diese Feststellung wird auch durch Untersuchungen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach selbst bestätigt. Im Rahmen der von der Gemeinde gegenwärtig verfolgten Bauleitplanung „Sandweg“ (zu diesem Aspekt sogleich näher) und der für diese erforderlichen Planung der Entwässerung kam die durchgeführte Voruntersuchung Entwässerung zu dem Ergebnis, dass die Wasserspiegellage im gesamten Plangebiet zwischen 0,26 m und >2,01 m unterhalb der Geländeoberfläche liege. In einem Großteil des Plangebiets liegt der Wasserspiegel nach den Ergebnissen dieser Untersuchung lediglich in einer Tiefe zwischen 0,51 m und 2 m unterhalb der Geländeoberfläche. Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden am 26. August 2025 in einer Präsentation durch die e-netz Südhessen vorgestellt. Die betreffende Folie aus der Präsentation füge ich nachfolgend das Lichtbild ein.

Entwässerung Sandweg



Diese Ergebnisse belegen, dass die örtliche Lage des geplanten Vorranggebiets Siedlung für die Grundwasserneubildung erhebliche Bedeutung hat.	
c. Ergänzend tritt hinzu, dass das Gebiet der beabsichtigten Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ mit der räumlichen Lage in unmittelbarer Nähe des Michelbachs -und der Entwässerung des möglichen Wohngebiets in diesen- den Naturhaushalt auch insoweit beeinträchtig, als sich gerade am Michelbach mindestens zwei Biber angesiedelt haben. Das Vorkommen ist seit längerem bekannt und wird in der Kommunalpolitik aufgegriffen (vgl. https://www.gruene-odenwald.de/gruenen-kreistagsfraktion-besuchtbiberrevier- in-fraenkisch-crumbach-so-geht-naturschutz-und-wildtiermanagement/). Der Biber (castor fiber) ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art und eine streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b, aa, Nr. 14 lit. b BNatSchG iVm Richtlinie 92/43/EWG, Anhang IV. Zum einen stellt dieser Umstand einen eigenen, von der Raumordnung zu beachtenden ökologischen Belang dar. Zum anderen erhöht der Biber das Gewicht der bereits dargestellten Belange des Grund- und Hochwasserschutzes. Das Vorhandensein des Bibers gerade am Michelbach ist der bisherigen raumordnerischen Festlegung „Vorbehaltsgebiet für den Trinkwasserschutz“ quasi kongenial. Das arttypisch biotopgestaltende Verhalten des Bibers, der Bau von Staudämmen, trägt durch das Anstauen von Fließgewässern unmittelbar zur Grundwasserneubildung bei (dazu https://www.nabu.de/tiere-undpflanzen/ artenschutz/biber.html). In Hinblick auf das Zusammenspiel genau dieses Verhaltens mit Hochwassergefahren ist darauf hinzuweisen, dass das Hochwasserrisiko durch die Bautätigkeit des Bibers keineswegs erhöht wird. Die durch die Staudämme geschaffenen „Biberteiche“ wirken als natürliche	**Abwägung:** Auf den Biber wird im Artenschutzgutachten eingegangen, das der Entwurfsfassung als Anlage angefügt wird. **Beschlussvorschlag:** Wird zur Kenntnis genommen.

Rückhaltebecken und erbringen damit genau die für den Hochwasserschutz maßgebliche Retentionsleistung der Flächen im Überschwemmungsgebiet. Hochwasserspitzen werden so abgefangen (auch dazu https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/artenschutz/biber.html). Das Vorhandensein des Bibers steigert die konkrete Funktionstauglichkeit der von der geplanten Festlegung betroffenen Flächen in Hinblick auf die Nutzungsbestimmung der Vorbehaltsgebiete „Grundwasserschutz“ und „vorbeugender Hochwasserschutz“ daher zusätzlich.	
2. Im Zusammenhang mit der bereits angesprochenen Bauleitplanung „Sandweg“ der Gemeinde Fränkisch- Crumbach ist ferner auf das folgende hinzuweisen: Die hier gegenständliche Veränderung des Regionalplans Südhessen dient exakt der bauplanungsrechtlichen Realisierbarkeit der Bauleitplanung „Sandweg“, denn ohne die Änderung des Regionalplans wäre die Bauleitplanung wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht rechtmäßig durchführbar. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum durch die Bauleitplanung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist sicherlich nicht ohne Gewicht. In der Entschließung über die Änderung des Regionalplans Südhessen 2010 ist jedoch zwingend zu berücksichtigen, dass im Gemeindegebiet Fränkisch-Crumbach Flächen zur Verfügung stellen, die die Verwirklichung eines neuen Wohngebietes ebenfalls gestatten. Diese Flächen mögen gleichfalls eine Änderung des Regionalplans Südhessen bedingen. Sie teilen mit der hier betroffenen Fläche jedoch nicht deren Bedeutung für den Grundwasser- und Hochwasserschutz.	**Abwägung:** Die Bauleitplanung erfolgt an die Regionalplanung angepasst. Auf den derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2010 wird hierfür in der Begründung eingegangen. Auch das RP Darmstadt sieht die Planung als grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Konkret stellte die Gemeinde Fränkisch-Crumbach selbst eine Alternativenprüfung an, die die nun verfolgte Bauleitplanung „Sandweg“ mit der Option der Bauleitplanung „Hexenberg“ verglich. Das alternative Plangebiet „Hexenberg“ liegt im Nordosten der Gemeinde Fränkisch-	**Abwägung:** Im Vorfeld wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, von der Entwicklung des Hexenbergs wurde aufgrund mehrerer Gründe

Crumbach. Die Positionen des Plangebiets „Sandweg“ (und damit der hier gegenständlichen geänderten Festlegung des Regionalplans Südhessen) und des Plangebiets „Hexenberg“ seien mit nachfolgendem Kartenauszug dargestellt (gelb umrissen das Plangebiet „Sandweg“; rot umrissen das Plangebiet „Hexenberg“):



Das Plangebiet „Hexenberg“ liegt genauso wie das Plangebiet „Sandweg“ im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Es liegt nicht im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz; für den vorbeugenden Hochwasserschutz durch die Freihaltung von Retentionsflächen hat das Areal des Plangebiets auch, anders als das Areal des Plangebiets „Sandweg“, real keine Bedeutung, weil das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet eines Fließgewässers liegt. Aus der bloßen Lage im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ist hier auch nicht zu schließen, dass das Gebiet für den Grundwasserschutz dieselbe Bedeutung habe wie das Plangebiet „Sandweg“. Anders als abgesehen. Eine Darstellung der Alternativenprüfung wird in die Begründung der Entwurfsunterlagen aufgenommen.

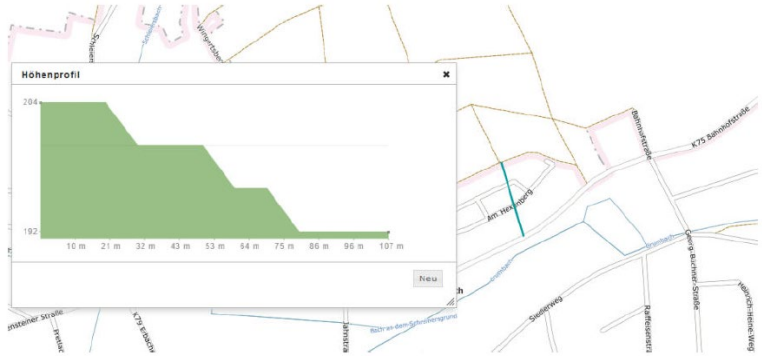
Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht weiter berücksichtigt.

das Plangebiet „Sandweg“ liegt das Plangebiet „Hexenberg“ nicht in einer Talsohle, zumal nicht in einer gewässerführenden Talsohle. Das Plangebiet „Hexenberg“ liegt in einer Höhe von etwa 204 m über Normalnull an der südlichen Grenze des Plangebiets bis zu einer Höhe von 220 m über Normalnull an der nördlichen Grenze des Plangebiets, das Gelände fällt von der südlichen Grenze des Plangebiets bis zur Bahnhofstraße noch einmal von 204 m über Normalnull auf 192 m über Normalnull ab.



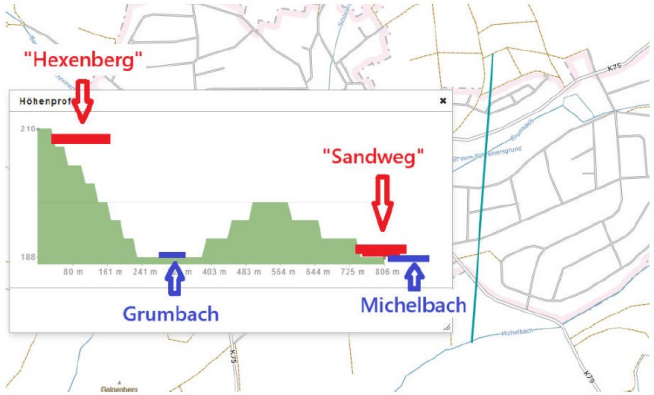
Höhenprofil von der Nordgrenze zur Südgrenze des Plangebiets



Höhenprofil von der Südgrenze des Plangebiets bis zur Bahnhofstraße

Für die Wirkung, die von einer in diesem Gebiet verwirklichten Versiegelung der Grundflächen und von der Bebauung (gegebenenfalls mit Unterkellerung) auf die Integrität des Grundwasserhaushalts ausgeht, bedeutet dies das folgende: Zum einen wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der vorhandenen Freiflächen deutlich weniger stark beeinträchtigt, da Niederschlagswasser ohnehin bergab abläuft und sich, der Topographie des Geländes folgend, in den Talsohlen sammelt. Gerade aus diesem Grund sind im Plangebiet „Sandweg“ die hohen Wasserspiegel von teils lediglich weniger als 30 cm unterhalb der Erdoberfläche anzutreffen (dazu s.o.). Zum anderen wird die gegebenenfalls unterkellerte Bebauung deutlich weniger intensiv in das vorhandene Grundwasser eingreifen. Denn aufgrund der Höhenlage des Gebietes am Hang werden die Grundwasserspiegel dort keinesfalls so hoch stehen, d. h. so knapp unterhalb der Erdoberfläche stehen, wie im Plangebiet „Sandweg“. Anders als im Plangebiet „Sandweg“, wo eine Unterkellerung, teils aber wohl bereits die gewöhnlichen Bodenplatten bei nicht unterkellerten Gebäuden, eine Verdrängungswirkung auf das umliegende Grundwasser haben werden (denn das Grundwasser liegt nahezu im gesamten Plangebiet auf der Höhe einer gewöhnlichen Unterkellerung), wird das vorhandene Grundwasserreservoir im Erdreich unter dem Hexenberg von der Unterkellerung der Gebäude nicht berührt werden. Neben der Verdrängungswirkung, die von der Bebauung auf das Grundwasser ausgeht, stellt sich weiterhin das Problem, dass die Zusammensetzung des Grundwassers durch das Eindringen der Bebauung in die grundwassertragenden Erdschichten negativ beeinflusst werden kann und überdies den Gebäuden durch die latente Gefahr der Vernässung des Mauerwerks Schaden droht. All diese Gefahren sind aufgrund der außergewöhnlich hoch stehenden Grundwasserspiegel im Plangebiet „Sandweg“ als spezifische Gefahren gerade dieses Plangebiets anzusehen. Am „Hexenberg“ stellen	

sich diese Gefahren für den Naturhaushalt und private Vermögenswerte nicht oder jedenfalls mit deutlich geringerer Intensität. Im direkten Vergleich, unter Außerachtlassung möglicher dritter Varianten, stellt sich das Plangebiet „Hexenberg“ unter dem Aspekt der wechselseitigen Beeinflussung von Naturhaushalt (in Gestalt des Naturgutes „Wasser“) und menschlicher Bebauung als eindeutig vorzugswürdig dar. Besonders anschaulich lässt sich diese Schlussfolgerung verdeutlichen, wenn die Plangebiete in einem Geländequerschnitt über das gesamte Gemeindegebiet Fränkisch-Crumbachs von Norden nach Süden dargestellt werden. Innerhalb Fränkisch-Crumbachs fällt das Gelände von Norden nach Süden zunächst steil ab und bildet in etwa auf der Höhe der Bahnhofstraße eine erste Talsohle. Das Gelände steigt sodann wieder steil an, formt etwa in der Mitte der Gemeinde einen Gipfel und fällt anschließend in Richtung des Michelbachs, zur südlichen Ortsgrenze hin, wieder stark ab. Unter den beiden im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz liegenden Plangebieten entschied sich die Gemeinde Fränkisch-Crumbach ausgerechnet für das Plangebiet, das in einer Talsenke und direkt an einem Fließgewässer liegt, während eine Alternative zur Verfügung stand, die in erhöhter Lage und weit entfernt von einem Fließgewässer liegt:



In der Regionalplanung folgt die Planungsbehörde nunmehr ohne erkennbare eigene Abwägungsentscheidung dem Planungswunsch der Gemeinde. Die unter 1.b und 1.c dargestellte Konfliktsituation der Festlegung eines Vorranggebiets „Siedlung, Planung“ mit raumordnerisch erheblichen Belangen des Grundwasser-, Hochwasser- und Naturschutzes aufgrund der topographischen Bedingungen des Standorts und dem Umstand, dass sich gerade dort nachweislich der Biber angesiedelt hat, würde sich am Standort „Hexenberg“ schlicht nicht ergeben.	
II. Vor dem Hintergrund der unter I dargestellten Sachlage ist die Festlegung des hier gegenständlichen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ rechtswidrig. Die Festlegung verstößt gegen das in § 7 Abs. 2 S. 1 ROG geregelte Abwägungsgebot. 1. Bei der Aufstellung der Raumordnungspläne sind gemäß § 7 Abs. 2 S. 1 ROG die öffentlichen und privaten Belange, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die an das Gebot einer abschließenden und umfassenden raumordnerischen Abwägung zu stellenden Anforderungen orientieren sich zunächst an der für die gemeindliche Bauleitplanung entwickelten Abwägungsdogmatik. Sie besteht aus der Ermittlung, Einstellung und Gewichtung der abwägungsrelevanten Belange und dem Ausgleich der konfligierenden und konkurrierenden Belange bei der planerischen Entscheidung (Spannowsky/Runkel/Goppel/Runkel, 2. Aufl. 2018, ROG § 7 Rn. 30). Entsprechend der im „Referenzgebiet“ (Spannowsky/Runkel/Goppel/Runkel, a.a.O.) des Bauplanungsrechts entwickelten Abwägungslehre ist eine planerische Entscheidung danach dann rechtswidrig, wenn eine (sachgerechte)	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (grundlegend BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 – IV C 105.66 –, BVerwGE 34, 301, juris Rn. 29; zusammenfassende Darstellung bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 154. EL April 2024, BauGB § 1 Rn. 185 f.) Die rechtserheblichen Fehler im Abwägungsvorgang und -ergebnis werden herkömmlich daran anknüpfend wie folgt unterteilt: • Abwägungserhebliche Belange wurden nicht ermittelt (Ermittlungsausfall) • Abwägungserhebliche Belange wurden nicht mit der im Einzelfall gebotenen Tiefe und Sorgfalt ermittelt (Ermittlungsdefizit) • Ermittelte abwägungserhebliche Belange wurden keiner Bewertung hinsichtlich der Bedeutung ihrer Betroffenheit unterzogen (Bewertungsausfall) • Die Bewertung der ermittelten Belange entspricht nicht dem Gewicht ihrer Betroffenheit (Bewertungsfehleinschätzung) • Die betroffenen Belange wurden nach Maßgabe ihres tatsächlichen Gewichts nicht angemessen zueinander ins Verhältnis gesetzt (Abwägungsdisproportionalität). 2. Gegenüber dieser Abwägungsdogmatik sind gerade bei Festlegungen im Raumordnungsplan mit Zielqualität keine Abstriche allein aufgrund des eher grobmaschigen Charakters raumordnerischer Planung gegen	

über der detaillierten Planung nach dem BauGB zu machen. Festlegungen mit Zielqualität müssen mit allen konkurrierenden Belangen abschließend abgewogen werden (Spannowsky/Runkel/Goppel/Runkel, 2. Aufl. 2018, ROG § 7 Rn. 40). Danach stellt sich auch hier das Erfordernis einer umfassenden und abschließenden Abwägung. Denn die Festlegung eines Vorranggebietes, die hier avisiert ist, stellt aufgrund ihrer ausschließenden Wirkung aller konkurrierenden Nutzungen im festgelegten Gebiet das stringenteste raumordnerische Instrument zur Sicherung bestimmter raumbezogener Nutzungen oder Funktionen und damit eine Festlegung mit Zielqualität dar (vgl. Spannowsky/Runkel/Goppel/Goppel, 2. Aufl. 2018, ROG § 7 Rn. 67).	
3. Für die Beurteilung, was als Ergebnis der Abwägung rechtmäßig ist, ist zwingend zu berücksichtigen, welchen Zweck die Regionalplanung verfolgt. Gerade am Maßstab der Zweckbestimmung der Regionalplanung ist zu beurteilen, ob die Festlegungen des Regionalplans dieser Zweckbestimmung in abwägungsgerechter Weise Genüge tun. Übergeordnetes Ziel der Raumordnung als solcher ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Dies greift in sich, unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen, § 1 Abs. 1 ROG. Mit der „Abstimmung“ unterschiedlicher Anforderungen an den Raum ist der „Koordinierungsauftrag“ der Raumordnung angesprochen (Spannowsky/Runkel/Goppel/Runkel, 2. Aufl. 2018, ROG § 1 Rn. 85). Der Koordinierungsauftrag der Raumordnung greift die Realität auf, dass der Raum endlich ist und unter der Bedingung seiner Endlichkeit allen an ihn gestellten Forderungen, bzw. Nutzungsbedürfnissen, sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und sonstiger Natur bestmöglich Rechnung tragen muss. Bei der Raumnutzung sind ausgeglichene	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben, strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs der Bevölkerung, § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG. Zugleich ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln und zu sichern; Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen und weiterzuentwickeln, § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.	
4. Dem Koordinierungsauftrag und dem Gebot nachhaltiger Raumplanung genügt die Regionalplanung nur dann, wenn die zur Verfügung stehenden Flächen im Raum den unterschiedlichen Ansprüchen an die Bodennutzung so zugeordnet werden, dass die Flächen die an sie gestellten Ansprüche erfüllen können und die verschiedenen wirtschaftlichen, sozialen oder ökologischen Ansprüche an die Bodennutzung bei der Zuordnung der Flächen im Gesamtraum und den Teilräumen derart Berücksichtigung finden, dass jeder Anspruch an den Boden nach Maßgabe des Möglichen bestmöglich erfüllt wird und kein sozialer, wirtschaftlicher oder ökologischer Anspruch hinter einem anderen ohne sachliche Gründe zurückstehen muss. Eignen sich bestimmte Flächen in hervorgehobener Weise für die Erfüllung ökologischer Ansprüche an die Bodennutzung, und stehen im räumlichen Zusammenhang Flächen zur Verfügung, die soziale oder wirtschaftliche Ansprüche an die Bodennutzung ebenso gut zu erfüllen vermögen wie die erstgenannten Flächen, so bedeutete es ein ungerechtfertigtes Zurückstellen des ökologischen Flächenbedarfs, wenn gerade diese Flächen durch die	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Festlegungen der Regionalplanung für die Erfüllung sozialer oder wirtschaftlicher Ansprüche beplant würden.	
5. Daran gemessen genügt die hier gegenständliche Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ nicht dem Koordinierungsauftrag der Raumplanung, stellt keinen Ausdruck nachhaltiger Raumplanung dar und bringt auch nicht im Sinne der Abwägungsproportionalität die betroffenen Belange der Bodennutzung gerecht zum Ausgleich. Letztlich stellt die Änderung der Regionalplanung, soweit das Areal der Bauleitplanung „Sandweg“ betroffen ist, eine einseitige Gefälligkeitsplanung zu Gunsten der Planungsabsichten der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dar.	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen.. Die Aussage zur Gefälligkeitsplanung ist jedoch falsch. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
a. Die Regionalplanung dürfte bereits wegen eines Ermittlungsausfalls und eines Bewertungsausfalls (II.1.) rechtswidrig sein. Unter der Prämisse, dass ein von der Regionalplanung zu berücksichtigender Bedarf an der Festlegung neuer Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet Fränkisch-Crumbach besteht, muss die Regionalversammlung selbst ermitteln und bewerten (dazu II.1. und 2.), welche Flächen unter Beachtung des Gebotes nachhaltiger Raumplanung und unter Beachtung des Koordinierungsauftrags (II.3 und 4) dafür in Betracht kommen. Dies ist hier nicht geschehen. Es drängt sich auf, dass allein die von der Gemeinde an die Regionalversammlung mitgeteilte Planungsabsicht „Sandweg“ den Anstoß für die auf diese Bauleitplanung zugeschnittene Festlegung „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ gab. Anhaltspunkte dafür, dass die Regionalversammlung selbst ermittelte und bewertete, welche Flächen unter Berücksichtigung konkurrierender ökologischer Ansprüche an die Bodennutzung dem sozialen / wirtschaftlichen Anspruch des	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen. Der Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans sieht vor, dass die Gemeinden einbezogen werden. Die Ermittlung der Flächen erfolgt nicht allein durch den Planaufsteller. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Wohnungsbaus zuzuordnen seien, sind nicht erkennbar. Gerade unter der unter II.2 dargelegten Bedingung, sämtliche konkurrierenden Belange in Hinblick auf die Bodennutzung vollständig, umfassend und abschließend zu ermitteln und zu bewerten, genügt die bloße Anknüpfung an eine selbst erst in einem Frühstadium des Planaufstellungsverfahrens befindliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht den dargelegten gesetzlichen Anforderungen.	
b. Eine unvoreingenommene, eigene, rechtmäßige Ermittlung und Bewertung der konkurrierenden bodenrechtlichen Belange hätte auch nicht zu dem Abwägungsergebnis der hier gegenständlichen Festlegung geführt. Die Festlegung ist gerade am Maßstab der gesetzlichen Vorgaben einer nachhaltigen, „koordinierenden“ Planung abwägungsdisproportional. Die nun als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegte Fläche ist aus den unter I.1 dargelegten Gründen besonders sensibel und wertvoll, soweit die Erfüllung ihrer Funktionen als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz betroffen ist. Der Anspruch, den der Belang der Schaffung von Wohnraum an die Bodennutzung stellt, kann hingegen ohne anderweitige Nachteile durch die Beplanung anderer Flächen erfüllt werden, ohne dass der Belang des Schutzes des Naturhaushalts in gleichem Maße beeinträchtigt wird. Die Alternativenprüfung der Gemeinde Fränkisch- Crumbach selbst zeigt, dass Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, die aus den unter I.2 dargelegten Gründen deutlich weniger Konfliktpotential in Hinblick auf die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts in sich tragen. Für die Sicherung des Raums in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts -ausdrücklich gesetzlich vorgegebener Grundsatz der Raumordnung im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG- bietet sich das Areal des Plangebiets „Sandweg“ besonders an. Für die Befriedigung des Bedarfs der Bevölkerung an	**Abwägung:** Es wird keine relevante Aussage zur Bauleitplanung getroffen. Es ist dennoch richtig zu stellen, dass für ein neues Plangebiet keine anderen Flächen zur Verfügung stehen. Eine Alternativenprüfung für die Bauleitplanung wurde durchgeführt, diese schließt die Alternative Hexenberg aus. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Wohnraum sind gerade diese Flächen aber nicht erforderlich. Im Gegenteil dürfte die Verwirklichung neuer Wohnbebauung auch in Hinblick auf diesen Belang an Alternativstandorten deutlich konfliktärmer möglich sein, denn die hohen Grundwasserspiegel am Michelbach schaffen die Gefahr der Vernässung und Schädigung der dort geplanten Gebäude. Bei diesen Ausführungen ist noch gar nicht berücksichtigt, dass die Flächen im Plangebiet „Sandweg“ zusätzlich die Funktionen eines Gebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz erfüllen. Mit diesem Belang kollidiert die mit der Planung verfolgte Wohnbebauung sowohl in Hinblick auf die Integrität des Naturhaushalts als auch in Hinblick auf den Schutz privater Vermögenswerte, denn das Vorhandensein von Bebauung in Hochwassergebieten begründet für diese unmittelbar alle überschwemmungstypischen Gefahren für Gebäude. Der bereits ausführlich vorgestellte Alternativstandort „Hexenberg“ wirft diese Probleme nicht auf. Bei dieser Ausgangslage entspricht gerade die Festlegung eines Siedlungsgebiets im Plangebiet „Sandweg“ ersichtlich nicht dem unter II.4 dargelegten Koordinierungsauftrag. Nach all dem wird der Anregung zur Änderung des Entwurfs des Regionalplans Südhessen 2025 stattzugeben sein.	

Öffentlichkeit 5	Schreiben vom 30.07.2026
da ich heute im Rathaus einen Termin hatte, wurde ich an den Abgabetermin einer Stellungnahme zum geplanten Baugebiet am Sandweg erinnert. Eigentlich hatte ich vor gar keine abzugeben, nahm diese Erinnerung jedoch ernst und gebe Folgendes zu bedenken. Heute, am 30.07. ist in 2026 witzigerweise der global overshoot-day. Also der Tag, von dem an angeblich die Erde nicht mehr in der Lage ist, die vom Menschen benötigten Ressourcen erneuerbar zu erbringen. Jahrein jahraus wird gepredigt, wie bedrohlich die Zukunft für die jetzige und vor allem die künftige Genration sei und werde, wenn man nicht gegensteuere. Viele Erzählungen zu diesem Thema gründen auf realen Beobachtungen. Die Zuschreibungen auf Ursachen und die Schlussfolgerungen sind jedoch stark verzerrt. Von der jeweiligen Interessenslage, meist finanzieller Art beeinflusst, werden sie derart zurechtgebogen, dass das daraus folgende Handeln dann zum Gegenteil dessen wird, was wiederum jahrein jahraus mantraartig gebetet wird. Mir ist das Prozedere der Abwägung im Gemeindeparlament noch in Erinnerung. Daher erspare ich mir das weitere Schreiben und Ihnen das Lesen. Mit Ihrer Entscheidung für das Baugebiet wird der global overshoot-day um einige Sekunden oder auch nur Millisekunden Richtung Neujahr verschoben.	**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, enthält allerdings keine für die Bauleitplanung relevante Aussage. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird nicht weiter berücksichtigt.

BIL eG
Josef-Wirmer-Straße 1-3
D-53123 Bonn
Tel.: +49 228 92 58 52 90
info@bil-leitungsauskunft.de

e-netz Südhessen AG
Ina Plath
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt

Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20260908-0342

Sehr geehrte Frau Plath

Ihre Anfrage "Bebauungsplan "Sandweg"" mit der Nummer 20260908-0342 vom 08.09.2026 10:36 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

Mit freundlichen Grüßen

BIL eG

Copyright BIL eg

Zusammenfassung Ihrer Anfrage

Anfragetyp:	behördliche Planung
Kategorie:	Bebauungsplan(Genehmigungsverfahren)
Spezialbaugerät:	Nein
Start der Maßnahme:	08.09.2026
Ende der Maßnahme:	09.10.2026
Titel Ihres Vorhabens:	Bebauungsplan "Sandweg"
Eigenes Zeichen:	-
Auftraggebendes Unternehmen:	Gemeinde Fränkisch-Crumbach
Ausführendes Unternehmen:	e-netz Südhessen AG
Bauleitung:	-

Kurzbeschreibung:

Aufstellung des Bebauungsplans "Sandweg" zur Entwicklung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Weitere Informationen

Planungsträger:

e-netz-Südhessen AG im Auftrag der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Verfahrensart:

Frühzeitige Beteiligung

Verfahren:

Aufstellung eines Bebauungsplans

Verfahrensschritt:

Frühzeitige Beteiligung

Laufzeit:

08.09.2026 - 09.10.2026

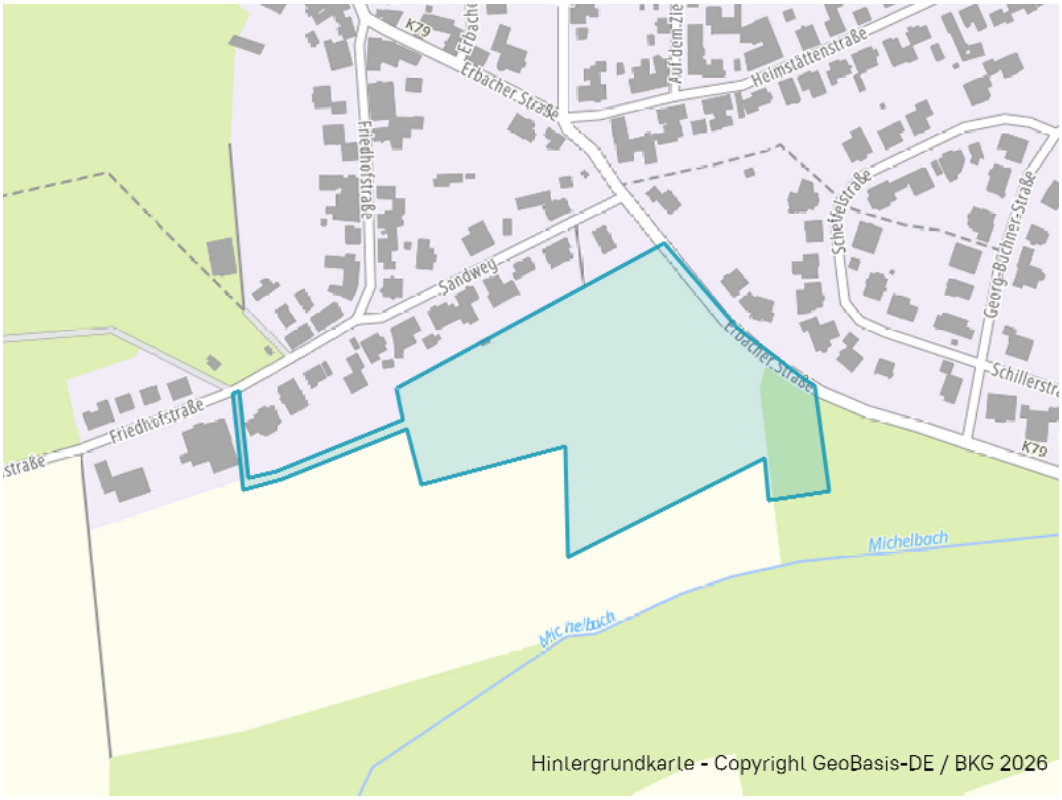
Ansprechpartner beim Planungsträger:

Frau Plath

Verfahrensschritte:

Abfrage der Leitungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Kartendarstellung:



Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

Open Grid Europe GmbH +49-201-3659-500 netzauskunft@pledoc.de

(Beauskunftung durch PLEdoc; inkl. Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn), Zeelink)

Westnetz GmbH bauauskunft@westnetz.de

Im Bereich Ihrer Anfrage erteilt die Westnetz GmbH Planauskünfte im Verteilnetz über ein Online-Portal. Die Registrierung zur Teilnahme am kostenlosen Service sowie Ihre Anfragestellung nehmen Sie bitte direkt dort vor: bauauskunft.westnetz.de [https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp] Über die Westnetz GmbH werden zusätzlich folgende Gesellschaften beauskunftet: Westconnect GmbH Erhaltene Antworten und den Status der Beantwortung können Sie hier manuell nachführen.

Von der BIL Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber.

Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.

- ABO Energy GmbH & Co. KGaA
- Air BP
- AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
- Amprion GmbH
- Arelion Germany GmbH
  (ehemals Telia Carrier)
- bayernets GmbH
- BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH
- BayWa r.e. Operation Service GmbH
- BBWind Projektberatungsgesellschaft mbH
- BP Europa SE - BP Lingen
- Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
- Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord
- Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd
- Currenta
- CYCAP Asset Management GMBH
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
- DOW Olefinverbund GmbH
- EEF Erneuerbare Energien Fabrik GmbH
- enercity Contracting GmbH / enercity Contracting GmbH Nord
- Energieinfrastruktur Rhade GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
  (Beauskunftung auch für: TEG, GWBA, EVE, EGE, GVD, Gasversorgung Pfaffenhofen a.d. Ilm, KEN-IS, SW Dorfen)
- Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau A.ö.R.
- Erdgas Münster GmbH
- euNetworks GmbH
- EXA Infrastructure Germany GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH
  (Netzgebiet Thüringen-Sachsen, Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
- Fronteris Service GmbH
- Färber Gas GmbH
- GASCADE Gastransport GmbH
  (Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost" und SEFE Energy GmbH (vormals: WINGAS GmbH))
- GasLINE GmbH

GASSCO AS

Gastransport Nord GmbH

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

GDMcom GmbH

(ehemals GasLINE Netzgebiet Ost)

Gemeinde Heek

Gemeindewerke Vaterstetten

GEW Wilhelmshaven GmbH

GIBY GmbH

Glasfaser NordWest Gmbh & Co. KG

Keine Beantwortung über BIL. Anfragen zur Leitungsauskunft sind direkt über das Auskunftsportal der Glasfaser NordWest zu stellen:
https://gfnw.netcloud.run/register?workspaceInviteCode=80d02908-438a-45d9-abd3-d2e1ae17d715

Glasfaser Ruhr GmbH & Ko. KG

Harbour Energy Germany GmbH

Harzwasserwerke GmbH

Händle & Korte GmbH

INEOS Phenol GmbH

(Vorwerk ASA GmbH)

InfraServ Gendorf - Vinnolit

InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG

Infraserv GmbH & Co. Höchst KG

Iqony Wärme GmbH

K+S Minerals and Agriculture GmbH

Kreiswerke Olpe Wasserversorgung

Landkreis Cham - Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur

Linde GmbH

Lumen Technologies Germany GmbH

(Beauskunftung durch die Steuernagel GmbH)

MERO Germany GmbH

MET Speicher GmbH

Metrofibre GmbH

Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt

Neptune Energy Deutschland GmbH

NetCom BW GmbH

Netze BW GmbH

Netzgesellschaft Düsseldorf mbH

NGN NETZGESELLSCHAFT NIEDERRHEIN MBH

Nippon Sanso Rheinland

Nippon Sanso Saarland

Nord-West Kavernengesellschaft mbH

Nord-West Oelleitung GmbH

(Beauskunftung auch für Norddeutsche Oelleitungsgesellschaft mbH)

Nowega GmbH

NU Informationssysteme GmbH

OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG

ONEO GmbH & Co. KG

Ontras Gastransport GmbH

(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)

PARQ energy GmbH

PCK Raffinerie GmbH Schwedt

Raffinerie Heide GmbH

RAG Aktiengesellschaft

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.

(Beauskunftung auch für Mainline Verwaltungs-GmbH)

Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Ruhr Oel GmbH

RuhrEnergie GmbH, EVR

(Auskunft für Uniper Kraftwerke GmbH, Bereich Ruhrgebiet)

SEFE Storage GmbH

Shell Energy and Chemicals Park Rheinland

SK Wind GmbH & Co. KG

Solar Zerbst GmbH & Co. KG

SOMIKON Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG und TeleData GmbH

Stadtwerke Ratingen

Stadtwerke Rosenheim / komro

Stadtwerke Südholstein GmbH

Statkraft Markets GmbH

Statkraft Windenergie GmbH & Co. KG

STORAG ETZEL GmbH

(ehem. IVG Caverns GmbH, Etzel)

Sunoco GmbH & Co. KG

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

SYNEQT GmbH - Bereich Pipelines

(Beauskunftung auch für Evonik Industries AG, ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)

Tegel Projekt GmbH

TeleData GmbH - Gebiet TWS

TenneT TSO GmbH - Bereich Mitte
TenneT TSO GmbH - Bereich Nord
TenneT TSO GmbH - Bereich Süd
terranets bw GmbH (Netz Süd)
terranets bw Netz Nord (ehemals Gas Union)
Thyssengas GmbH
TotalEnergies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH
TransnetBW GmbH
Trianel Erneuerbare Energien - Betriebsführung Solar
Trianel Gasspeicher Epe GmbH & Co.KG
Trianel Onshore Windkraftwerke - Betriebsführung Ebert
Trianel Onshore Windkraftwerke - Betriebsführung GAIA mbH
Trianel Onshore Windkraftwerke - Betriebsführung GP JOULE
Trianel Onshore Windkraftwerke - Betriebsführung Wind
Trianel Onshore Windkraftwerke - Betriebsführung WindStrom
UKB Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Bierwang und Breitbrunn
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel
USG-Blexen GmbH
ValloSol GmbH
VNG Gasspeicher GmbH / Erdgasspeicher Peissen GmbH (Beauskunftung automatisch durch die MITNETZ GAS)
vZ GmbH
WestfalenWIND Planungs GmbH & Co. KG
Windpower GmbH
wittenberg-net GmbH
WPA Netz GbR
WSW Energie & Wasser AG
YNCORIS GmbH & Co. KG
Zayo Infrastructure Deutschland GmbH
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Zweckverband Landeswasserversorgung
Zweckverband Uhinger Wasserversorgungsgruppe
Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach K.d.Ö.R.