



GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Saroltastraße 46“

Begründung
Entwurf
Oktober 2025

INFRAPRO

Stadtplaner —————
————— Ingenieure

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser: **INFRAPRO**

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
mail@infrapro.de
www.infrapro.de

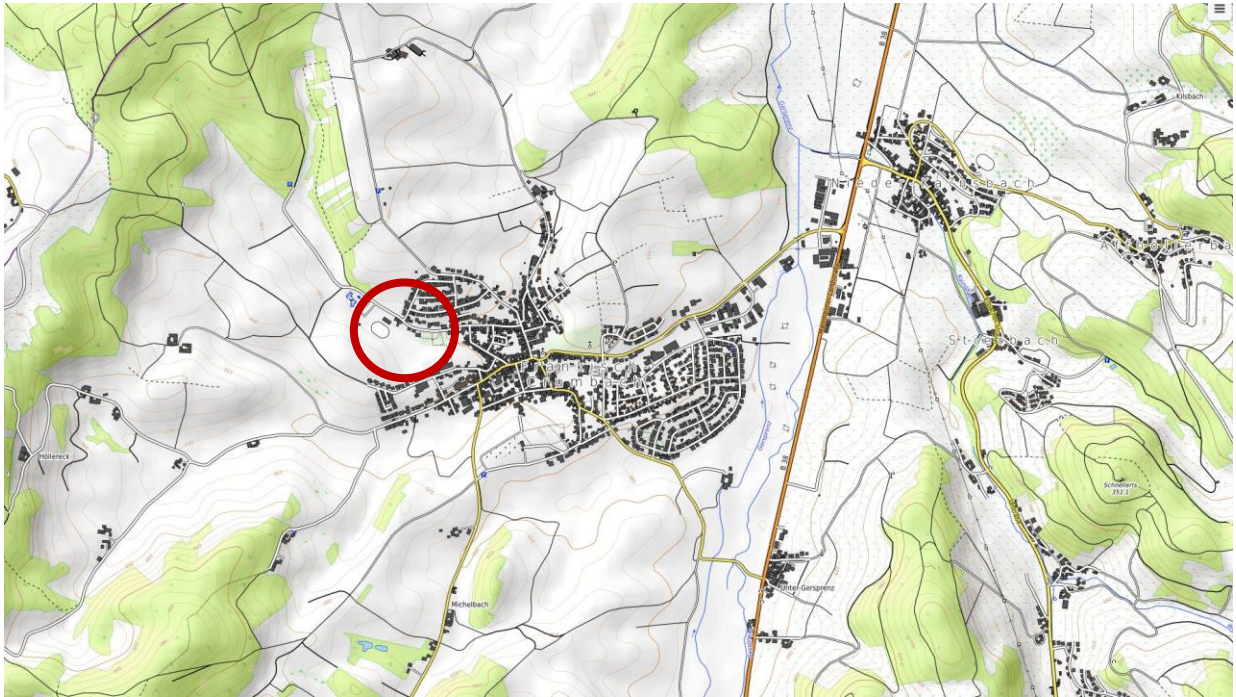
Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1 ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	6
1.1 Anlass und Planungserfordernis	6
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	9
2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
2.1 Vorhabenbeschreibung	12
2.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	14
3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	16
3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	16
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	17
3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan	18
3.4 Natura 2000 - Gebiete	19
4 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	21
4.1 Verfahrensdurchführung	23
4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	25
4.3 Planungsalternativen	26
4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB	27
5 FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	29
5.1 Erschließung	29
5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	29
5.1.2 Löschwasser	30
5.1.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	31
5.1.4 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	33
5.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriff	33
5.3 Artenschutz	35
5.3.1 Ausnahmeverfahren	39
5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen	39
5.3.3 Minderungsmaßnahmen	41
5.3.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen	42



5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	43
5.4.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	44
5.4.2	Wasserschutzgebiete	44
5.4.3	Geothermie	45
5.4.4	Starkregen	45
5.5	Bodenschutz	46
5.6	Altlasten und Kampfmittel	46
5.7	Denkmalschutz	47
5.8	Immissionsschutz	47
5.9	Energiewende und Klimaschutz	50
5.10	Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben	50
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	50
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	51
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	51
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	51
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	53
6.1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	54
5.1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
5.1.8	Höhenlage	56
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	57
6.3	Hinweise	58
6.4	Zusammenfassung	59
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	60
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	60
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	60
7.3	Flächenbilanz	60
8	BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	60
9	QUELLEN, LITERATUR- UND INTERNET-BEZUGSQUELLENVERZEICHNIS	61

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweis:

Im folgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke

(Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung

(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. 2021 S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll ein im bereits beplanten Innenbereich der Ortslage von Fränkisch-Crumbach gelegenes Wohnbaugrundstück bauleitplanerisch für eine sinnvolle Nachverdichtung und Bodennutzung vorbereitet und zugleich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Eigentümer des plangegenständlichen Grundstücks mit der Anschrift Saroltastraße 46 beabsichtigen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, das baulich ungenutzte Grundstück mit einer Mehrfamilienhausbebauung für Wohnzwecke zu aktivieren. Dazu ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Das plangegenständliche Vorhabengrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung und ist dort dem Teilbereich A zugeordnet. Entsprechend dem Festsetzungsgehalt des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die wirksamen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ungeeignet, das geplante Wohnbauvorhaben abzudecken, da der Bebauungsplan beispielsweise nur ein Vollgeschoss vorsieht und die vorhandene Bautiefe des Grundstücks aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen nur ungenügend für eine dem Umfeld angepasste verdichtete Bebauung genutzt werden kann. Nach dem heutigen Verständnis einer sorgsam Bodennutzung erfüllt eine eingeschossige Bebauung zumeist nicht den Zweck der Bodenschutzklausel (in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), nach der die nachhaltige und schonende Nutzung von Grund und Boden sicherzustellen ist und somit einerseits eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung begrenzt wird und andererseits auch eine bevorzugte Entwicklung durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung gefördert werden soll. In diesem Sinne soll die Umnutzung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Freiflächen zu Bauland auf ein Minimum beschränkt werden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Durch die Errichtung einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung soll das vorhandene Wohnraumangebot im zentralen Ortsbereich erweitert werden. Die Planung dient der Innenentwicklung, trägt zur Schließung einer städtebaulichen Lücke innerhalb des bebauten Ortsteils bei und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit dem Ziel der flächensparenden Innenentwicklung.

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 5, Nr. 162/3 mit einer Größe von 1.629 m². In den Plangeltungsbereich mit einbezogen ist auch ein Teil der vor dem Vorhabengrundstück liegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, da im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine Grenzregelung zugunsten der Gemeinde erfolgen muss und ein Streifen des Vorhabengrundstückes, der heute bereits als Straßen- und provisorische Fußwegefläche genutzt wird, fortan auch rechtlich in die gemeindliche Straßenparzelle einbezogen werden soll.



Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll das konkret geplante Bauvorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet und an dieser Stelle eine bauleitplanerische Verbindlichkeit für ausschließlich dieses Vorhaben geschaffen werden. Da es sich um eine innerörtliche Entwicklung im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) angewandt werden, die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB,
- die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 m²,
- es werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- Schließung einer bestehenden innerörtlichen Baulücke,
- Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum im zentralen Siedlungsgebiet,
- Arrondierung und Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur,
- Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur durch Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner,
- Gestalterische Aufwertung des Ortsbildes durch eine angepasste, qualitätsvolle Bebauung.

Das Grundstück ist vollständig äußerlich erschlossen, gemeindliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die bestehende technische und soziale Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Verkehrsanbindung, ÖPNV, Schulen, Kindertagesstätten) kann ohne Erweiterung in Anspruch genommen werden. Lediglich erforderliche Hausanschlüsse sind bauherrenseitig und auf Kosten der Vorhabenträger herzustellen. Zusätzlichen Erschließungs- oder Versorgungskosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Wesentliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Lage und Art der Nutzung nicht zu erwarten.

Fazit:

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine städtebauliche Lücke geschlossen werden durch die geplante Errichtung einer ortsbildverträglichen Mehrfamilienhausbebauung. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden effizient genutzt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist sachgerecht und entspricht den Zielen einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Ortsentwicklung.

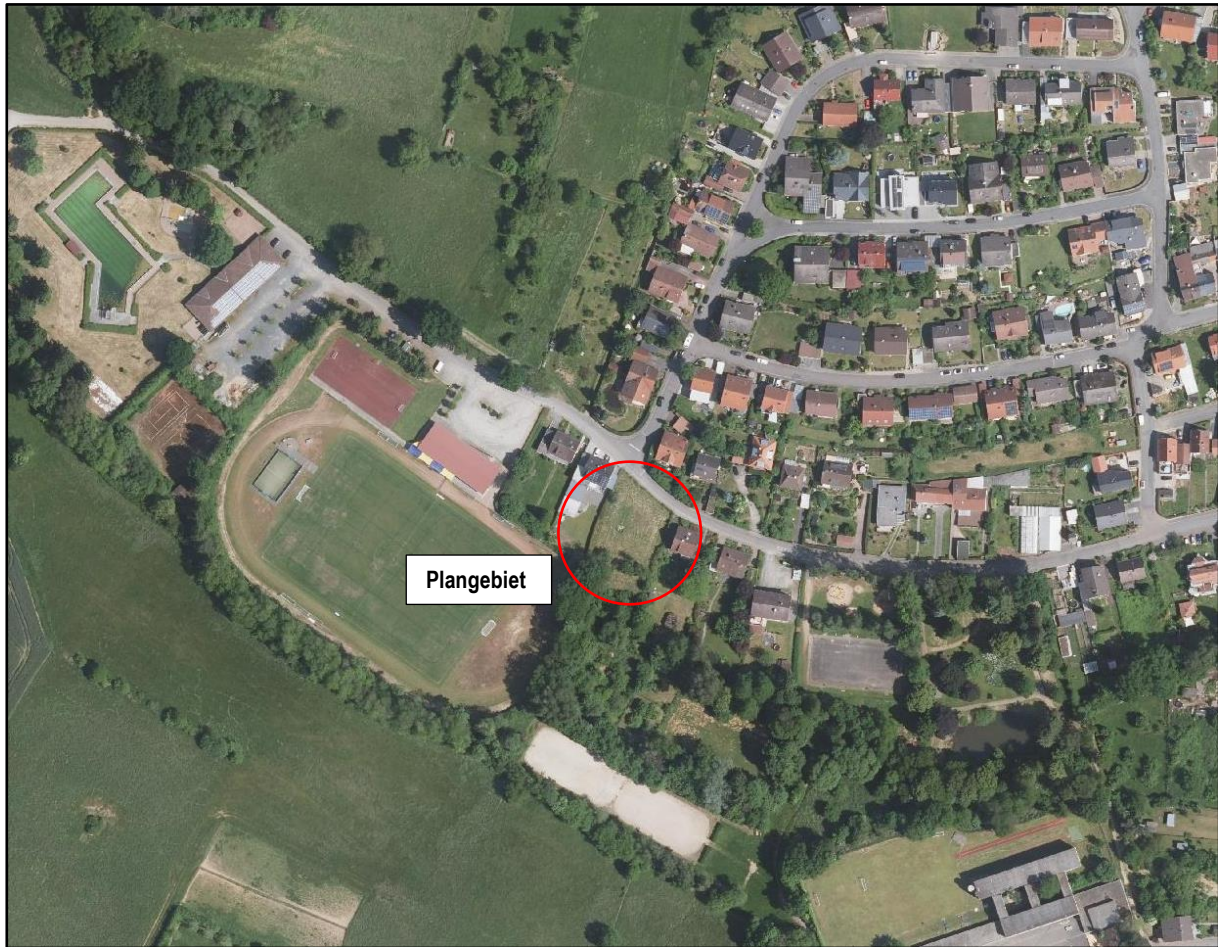


Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 21.10.2025

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage von Fränkisch-Crumbach, umgeben von weiteren Grundstücken mit Wohnhäusern entlang der Saroltastraße. Im Westen des Vorhabensgebiets befindet sich der Sportplatz, der jedoch von der Nachbarbebauung abgeschirmt wird.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1.867 m² und beinhaltet die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 5, Nr. 157/9, 162/3 und Flur 2 Nr. 380 tlw. (Teilstück Saroltastraße). Auf das Vorhabensgrundstück entfallen davon 1.629 m² und es wird durch bestehende Bebauung im Norden, Osten und Westen begrenzt. Im Süden schließt sich eine öffentliche Parzelle des Gewässerlaufs für den Bach an dem Schreinersgrund an sowie die offene Feldflur mit Gehölzbestand.

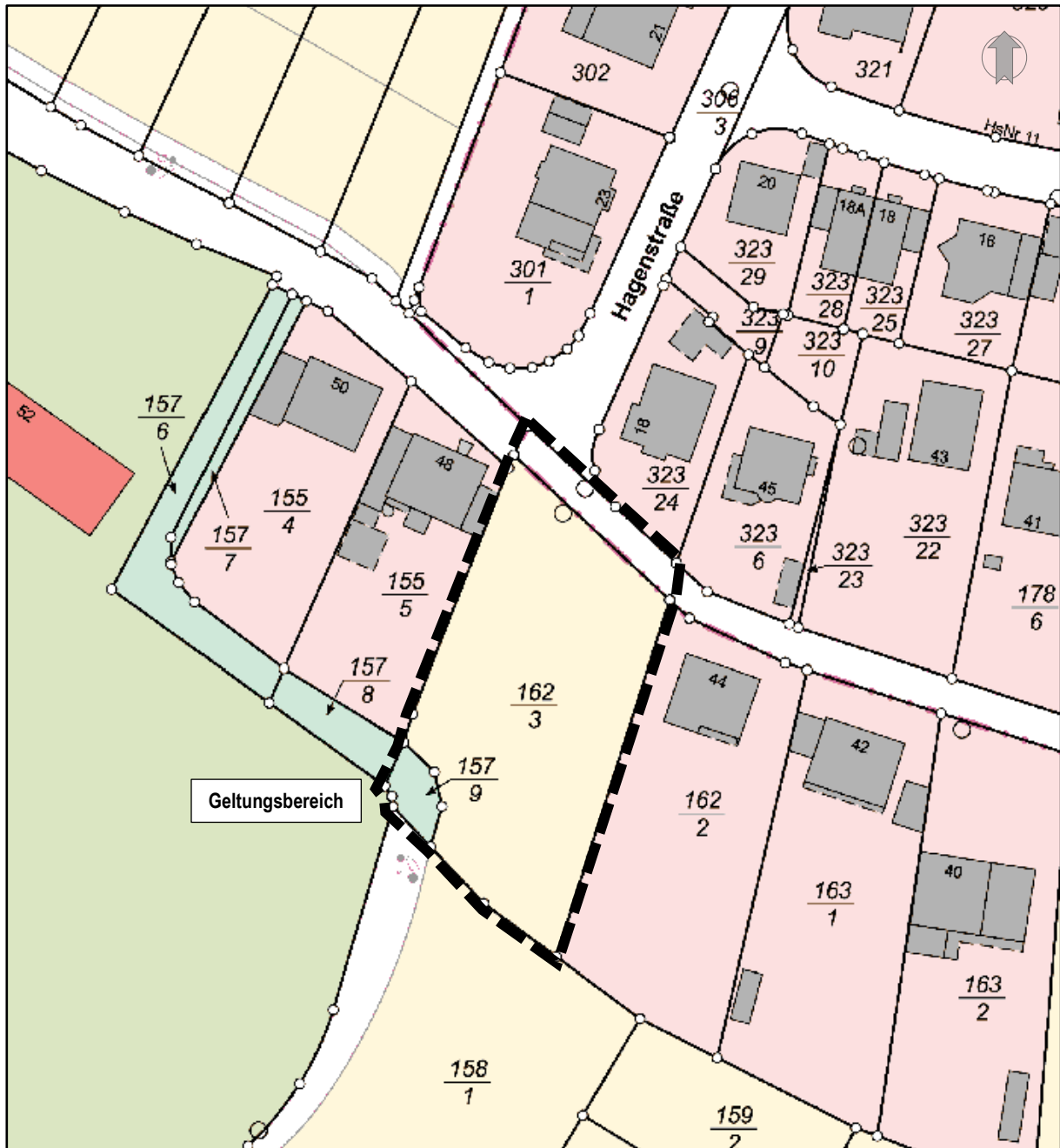


Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung räumlichen Geltungsbereichs

Quelle: HLBG (2025): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 21.10.2025 – mit eigener Eintragung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangrundstück ist aktuell unbebaut und durch einen flachen Grasbewuchs geprägt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind einige wenige Obstbäume vorhanden. Die Topografie ist insgesamt stark bewegt, das Gelände fällt von Nordwesten von der Saroltastraße ausgehend



nach Südosten von ca. 200 müNN um rund 3 Meter auf ca. 197,00 müNN, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Vertiefung fällt nochmals um rund einen Meter ab auf 195,85 müNN am tiefsten Punkt.

In der umgebenden Nachbarbebauung beidseits der Saroltastraße sind sowohl ein- als auch zweigeschossige Wohngebäude anzutreffen, die jedoch bereits auch mit Gebäudeteilen zum Teil außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden.

Ziel der gegenständlichen Vorhabenplanung ist die Schaffung von Wohnraum durch eine maßvolle, zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung, das sich städtebaulich in die Umgebung einfügt und eine bestehende Baulücke schließt. Die Planung verfolgt damit die Ziele einer nachhaltigen Innenentwicklung und die effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur - wie bereits in vorstehendem Kapitel erörtert - ohne zusätzliche Außenbereichsflächen zu beanspruchen.

Obwohl die unmittelbare Nachbarbebauung auf der Südseite der Saroltastraße überwiegend eingeschossig ist, wird die Zweigeschossigkeit als Ortsbildverträglich und städtebaulich sinnvoll bewertet, da im Quartier nördlich der Saroltastraße überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser anzutreffen sind im Übrigen auch die Topografie nach Norden hin ansteigt, so dass die Höhenentwicklung der plangegegenständlichen Vorhaben städtebaulich nicht ins Gewicht fällt. Die im Plan festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist in diesem Sinne an die Umgebung angepasst, um die Maßstäblichkeit zu wahren. Ferner sorgen die festgesetzte Dachform, die Fassadengliederung und Staffelung in zwei getrennte Baukörper für eine harmonische Einbindung in das bestehende Straßenbild. Die gewählte Bauweise wird daher nicht als dominierend wahrgenommen, sondern stellt ein behutsames Bindeglied zwischen eingeschossiger Bestandsbebauung und der beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung vor der Kulisse und im Übergang zur bestehenden zweigeschossigen Bebauung im Norden der Saroltastraße.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die dem Bedarf an Wohnraum gerecht wird und die bereits bestehende Infrastruktur effizient nutzt. Das Gebäude ordnet sich durch Maßstab, Gliederung und Dachgestaltung in die bebaute Umgebung ein. Durch angemessene Abstände zur Nachbarbebauung und eine angepasste Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück wird eine mögliche nachteilige Beeinträchtigung der betroffenen Nachbarn zu beiden Seiten des Vorhabengrundstücks minimiert.

Die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnbebauung auf dem Vorhabengrundstück ist somit städtebaulich verträglich, Ortsbildgerecht und nachhaltig. Die Baumaßnahme schließt eine Baulücke, schafft Wohnraum, nutzt vorhandene Infrastruktur effizient und entspricht den Zielen der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB. Durch angepasste Gestaltung, Staffelung und Abstände werden die Belange der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt, sodass das Vorhaben sowohl rechtlich als auch städtebaulich als vertretbar bewertet wird.



Saroltastraße, Blick nach Westen auf das Plangrundstück, links im Vordergrund Nr. 44, im Hintergrund Nr. 48



Blick von der Saroltastraße nach Norden in die Hagenstraße (gegenüber Plangrundstück gelegen)



Blick auf das Plangrundstück von Süden nach Norden (im Hintergrund Bebauung entlang der Hagenstraße), eigene Aufnahmen Januar 2022

Südwestlich grenzt, in erhöhter Lage und teilweise durch die Nachbarbebauung im Westen abgeschirmt, der Sportplatz der Gemeinde an. Weiterhin befindet sich im Westen in ca. 250 m Entfernung das Schwimmbad und ein großzügiger Spielplatz in ca. 100 m Entfernung.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Feuerwehr“ sowie der Ortskern Fränkisch-Crumbachs mit einem Angebot an Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, der Gemeindeverwaltung und Dienstleistungen sind ca. 700 m entfernt und somit noch fußläufig zu erreichen.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Vorhabenbeschreibung

Die geplante Mehrfamilienhausbebauung orientiert sich in seiner Bauweise und Dachform sowie der äußeren Kubatur weitgehend an der Umgebungsbebauung. Durch eine ortsbildverträgliche Gestaltung wird eine harmonische Einbindung in die vorhandene Bebauungsstruktur erreicht. Der Lückenschluss trägt zur städtebaulichen Abrundung des Straßenzuges bei und verbessert das Erscheinungsbild des Ortskerns.

Mit dem Vorhaben werden insgesamt 8 neue, zeitgemäße Wohnungen in zentraler Lage zum Ortskern geschaffen. Es entstehen Wohnangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Alleinstehende, Seniorinnen und Senioren. Durch das Vorhaben wird zudem die soziale Durchmischung gefördert und es ermöglicht den Einwohnern, auch bei verändertem Wohnbedarf im Ort zu verbleiben.



Abbildung 3: Simulation der geplanten Vorhabens-Bebauung

Quelle: Jost Ingenieure (2025): Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Brensbach, 21.10.2025



Da das Grundstück bereits als Baulücke innerhalb des bebauten Bereichs liegt, wird kein neuer Außenbereich in Anspruch genommen. Die ökologische Eingriffsintensität ist daher gering. Vorgesehen sind z. B. Baumpflanzungen und teilversiegelte Oberflächenbeläge von Nebenflächen, um die ökologische Qualität des Grundstücks zu erhöhen. Somit wird die Nachverdichtung umweltverträglich umgesetzt.

Wie dem beigefügten Vorhabenplan zu entnehmen ist, sollen zwei getrennte Baukörper für eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung errichtet werden, wobei nur das westliche Gebäude (MF2) mit einer Unterkellerung geplant ist. Durch das nach Norden hin zur Saroltastraße ansteigende Gelände und dem leicht vorhandenen Versatz im Osten des Grundstücks wird sich das Vorhaben an die natürlichen Geländegegebenheiten anpassen, sodass das Kellergeschoss im hinteren, südlichen Bereich nur zum Teil sichtbar in Erscheinung tritt.

Für die beiden Vollgeschosse ist eine jeweilige lichte Raumhöhe von 2,80 m (+ 0,20 m für die Geschossdecke) geplant. Das obere Vollgeschoss ist bis zum aufgesetzten Pultdach als Wohnraum ausgebaut, so dass kein zusätzliches Dachgeschoss entsteht. Im First ergibt sich aufgrund des einseitig geneigten Pultdachs für das oberste Vollgeschoss eine Höhe von rund 7,0 m über dem angegebenen Bezugspunkt. Die beiden Einzelbaukörper sind gespiegelt und stehen mit der jeweils höheren Dachseite zueinander, so dass das Vorhaben insgesamt zu den Nachbargrenzen gedrungener wirkt und in der Gesamtansicht von Norden und Süden der Eindruck eines Satteldachs erzeugt wird.

Stellplatznachweis:

Insgesamt werden mit der Vorhabenplanung 8 Wohneinheiten realisiert. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sieht gemäß der Anlage zu § 4 Abs. 1 für „Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen“ 1,5 Stellplätze je Wohnung vor. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen, die im Vorhabenplan auch entsprechend nachgewiesen wurden. Der Stellplatznachweis für das Vorhaben entspricht damit den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde in Teil B, Nr. 3.3 ein von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abweichender Stellplatzschlüssel festgesetzt für barrierefreie Wohnungen. Bewohner barrierefreier Wohnungen (ältere Menschen, Menschen mit eingeschränkter Mobilität) verfügen nachweislich über geringere Pkw-Besitzquoten, auch im ländlichen Raum. Viele der Personen fahren nicht mehr selbst und sind auf Fahrgemeinschaften, Angehörige, Pflegedienste oder Ruftaxi-Angebote angewiesen. Damit reduziert sich der tatsächliche Bedarf an dauerhaft genutzten Stellplätzen deutlich – häufig wird nur ein Stellplatz pro zwei Wohneinheiten regelmäßig belegt. Der geringere Stellplatzbedarf ergibt sich daher auch im ländlichen Raum aus der Art der Nutzung und der typischen Bewohnerstruktur. Eine „Überdimensionierung“ der Stellplätze würde zu unnötiger Versiegelung führen.



Verkehre entstehen überwiegend durch Besucher, ambulante Dienste und Lieferverkehre, nicht durch die Bewohner selbst. Dieser Bedarf kann über gemeinsame Besucherstellplätze oder auch flexibel nutzbare Stellflächen abgedeckt werden, so dass hieraus kein zusätzlicher Parkdruck auf den öffentlichen Raum entsteht.

Eine Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze ermöglicht barrierefreie Wegeverbindungen, zusätzliche Grünflächen, Sitzbereiche und sichere Zugänge als zentrale Qualitäten für diese Zielgruppe. Besonders im ländlichen Raum sind eine hohe Wohnumfeldqualität und die Zugänglichkeit zu den Wohnungen wichtiger als hohe Stellplatzzahlen. Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen zeigen, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf deutlich unter dem Standardwert liegt, den die gemeindliche Stellplatzsatzung zugrunde legen muss.

Für barrierefreie Wohnungen wird daher ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Eine Ermächtigungsgrundlage bietet § 52 Abs. 1 HBO, wonach Stellplätze in solcher Zahl herzustellen sind, dass der durch die bauliche Anlage zu erwartende Bedarf gedeckt wird. Nach Abs. 2 kann die Gemeinde abweichende Anforderungen an Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festlegen, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. Barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen werden typischerweise von älteren oder mobilitätseingeschränkten Personen bewohnt, die seltener über eigene Pkw verfügen oder diese nicht mehr selbst nutzen. Der Stellplatzbedarf ergibt sich daher überwiegend aus Besucher- und Pflegedienstfahrten. Auch im ländlichen Raum ist die Reduzierung daher sachlich gerechtfertigt, funktional angemessen und rechtlich zulässig. Die Festsetzung steht zudem im Einklang mit den Grundsätzen der flächensparenden Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben der Vorhabenträger sind z.B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der

Erschließungsanlagen. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von der Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie nahezu im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Bestand vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. An den öffentlichen Leitungsbestand in der Saroltastraße kann somit über noch herzustellende Hausanschlussleitungen angeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen und Vereinbarungen über eine vom Vorhabenträger noch zu erbringende leitungsgebundene Erschließung sind daher nicht zu treffen.

Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Vereinbarungen sind zu treffen hinsichtlich der Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche nebst Übertrag des dafür benötigten Grundeigentums. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Regelung, nach der der Vorhabenträger verpflichtet



wird, einen einseitigen Gehweg auf der Südseite der Saroltastraße längs des Vorhabengrundstücks verkehrsgerecht und nach den Vorgaben der Gemeinde grundhaft neu herzustellen und die benötigte Grundstücksfläche in das Eigentum der Gemeinde zu überführen, so dass eine Benutzung durch die Öffentlichkeit baulich und rechtlich gesichert ist.

Der Gehweg ist derzeit als schmales Band bereits vorhanden, jedoch befindet sich dieser weitgehend auf dem Privatgrundstück der Vorhabenträger. Mit der Planverwirklichung sollen an dieser Stelle eindeutige Voraussetzungen geschaffen werden.

Abbildung 4: Vorhandener Gehweg auf der Südseite der Saroltastraße

Quelle: eigene Aufnahme (Januar 2022)

Weitere Regelungen im Durchführungsvertrag betreffen das Vorhaben zum Neubau der Mehrfamilienwohnhausbebauung auf dem Grundstück Saroltastraße 46 in Fränkisch-Crumbach.



Der Vorhabenträger versichert mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages, dass er aufgrund seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bereit und in der Lage ist, das gegenständliche Vorhaben vollständig und innerhalb der im Vertrag vereinbarten Frist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung in der vorgesehenen Frist, oder hilfsweise nach einer optional angemessenen Fristverlängerung, ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den Bebauungsplan aufzuheben. Kraft Gesetzes können aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierende Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers nicht geltend gemacht werden.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger zu unterzeichnen.

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung, Bestand“, welches gemäß regionalplanerischem Ziel Z3.4.1-3 für die bauleitplanerische Ausweisung von u.a. Wohnbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist. In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eingehalten bewertet und die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Eine Darlegung bezüglich der Umsetzung der regionalplanerischen Dichtevorgaben kann für den vorliegenden Planfall ausbleiben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung handelt und gemäß das Urteil des HessVGH vom 13. Oktober 2016, 4 C 962/15.N hinsichtlich der Dichtevorgaben keine Anwendung findet.

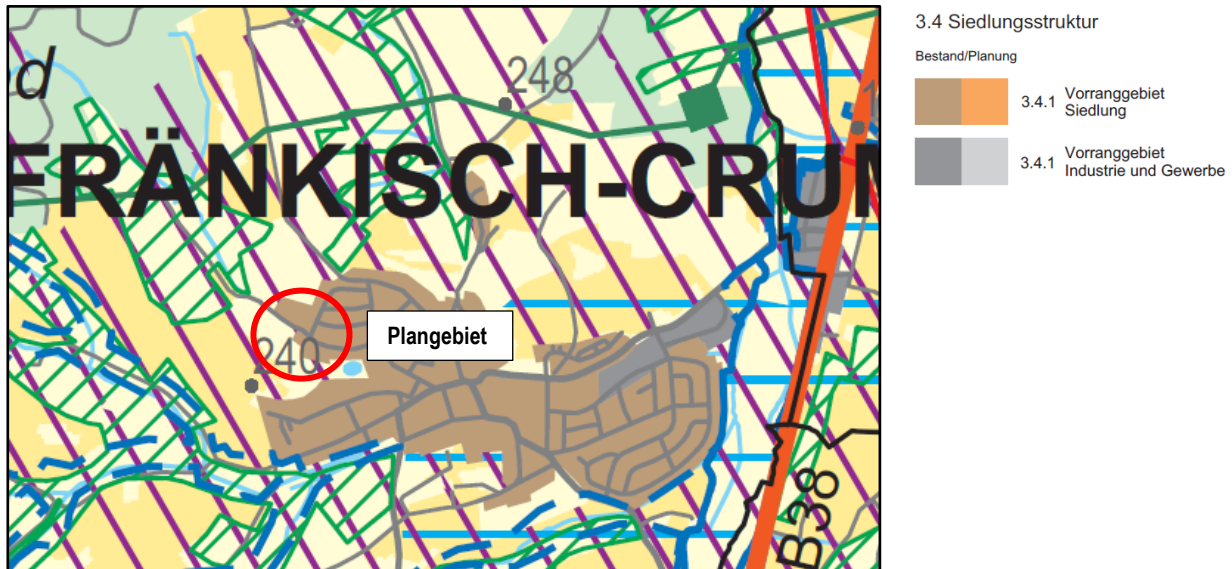


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach aus dem Jahr 2009, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung einer Wohnbebauung überein und der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem erforderlichen Entwicklungsgebot - gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans, auch auf dem Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit, ist entbehrlich.

Die überplante Fläche grenzt gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Norden, Osten und Westen an Wohnbauflächen und im Süden an eine Grünfläche.

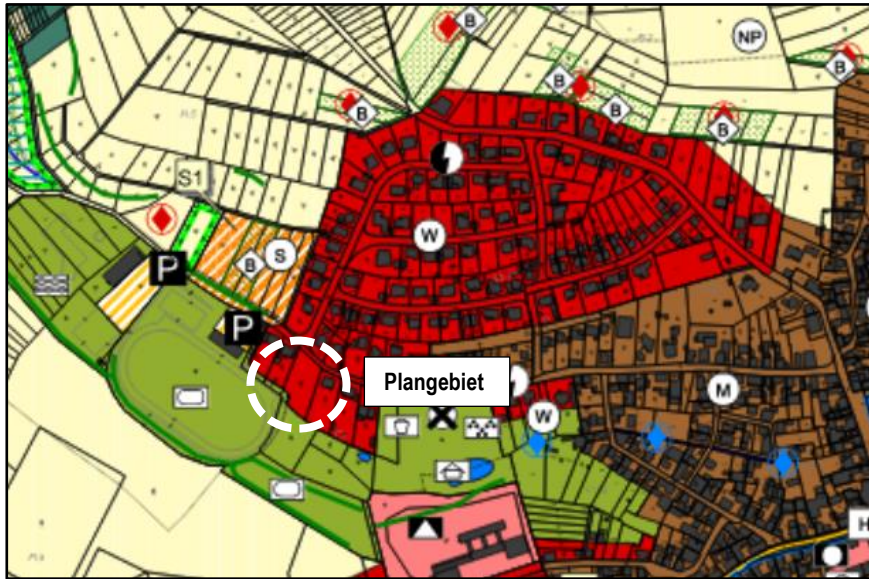


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde

Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach; Auszug aus dem BürgerGIS des Odenwaldkreises

3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung aus dem Jahr 1971 vor. Hier ist der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (Gebiet A) festgesetzt, mit der Festsetzung eines zwingenden Vollgeschosses, bei einer GRZ von 0,4 und einer maximalen talseitigen Außenwandhöhe von 6,00 m. Die Dachausbildung wurde auf Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40°, ohne Kniestock sowie auf Flachdächer begrenzt.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung werden vorliegend die Dachneigung bis 40° und eine GRZ von 0,4 umgesetzt. Die nicht mehr zeitgemäße und für das Vorhaben auch nicht realisierbare eingeschossige Bauweise aus dem Ursprungsplan wird aufgrund des geplanten Vorhabens sowie der umgebenden Nachbarbebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt – siehe dazu auch die vorstehende städtebauliche Erörterung in Kapitel 1.3.

Ferner wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Vorhabengrundstücks neu bestimmt, um der Maßgabe zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in Sinne der Bodenschutzklausel besser nachkommen und den rückwärtigen Grundstücksbereich adäquat baulich angepasst nutzen zu können. Auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung wird fortan verzichtet.



Abbildung 7: Planauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung Vorhabengrundstück

Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach; Auszug aus dem BürgerGIS des Odenwaldkreises

3.4 Natura 2000 - Gebiete

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)¹ liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, hier das FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“, beginnt mit einem Ausläufer in einer Entfernung von 1,74 km im Nordwesten und einem anderen in einer Entfernung von 1,85 km im Südwesten des Plangebiets; negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet aufgrund der Planung ist aufgrund der vorgegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

¹ Internet-Link: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten>



Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Bruch von Brensbach“ liegt im Norden des Plangeltungsbereichs und beginnt in einer Entfernung von rund 2,85 km, sodass auch hierauf keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Im Zuge der Hessischen Biotopkartierung 1992-2006 wurde das vorhandene Fließgewässer „Bach an dem Schreinersgrund“ kartiert und dem Biototyp 04.211 „Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“ zugeordnet. Zu dem Fließgewässer ist nach dem Hessischen Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m freizuhalten ab oberer Böschungskante oder Mittelwasserlinie. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und sonstige Nutzungen, die den natürlichen Wasserabfluss oder die Gewässerentwicklung beeinträchtigen können, unzulässig. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen dient dem Schutz der ökologischen Funktion, zur Gewässerunterhaltung und der Retentionsfähigkeit.

Entlang der südlichen Gebietsperipherie des Plangebiets und im weiteren Verlauf nach Süden, Südwesten und Südosten, wurde auf den benachbarten Flurstücken anhand der Luftbildinterpretation ein „Gehölz“ (mit der ID HBO275507) kartiert.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Taxa sind keine Arten bzw. Artengruppen betroffen, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die im Plangebiet anzutreffenden Strukturen gebunden sind. Zum Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die eine potenzielle Betroffenheit berücksichtigen. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an siedlungsbedingte Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

Zusammenfassung:

Nach Auswertung der Daten des Geoportals Hessen sowie der Kartierung des HLNUG befindet sich das Plangebiet weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe eines Natura 2000-Gebiets (FFH- oder Vogelschutzgebiet). Aufgrund der großen Distanz zu benachbarten Gebieten, der fehlenden funktionalen Verbindungen (z. B. keine Biotopverknüpfungen, keine hydrologischen



oder landschaftsökologischen Bezüge) und der geringen Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen. Eine FFH-Vorprüfung (Screening) ist somit nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist daher zulässig.

4 Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Innenbereichsfläche.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. dazu vorstehendes Kapitel 3.4).



Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, anderweitig genutzt werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann somit nachgewiesen werden. § 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ **Keine Umweltprüfung:**

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ **Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:**

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ **Verhältnis zum Flächennutzungsplan:**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich wäre und es bedarf keines entsprechenden Änderungsverfahrens. Zuständig für die Berichtigung der Flächennutzungsplandarstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Die Berichtigung kann als (deklaratorischer) Verwaltungsvorgang nach dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung nach



§ 10 Abs. 1 BauGB erfolgen. Da im plangegegenständlichen Verfahren der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann eine nachträgliche Berichtigung entfallen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ **Abwägung:**

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ **Hinweispflichten:**

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Gemeinde Fränkisch-Crumbach wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.



Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- ___.__.2025 Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saroltastraße 46“ sowie Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
- ___.__.2025 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Bekanntmachungsorgan.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

- ___.__.2025 Billigung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung.
- ___.__.2025 Ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Fränkisch-Crumbach über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
 - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- ___.__.2025 bis einschließlich ___.__.2025: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

- ___.__.2025 Anschreiben via eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- ___.__.2025 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.



Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

___.202_ Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

___.202_ Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Saroltastraße 46“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche und zeichnerische Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Saroltastraße 46" wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlussfassungen der Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach überein.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Hessischen Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Saroltastraße 46" wurde auf dieser planerischen Grundlage ausgefertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer



Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Alle im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung und das so beschlossene Abwägungsergebnis der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am __.__.202__ einbezogen wie folgt:

Das Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

4.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht, sog. Planungsalternativen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde. Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll aber nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden müssen, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen.

Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf, sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich



unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen i.S.d. Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.

Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung im Bereich einer vorhandenen Baulücke handelt, sind vergleichbare Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebiets nahezu obsolet. Der Gesetzgeber sieht explizit die Nachverdichtung von bislang nicht oder untergenutzten Grundstücken vor, so dass echte Alternativlösungen allenfalls in einer Nachverdichtung anderer Baulücken zu suchen wären. Da mit der gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung auf ein konkretes Vorhaben abgestellt wird, welches auch innerhalb eines eigentumsrechtlich verfügbaren Baugrundes errichtet werden soll, sind aus der Sicht der planenden Gemeinde und insbesondere aus der Sicht der Vorhabenträger keine Alternativen gegeben.

Eine mögliche „0-Variante“, also der Verzicht auf die Bauleitplanung, wäre in die Überlegungen einzustellen, hierbei würde jedoch die Schaffung dringend benötigten Wohnraums vollständig entfallen mit dem Ergebnis, dass das benötigte Wohnungsangebot an dieser Stelle künftig nicht zu erfüllen und vollständig entfallen würde. Alternativ müssten andere Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs erschlossen werden, was möglicherweise dann dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zuwiderlaufen könnte. Bei der Null-Variante würde die Beibehaltung der städtebaulichen Brache aus gemeindlicher Sicht weder aus städtebaulicher noch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, noch aus wirtschaftlicher Sicht eine ernstzunehmende Alternative darstellen.

4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht für den Neubau der Wohngebäude bauleitplanerisch zu sichern, hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach dafür ausgesprochen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt/Gemeinde, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem ein Vorhaben- und Erschließungsplan



ausgearbeitet wird. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in dem zuvor vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt uneingeschränkt der Gemeinde als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Gemeinde die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Dennoch wurden im vorliegenden Fall auch konkrete Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung getroffen. Der rechtliche Bezug ist in der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan als solcher angegeben.

Bezüglich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben; Lage, Stellung, Dimensionierung und Gesamthöhe der baulichen Anlage sowie Dachform sind zwingend gemäß der Vorhabenplanung umzusetzen. Flexibilität wird dem Vorhabenträger in puncto Grundriss, Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassadenausgestaltung, Grundrisseinteilung oder auch Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, die unterhalb der festgesetzten Firsthöhe bleiben, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren oder Ausnahmen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden. Dachgauben haben bei den plangegegenständlichen Vorhaben jedoch weniger Bedeutung, da aufgrund der gewählten Dachform als flach geneigtes Pultdach die Anordnung von Dachgauben architektonisch und konstruktiv wenig umsetzbar ist.



5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebiets ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen (z.B. öffentliches Straßennetz, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) in der Saroltastraße weitgehend vorgegeben. Es sind lediglich die notwendigen Hausanschlüsse für die öffentliche Erschließung des Grundstücks Saroltastraße 46 herzustellen.

5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Saroltastraße gesichert. Im Zuge der Planverwirklichung sind die geplanten Neubauten an das Trinkwasser- und Abwassernetz über einen eigenen Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal ansteigen und ist hinreichend über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes erfolgt anhand der im Baugebiet künftig zu erwartenden Einwohner. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Annahme:	Anzahl Wohneinheiten = 8 WE 2,18 Einwohner / WE ²
Berechnung:	$8 \text{ WE} * 2,18 \text{ E/WE} = 17,44 = \text{ca. } 18 \text{ Einwohner}$

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann³ berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch (2019) im Odenwaldkreis je Einwohner: 122,7 l/(Ed)⁴

Berechnung:	Mittlerer Tagesbedarf (Q_d) = $18 \text{ E} * 122,7 \text{ l/d} = 2,209 \text{ m}^3/(\text{E} * \text{d})$ Jahresbedarf = $2,209 \text{ m}^3 * 365 \text{ d} = 806 \text{ m}^3/\text{a}$
Tagesspitzenbedarf ($Q_{d \text{ max}}$):	Spitzenfaktor $f_d = 2,05$ $Q_{d \text{ max}} = 2,209 \text{ m}^3 * 2,05 = 4,53 \text{ m}^3/\text{d}$

² Zensus 2022 Odenwaldkreis: Einwohnerzahl zum 15.05.2022: 94.246 Personen; Anzahl der Haushalte zum 15.05.2022: 43.277 Haushalte

³ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg

⁴ Quelle: VSR-Gewässerschutz e.V.; im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch pro Person in Hessen 126,8 Liter pro Tag (statistik.hessen.de); die Zahlen beinhalten den gesamten Trinkwasserverbrauch in privaten Haushalten, einschließlich Nutzung für Körperpflege, Kochen, Wäschewaschen und Toilettenspülung. Viele Haushalte haben durch den Einsatz von wassersparenden Geräten und Armaturen ihren Wasserverbrauch reduziert.



Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich jedoch nicht aus dem täglichen Bedarf an Trinkwasser, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der im Brandfall um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf. Die Wasserqualität des Trinkwassers entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich - analog zum Trinkwassermehrverbrauch - durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden bei der konkreten Vorhabenplanung im Zuge der Entwässerungsgesuche eingefordert und erbracht. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Gemeinde bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlussurlaubnis.

5.1.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß der Festsetzung zur baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, bis max. 3 Vollgeschosse, mittlere Gefahr der Brandausbreitung) muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung bis 1600 l/min, dies entspricht 96 m³/h (Grundschatz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz entspricht der des Gebäudebestands innerhalb und in näheren städtebaulichen Umfeld des Plangebiets und wird daher als gesichert angenommen.

Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit



den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstücks nach Erfordernis verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf seine eigenen Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs darf bei mehrgeschossigen Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass im Brandfall eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,0 m über dem direkt darunterliegend anstehenden Gelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen oder einen zweiten notwendigen Treppenraum etc., oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fränkisch-Crumbach zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist daher unbedingt zu beachten, die derzeit über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, das entsprechend zum Einsatz gebracht werden kann; daher ist anzunehmen, dass eine bauliche Führung des zweiten Rettungsweges notwendig werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

5.1.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder oder sonstige private Wege-/ Platzflächen wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Alternativ kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden, wenn anfallendes Niederschlagswasser in Seitenflächen (z. B. Vegetationsflächen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, der Versickerung / Verdunstung zugeführt wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der



Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. ein Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphalt, unzulässig. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse wird die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur untergeordnet möglich sein, zu einem Anteil könnte mit dem Schotterunterbau im Bereich von Stellplätzen ein geringes Porenvolumen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen werden kann.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und / oder für die Vegetationsflächenbewässerung verwendet wird. Alternativ ist auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises für die Einleitung von Niederschlagswasser (sowohl in Oberflächengewässer als auch durch Versickerung ins Grundwasser) wird hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den geltenden DWA-Regelwerken anzulegen (z.B. nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“). Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ist einzuhalten. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und vergleichbare technische Anlagen kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.



5.1.4 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist verkehrlich ausreichend angebunden. Die Anfahrtsmöglichkeit an das Plangrundstück besteht von Norden kommend über die Hagenstraße, von Süden über die Kriemhildstraße und von Westen über die Saroltastraße selbst. Großräumiger betrachtet besteht die vorwiegende Anfahrt in das Gebiet von Westen und Norden kommend über die Darmstädter Straße und dann östlich abzweigend in die Saroltastraße oder, wenn von Osten aus kommend über die Lichtenberger Straße, abzweigend von der Rodensteiner Straße.

Auch an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet angebunden. In einer Entfernung von ca. 400 m südöstlich befindet sich der Bushaltepunkt „Feuerwehr“, hierüber bestehen über die Linien 12 und 693 Busverbindungen nach Reichelsheim, Brensbach (Linie 12), Fürth über Reichelsheim und nach Reinheim über Brensbach und Groß-Bieberau (Linie 693).

5.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriff

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB).

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen. Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegenständliche Verfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet (vgl. dazu Kap. 3.4).

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der v.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung finden keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits



vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Aktuell ist das Plangrundstück unbebaut und stellt eine klassische Baulücke innerhalb des - im konkreten Fall - beplanten Innenbereichs dar. Im Hinblick auf die künftige Versiegelung mit Umsetzung des Vorhabens ist eine bereichsweise Neuversiegelung durch das Vorhaben auf dem Grundstück nicht auszuschließen. Hieraus ergeben sich vorhabenbedingte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da durch zusätzliche Neuversiegelungen die natürlichen Bodenfunktionen zumindest teilweise innerhalb der versiegelten oder teilversiegelten Bereiche verloren gehen und Niederschlagswasser an diesen Stellen nicht mehr versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Ein negativer Einfluss auf die Schutzgüter Klima/Luft werden durch das Vorhaben nur in vernachlässigbarem Umfang angenommen, da der Großteil der südlichen Grundstücksfläche künftig als Garten-/Freifläche für die Funktion des lokalen Kleinklimas erhalten bleibt. Das lokale Kleinklima im Stadtquartier wird auf mit Umsetzung des Vorhabens nicht negativ beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch (menschliche Gesundheit), Kultur- und Sachgüter bei der Planverwirklichung können ausgeschlossen werden.

Der Vegetationsbestand auf dem Plangrundstück ist geprägt durch einen Bestand aus Obstbäumen im südlichen Bereich, des Ufergehölzbewuchses entlang des Fließgewässers im Südwesten (Bach an dem Schreinersgrund), die übrige Grundstücksfläche ist als struktur- und artenarme Wiesenfläche anzusprechen. Aufgrund der nicht vorhandenen weiteren Arten und geringen Wuchshöhe des Grases ist eine regelmäßige Mahd oder Beweidung anzunehmen.

Die Ufervegetation entlang des Fließgewässers besteht aus hochgewachsenen Bäumen (u.a. Linden, Eichen, Buchen, Pappeln) und in der Strauchschicht findet sich meist Bergahorn oder Haselnuss. Der Übergang des Ufers in den Grundstücksbereich ist klar erkennbar und es finden sich auch keine eingestreuten Arten aus der Ufervegetation auf dem Grundstück.

Im Stamm des älteren Apfelbaums finden sich zwei Astschnittstellen, eine davon gänzlich verschlossen. Bei der zweiten Schnittstelle sind zwar Zerfraßspuren auszumachen, die die Schnittstelle anfänglich ausgehöhlt haben, die so entstandene, optisch wahrnehmbare Aushöhlung stellt sich nach erfolgter Sichtkontrolle als im oberen Bereich einige wenige cm tief und seitlich abgegrenzt dar, so dass das Potenzial eines Quartiers nicht gegeben ist.

	
	
Bild oben: Strukturarme Vegetation, Wiesenfläche des Plangrundstücks (eigene Aufnahme 2022)	Bild oben: Im Süden angrenzende Ufervegetation (erkennbare Abgrenzung), davor jüngerer Obstbaumbestand (eigene Aufnahme 2022)
Bild unten: Apfelbaum an der westlichen Grundstücksgrenze (eigene Aufnahme 2022)	Bild unten: Geschlossene Baumhöhle (eigene Aufnahme 2022)

5.3 Artenschutz

Dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Dazu wurde bereits im Laufe des Jahres 2022 durch Begehungen eine



Überprüfung der Örtlichkeit auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten durchgeführt. Eine Nachkontrolle erfolgte im Juli und August 2025, um die in 2022 gemachten Erhebungen erneut auf Gültigkeit und Plausibilität überprüfen zu können. Grundlage der Bewertung bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die an die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz angepassten Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch für den Schutz ihrer Lebensstätten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die formulierten Zugriffsverbote für alle Arten des FFH-Anhang IV und für alle europäischen Vogelarten. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können.

So ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG erfolgte auf Grundlage einer Betrachtung der Bestandssituation durch Ortsbegehungen. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen konnte eine potenzielle Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Arten für die Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse zunächst nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hingegen können Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie insbesondere aus den Gruppen der Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Käfer aufgrund der örtlich vorgefundenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG geschützter Arten nicht eintritt. Dennoch werden im Bebauungsplan vorsorglich Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen, die vorbeugend (Vermeidungsmaßnahmen) oder im Falle eines Nachweises (Ersatzmaßnahmen) die Auswirkungen auf betroffene geschützte Arten minimieren oder ausschließen. Anhand der bestehenden Struktur- und Artenarmut auf dem Plangrundstück und der generell



vorherrschenden anthropogenen Einflüsse im Umfeld ist von keinen erheblichen vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Im Zuge einer Plangebietsbegehung im Jahr 2022 und der erfolgten Nachbegehungen 2025 zur Plausibilitätskontrolle konnten nachfolgende Vogelarten erfasst werden:

- Wintergoldhähnchen,
- Rotkehlchen,
- Amsel,
- Zilpzalp (Begehung im Juli 2022),
- und in einiger Entfernung akustisch zu vernehmen Ringel- und Türkentauben.

Auch wenn es sich bei den ermittelten Arten um keine vollständige Auflistung aller potenziell im Vorhabengebiet vorkommenden Arten handelt, kann grundsätzlich für das Plangrundstück im Kontext der ermittelten Arten von siedlungstypischen, synanthropen Vogelarten ausgegangen werden. Gebäude mit geeigneten Strukturen wie Nischen, Gebäudevorsprünge, Dachkonstruktionen sowie (ungenutzte) Gebäudeteile wie Dachböden, welche potenziell von Nischen- und Höhlenbrütern als Brutplatz genutzt werden könnten, sind auf dem Vorhabengrundstück nicht vorhanden. Nur an der südlichen Gebietsperipherie und darüber hinaus auf Flächen außerhalb des Plangebiets wurden ruhige Gebüsch- und Gehölzstrukturen identifiziert. Kronen oder Baumhöhlen von Altbäumen, welche Freibrütern als Bruthabitat dienen können, wurden nicht erkannt. Altbäume bieten grundsätzlich Quartierpotential für Höhlenbrüter, jedoch konnte die gesichtete Baumhöhle aufgrund der eindeutig mangelnden Eignung als potenzielles Quartier gesichert ausgeschlossen werden. Indizien, die auf eine Belegung hindeuten könnten (z. B. Kotsuren), waren nicht erkennbar. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind nicht zuletzt durch die mangelnden Habitatstrukturen hinreichend zutreffend nicht anzunehmen.

Anhand der Begehungen im Juli / August 2025, der erfolgten Potenzialabschätzungen und der anschließenden Konfliktanalyse kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit höchst wahrscheinlich, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden für ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (Amsel, Buchfink, Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube). Da jedoch der maßgebliche rückwärtige Grundstücksbereich mit den Gehölz- und Grünstrukturen an der Grundstücksgrenze und darüber hinaus im Übergang zum Verlauf des Bachs an dem Schreinersgrund von der Vorhabenplanung nicht betroffen ist und erhalten bleibt, werden die Bereiche als mögliche Habitatstrukturen auch künftig weiter fungieren können. Zudem wurde eine Festsetzung zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, sodass vorhandene Strukturen auch erweitert werden können.

▪ Fledermäuse

Gebäude mit hinterfliegbaren Öffnungen, ungenutzte Dachböden oder Dachverschalungen, sind im Gebiet nicht anzutreffen; ein Quartierpotential für Fledermäuse als Tagesquartiere, als Wochenstuben oder solche, die als Überwinterungsquartiere genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden. Jedoch können auch alte Bäume



Fledermäusen Quartierrequisiten (v.a. Tagesquartiere) bieten. Ein Baumbestand ist zwar weitgehend außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gehölzbestände im Süden anzutreffen, innerhalb des Geltungsbereichs ist ein vereinzelter Obstbaum vorhanden, der ein potenzielles Quartier bieten könnte. Nachweise sind vor Ort nicht geglückt (die vorhandene Baumhöhle ist aufgrund der mangelnden Ausstattung ungeeignet), so dass anzunehmen ist, dass Freifläche allenfalls als Jagdrevier genutzt wird. Im Rahmen von Ortsbegehungen im Juli und August 2025 konnte im Untersuchungsraum konkret keine Fledermausart nachgewiesen werden. Da jedoch alle heimischen Fledermausarten aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, werden Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

- Reptilien

Im Plangebiet sind keine für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen zu identifizieren gewesen. Besonnte, überwiegend ungenutzte Freibereiche, Mauern mit unverfugten Ritzen oder sonstigen Hohlräumen, die geeignete Sonn- und Versteckplätze bieten, wurden nicht angetroffen. Teilflächen aus grabbarem Material sind nicht vorhanden. Hinweise auf ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Reptilien liegen damit nicht vor. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher für Reptilien ausgeschlossen werden.

- Amphibien

Im Plangebiet sind keine Habitatstrukturen, die einen geeigneten Lebensraum für Amphibien bieten können, insbesondere im Bereich der südwestlichen Bereiche in Bachnähe, zu identifizieren gewesen. Vorkommen von Amphibien (z.B. Frösche, Kröten, Molche) können daher ausgeschlossen werden.

- Schmetterlinge

Die letzte Begehung fand im Juli / August 2025 und damit innerhalb der Vegetationszeit statt. Aufgrund des Pflanzenbestandes insbesondere innerhalb der wiesenähnlichen Strukturen konnte aufgrund der intensiven Bewirtschaftung durch Mahd kein Potenzial für Tagfalter (Futterpflanzen) ermittelt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Schmetterlingen kann daher ausgeschlossen werden.

- Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein regelmäßiges Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer relevanter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Fische, Libellen, Weichtiere) kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Gezielte Erfassungen dieser Arten sind daher nicht erforderlich. Die Betroffenheit totholzbewohnender Käfer ist ebenfalls ausgeschlossen. Bei der Begehung wurden keine Hinweise (wie bspw. Mulm) nachgewiesen. Europäisch geschützte Farn- und Blütenpflanzen waren aufgrund ihrer besonderen Standortansprüche bzw. der Standortverhältnisse vor Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Gebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Hessischen Naturschutzgesetz oder dem Waldgesetz sind von der Planung ebenso nicht betroffen. Hinsichtlich der Fehlanzeige mit Blick auf die europäisch geschützten Gebiete - FFH- sowie Europäische Vogelschutzgebiete – wird auf das vorstehende Kapitel 3.4 verwiesen.



Das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Fließgewässer Bach an dem Schreinersgrund am Westrand von Fränkisch-Crumbach (Biotoptyp kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche; Biotoptyp-Nr. 04.211) ist von der Planverwirklichung nicht betroffen.

5.3.1 Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung von Ausnahmeverfahren inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zu einer erheblichen Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten kommt es durch die Planverwirklichung nicht. Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren wird gemäß den Vorgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben. Es wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A):

- V1: Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung,
- V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Baufeldvorbereitung,
- V3: Insekten- und vorgelfreundliche Beleuchtung,
- V4: Bodenabstand von Zäunen.

Die aufgezeigten potenziellen Konflikte werden auf Bebauungsplanebene berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen erfasst. Damit sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Eintretende Auswirkungen auf die Schutzgüter und betroffenen Arten können mit diesen Maßnahmen vollständig vermieden werden, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird nicht gefährdet. Bei nachgewiesenen Vorkommen geschützter Arten sind geeignete Ersatzmaßnahmen vor dem jeweiligen Eingriff notwendig, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Aus diesem Grund werden vorgreifliche CEF-Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht für notwendig erachtet (CEF-Maßnahme = Ein Ausgleich wird vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt, um somit eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne eine zeitliche Lücke gewährleisten zu können). Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung ausgeschlossen werden.

In diesem Sinne wird im Textteil auch darauf hingewiesen (Teil C, Nr. 8), dass auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten nicht gegen die Verbote zum Artenschutz nach dem

Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. in § 44 BNatSchG) verstoßen werden darf. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Auch wenn nach heutigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, obliegt es auch nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen; die Bauherrschaft ist zu jeder Zeit verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ein Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, insbesondere auch mit Blick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten. Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

- **Vögel:**
Potenziell sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, da aufgrund der örtlich herrschenden Standortbedingungen Vorkommen geschützter Reviervogelarten auszuschließen sind. Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind oder deren Erhaltungszustand als unzureichend bis ungünstig eingestuft wird, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Die Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen.
Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für gebüsch- und baumbrütende Vögel bietet sich an, insbesondere für Höhlenbrüter an neu gepflanztem Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entstehen direkt potenzielle Brutmöglichkeiten für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal ist jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband-, Trauerschnäpper) sowie mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).
- **Fledermäuse:**
Temporäre Sommerquartiere an der südlichen Gebietsperipherie und außerhalb des Plangebiets sind potenziell möglich. Winterquartiere werden hingegen ausgeschlossen.
An neu zu errichtenden Gebäudefassaden kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) als Sommerquartier angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese vollständig wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Vögel und Fledermäuse bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:



Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig aus-gebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken. Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und die Fledermäuse durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen.
- V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:
Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.
- V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.
- V4: Bodenabstand für Kleinsäuger:
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.

5.3.3 Minderungsmaßnahmen

Die Minderungsmaßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist einerseits in den Regelungen der Hessischen Bauordnung enthalten und im Übrigen zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll. Im Textteil zum Bebauungsplan wird daher eine verbindliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.



Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen und bei freier Anflugstrecke gegeben und zu minimieren. Daher wurden Maßnahmen vorgeschrieben, anhand derer das Risiko von Vogelschlag aufgrund technischer Voraussetzungen reduziert werden kann, z.B. durch Verwendung von transluzenter, mattierter, eingefärbter, bombierter oder strukturierter Glasflächen, Sandstrahlungen oder Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen. Transparentes, also nicht nach den vorgenannten Maßnahmen behandeltes Glas ist für Vögel nicht sichtbar und wird daher nicht als Hindernis erkannt, so dass die Vögel eine dahinterliegende, gespiegelte Landschaft direkt anfliegen und überwiegend tödlich verunglücken. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum sowie den benachbarten Gehölz- und Grünstrukturen im näheren Umfeld sind avifaunistische Vorkommen und von einer im Vergleich zu den innerstädtischen Lagen erhöhten Vogelaktivität auszugehen. Gerade weil die Gehölzbestände im angrenzenden Naturraum auch eine Biotopvernetzungsstruktur darstellen, welche ein geeignetes Nahrungs- und Brutplatzangebot für unterschiedliche Vogelarten bietet, besteht über die Nähe zu den vorgesehenen Neubauten ein vergleichsweise höheres Unfall- und Tötungsrisiko durch Kollision mit Glasflächen, etwa beim Fluchtverhalten aufgeschreckter Vögel.

- **Minderungsmaßnahme Minimierung Vogelschlag:**
Mit Verweis auf § 19 BNatSchG und § 37 HBO ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

5.3.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen als Hinweise und Empfehlungen gegeben (vgl. Textteil zum Bebauungsplan, Teil C, Nr. 8):

- **Verschluss von Bohrlöchern:**
Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.



- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispiele: Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“ oder „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen / -streifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispiele: Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind, wie Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“, Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen und die extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Die Dachbegrünung für Flachdächer wird empfohlen, diese wirkt sich günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, die Rückhaltung und Verdunstung des Regenwasserabflusses wird dadurch gedrosselt. Die Fassadenbegrünung erfolgt ebenso nur als Empfehlung im Sinne einer Anstoßwirkung, die sowohl bei der Dach- als auch der Fassadenbegrünung als ausreichend und städtebaulich angemessen erachtet wird.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte des „Geologie-Viewers“ im Online-Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum des Südwestdeutschen Grundgebirges im geologischen Teilraum des Odenwald-Kristallin. Das Festgestein (Granite des Kristallinen Odenwaldes) bietet mit seinen vorhandenen Klüften nur eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und der Teilraum des Planstandortes ist somit auch nur ein geringer Grundwasserleiter.



5.4.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ein Fließgewässer 3. Ordnung – der „Bach an dem Schreinersgrund“, der im weiteren Verlauf in den Grumbach und dieser in den Michelbach und zuletzt südlich der Einmündung der K 75 in die B 38 südlich des Brensbacher Ortsteils Nieder-Kainsbach in die Gersprenz mündet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsflächen eines HQ_{10} , HQ_{100} oder HQ_{extrem} sind nicht verzeichnet, so dass das Plangebiet außerhalb des Einflussbereichs des Fließgewässers liegt. Gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Gersprenz liegt für das Plangebiet keine Gefahrenaussweisung und somit kein überschwemmungsgefährdeter Bereich vor.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind daher keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Der nach dem Hessischen Wassergesetz freizuhaltende Gewässerrandstreifen des Fließgewässers ist gemäß dem Online-Kartenviewer des HLNUG außerhalb des Vorhabengrundstücks verzeichnet. Jedoch wurde bei der Gebietsbegehung festgestellt, dass der Bach direkt an das Grundstück angrenzend verläuft und der gesetzliche Gewässerrandstreifen im Innenbereich von vorliegend 5 Metern somit auf dem Plangrundstück liegen würde. Aufgrund der Diskrepanz zwischen dem Online-Kartenwerk des HLNUG und den tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten wurde die Gewässerparzelle in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Eintragung eines Gewässerrandstreifens ist jedoch nicht erforderlich, da der nach dem HWG definierte Gewässerrandstreifen das Ufer und den landseits daran angrenzenden Bereich umfasst, gemessen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Hieran gemessen liegt der Gewässerrandstreifen somit innerhalb der im Kataster ausgewiesenen Gewässerparzelle. Eine nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der Gewässerrandstreifen ist von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

5.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet tangiert keine festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebiete.

5.4.3 Geothermie

Nach dem „Geologie-Viewer“ im Online-Informationsangebot des HLNUG liegt das Plangebiet nach der hydrogeologischen Standortbeurteilung in einem hydrogeologisch günstigen Bereich für die oberflächennahe Geothermie. Für die mögliche Nutzung von Erdwärmesonden zur Energiegewinnung wird auf den Erlass vom 25.11.2024, St.Anz. 48/2024 S. 1080 ff, verwiesen. Der Erlass trat am 01.01.2025 in Kraft.

5.4.4 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen zeigt ein Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Karte wird herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist auch die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist. Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt werden. Diese ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten Flächen. Gleichzeitig kann eine Kommune nur in einer mittleren Gefährdungsstufe eingeordnet sein, auch wenn dort bereits Schäden durch Starkregen aufgetreten sind.



Abbildung 8: Auszug Starkregenkarte

Quelle: Geologie-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 22.10.2025



Die aktuell verfügbare Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung. Das Plangebiet liegt noch randlich in einem Bereich, der mit dem Starkregen-Index mit „hoch“ bewertet wurde. Der Bereich westlich davon wird zwar noch mit dem Index „erhöht“, in der Skala jedoch geringer bewertet.

5.5 Bodenschutz

Das Plangrundstück liegt im zusammenhängenden Siedlungsbereich der Gemeinde Fränkisch-Crumbach, wodurch die Aussagekraft der Bodeninformationen sich auf die potenziell natürliche Verbreitung für diesen Standort bezieht. Durch die umliegend stattgefundene Siedlungs- und Verkehrstätigkeit ist das Plangrundstück und dementsprechend der vorliegende Boden bereits anthropogen vorgeprägt.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

5.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde bisher nicht geprüft, der Gemeinde sind keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher grundsätzlich darauf hingewiesen, dass, sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Hinsichtlich Altlasten ist in der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“



(Stand Februar 2011) als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächen-datei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie angegeben. Nach hiesigem Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet kein Eintrag, weitere Informationen über Altflächen oder Altlasten liegen nicht vor. Für das Vorhabengrundstück wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Zur Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes und um auf potenzielle Altlasten oder Verunreinigungen dennoch angemessen hinzuweisen wurde in Teil D des Text-teils zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen für den Fall, dass Auffälligkeiten im Boden des Plangebietes bei Baumaßnahmen auftreten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu-zuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzge-setz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird dennoch höchstvorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Ab-teilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Odenwaldkreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter räumlicher Nähe zu lärmbelasteten klassifizierten Straßen.

Die beabsichtigte Wohnbebauung entspricht einer siedlungstypischen Nutzung und hat daher keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

In der näheren Umgebung findet sich jedoch mit dem westlich angrenzenden Sportplatz eine potenziell emissionsträchtige Nutzung, deren mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet zu erörtern sind. Sport besitzt in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Dabei ist es vielfach unvermeidlich, dass Sportaktivitäten mit Geräuschen verbunden sind. Anwohner im Umfeld von Sportanlagen fühlen sich oftmals durch den nutzungsbedingten Lärm belästigt, denn dieser tritt häufig in den Zeiten auf, die allgemein zur Entspannung und Erholung genutzt werden wollen, und zwar in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen.

In südwestlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich die Sportanlage des ortsansässigen Vereines TV Fränkisch- Crumbach. Neben dem Kunstrasen-Fußballfeld mit Flutlicht verfügt der Standort noch ergänzend über ein Kleinspielfeld und Tischtennisplatten. Auf dem Sportplatz finden alle Trainingseinheiten der 1. und 2. Fußballmannschaft und den Jugendmannschaften (B bis E und Bambinis) sowie die Heimspiele statt. Für die Zuschauer bestehen keine Tribünen, sondern Stehplätze entlang des Spielfeldes, insbesondere im Bereich des Vereinshauses. Das Spielfeld liegt auf dem Flurstück 149/8 und wird zunächst von den ca. 5-7m schmalen Flurstücken 157/6, 157/8 und 157/9 begrenzt, die als Böschung ausgebildet wurden, sodass die Sportanlage nicht direkt an das Vorhabengrundstück bzw. die Wohnbaugrundstücke entlang der Saroltastraße angrenzt. Durch die Böschung liegt das Spielfeld einige Meter oberhalb des Vorhabengrundstückes (vgl. nachfolgende Abbildung und Fotodokumentation).

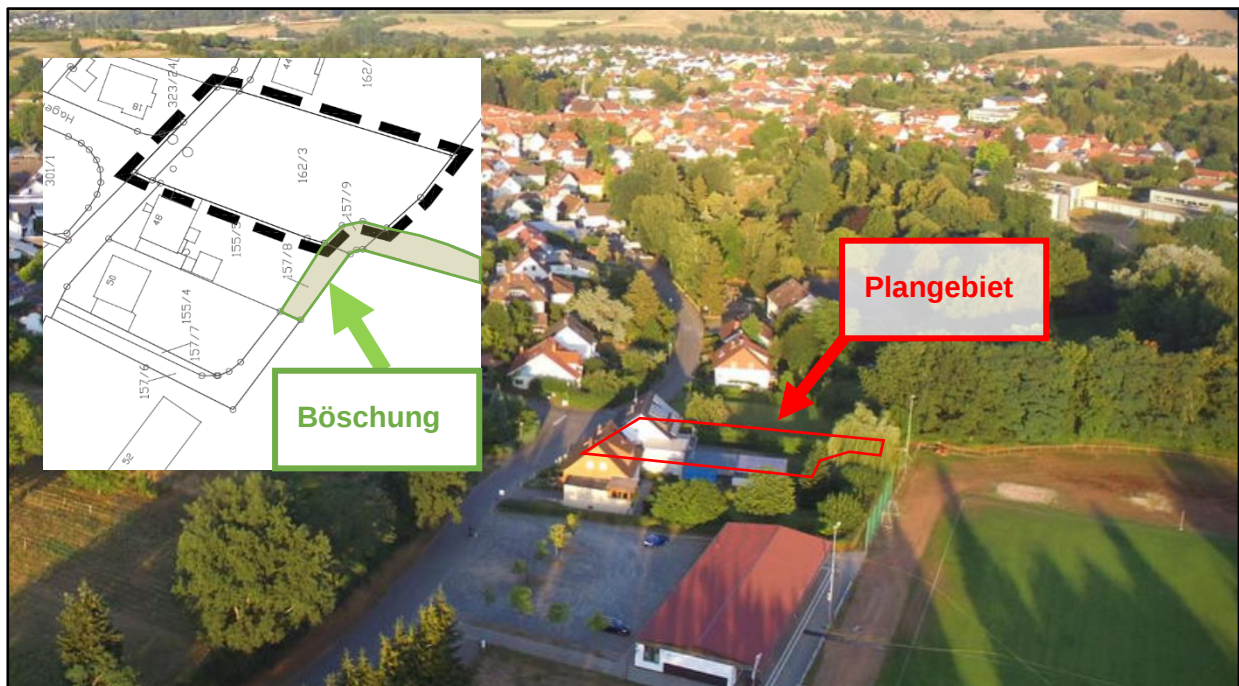


Abbildung 9: Darstellung der Lage des Vorhabengrundstückes in Nachbarschaft zur Sportanlage

Quelle: Gemeinde Fränkisch-Crumbach



Zum eigentlichen Spielfeld und dem nächstgelegenen Lichtmast liegt der Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 35 m Luftlinie. Da sich westlich des Plangeltungsbereichs und somit näher zum Sportplatz gelegen bereits Wohnhäuser befinden, wirken diese abschirmend auf das Vorhabengrundstück ein, so dass sich hinsichtlich des Immissionsschutzes für das geplante Bauvorhaben keine neuen Aspekte ergeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die unterschiedlichen Belange - insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Sports - gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung in der Nähe der bestehenden Sportanlage ist planungsrechtlich vertretbar und auch städtebaulich verträglich. Nach § 50 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu vermeiden. Maßgeblich für die Beurteilung von Sportlärm ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung). Aufgrund der räumlichen Distanz und den zwischen dem Vorhabengrundstück und der Sportanlage befindlichen Bestandsgebäude unterschreiten die durch die Sportanlage verursachten Geräuschemissionen an den geplanten Wohngebäuden die zulässigen Richtwerte gemäß 18. BImSchV bzw. können durch bauliche Maßnahmen auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Hinzu kommt, dass die städtebauliche Anordnung der geplanten Baukörper nach Norden die Abschirmungen durch die Bestandsgebäude fördert und im Süden die vorhandene Böschung und der Grünbewuchs für eine ausreichende Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Sportfläche sorgen. Nicht zuletzt bestimmt die bereits über viele Jahre vorgegebene Gemengelage von vorhandener Wohnnutzung und sportlicher Nutzung die Ausgangslage für die immissionsschutzrechtliche Einschätzung, nach der die vorhandenen Geräuschemissionen ortsüblich und im Rahmen des Zumutbaren hinzunehmen sind.

In diesem Sinne wurden die Belange des Sports und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem Bereich, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander abgewogen. Da mit der Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bereits bestehenden Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich neu formuliert, an der Grundsätzlichkeit der Wohnnutzung jedoch keine anderen Beurteilungsgrundlagen geschaffen werden, wird das Nebeneinander von Wohnen und Sport als verträglich bewertet. Durch die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist ein hinreichender Interessenausgleich erreicht und das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum einerseits und dem der Sportnutzung wird wechselseitig nicht negativ beeinträchtigt. Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), eine Wohnbebauung im Umfeld der Sportanlage ist somit städtebaulich begründet.



5.9 Energiewende und Klimaschutz

Im Bauleitplanverfahren wird davon ausgegangen, dass die Belange des Klimaschutzes im Zuge der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Erdwärmesonden sind aufgrund der räumlichen Lage in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet zulässig. Die dezentrale Solarenergienutzung zur Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig und von gemeindlicher Seite ausdrücklich auch gewünscht. Photovoltaikelemente können zudem in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, was ebenfalls empfohlen wird.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

5.10 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der innerörtlichen Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Planung berücksichtigt.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 BauGB, auch wenn i. S. d. § 12 Absatz 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden ist.



6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Beine, Plan II“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) übernommen und somit konkret die beabsichtigte Nutzung auf dem Vorhabengrundstück beschreibt sowie sich an dem örtlichen Bestand der näheren Umgebung orientiert.

Eine Einschränkung wird hinsichtlich der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen – diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der vorgesehene Ausschluss dieser ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnstrukturen der Umgebungsbebauung, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Festsetzung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes, das überwiegend der Wohnnutzung dient, jedoch aufgrund der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Ursprungsplans bereits eine begrenzte Zulassung bestimmter Nebennutzungen ermöglicht, die mit dem Wohnzweck vereinbar sind. Durch die ausdrückliche Nichtaufnahme der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird sichergestellt, dass insbesondere störende Gewerbebetriebe oder Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben. Dies gewährleistet die Wahrung der Wohnqualität und die planerische Klarheit des Gebiets.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um eine verträgliche und planbare Nutzung der Fläche zu sichern, Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu vermeiden und die Anforderungen des Flächennutzungsplans umzusetzen. Sie schafft zudem Rechtssicherheit für die zukünftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Harmonisierung der neuen Bebauung mit dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Sie legen die zulässige Dichte, Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen verbindlich fest und gewährleisten damit eine verträgliche Bebauungsstruktur.

Die zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden beschrieben durch die Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH), Firsthöhe (FH), Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, die in der Nutzungsschablone festgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans



sind. Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke klar definiert und planerisch gesteuert. Dies sichert die Einhaltung städtebaulicher Leitbilder, die Wahrung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen und die Vermeidung übermäßiger Dichte sowie massiver Baukörper.

Die TWH wird auf ein Maß von 6,00 m, die FH mit 7,50 m gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf ein verbindliches Höhenbezugsniveau mit der Bezugshöhe 200,51 m über NHN, entsprechend der Deckelhöhe des im Planteil festgesetzten Kanalschachts, womit eine einheitliche Ausgangsbasis für die Berechnung der Gebäudehöhen geschaffen wird. Mit dem neu eingeführten Höhenbezug auf den im Bereich der Saroltastraße befindlichen Kanaldeckel bezieht sich die festgesetzte TWH nicht mehr auf die talseitige Wandhöhe, wie im Ursprungsbebauungsplan festgelegt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen, im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Der eindeutig Bezug auf eine Kanaldeckelhöhe und in diesem Zusammenhang der Bezug auf eine geodätische Höhe entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch bei Geländebewegungen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans diese Höhe nicht veränderbar ist. Für den Bestimmtheitsgrundsatz entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist.

Die eindeutige Bestimmung von First- und Traufwandhöhe ermöglicht eine präzise Umsetzung der städtebaulichen Planung und verhindert Auslegungsspielräume, die zu Konflikten mit dem Ortsbild oder den Nachbargrundstücken führen könnten.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen um maximal 1,50 m berücksichtigt notwendige technische Einrichtungen der Gebäudeinfrastruktur (z. B. Schornsteine, Antennen, Kälte- und Klima-Anlagen), ohne die städtebauliche Wirkung oder das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Bedingung des Abstands zur Gebäudeaußenkante sichergestellt, dass diese Anlagen städtebaulich verträglich angeordnet werden.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung entsprochen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Für die zulässigen Nutzungen werden neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden zumeist noch weitere bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Zuwege und Stellplätze benötigt. Gemäß § 19



Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, durch die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden. Auch dies entspricht dem allgemeinen Grundsatz des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel) und andererseits dem Anspruch, noch ein Mindestmaß an Freifläche im Gebiet zu belassen, die als Vegetationsfläche begrünt werden können und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

Alsdann wird für das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung könnte darüber hinaus noch ein Staffelgeschoss als sogenanntes „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden, jedoch bestimmt die festgesetzte Obergrenze für die Gebäudehöhe hier als abschließendes Maß regulierend die maximale Gebäudehöhe.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, der Wahrung der Wohn- und Nachbarschaftsbelange sowie der rechtssicheren Steuerung der baulichen Nutzung.

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die angemessene Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit Blick auf die angrenzende Nachbarbebauung. Durch die offene Bauweise wird zudem eine klare Gliederung der Grundstücke erreicht, die den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entspricht. Mit der Übernahme der offenen Bauweise wird dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsplans entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt (Baufenster). Hierbei werden für die geplanten zwei Baukörper jeweils eigene und kein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um die gewünschte Zäsur zwischen den beiden Gebäuden auch bauleitplanerisch zu fixieren und die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sicherzustellen.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m, sofern die jeweilige Breite 5,00 m nicht überschreitet und die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, ist zulässig, um die geplanten Terrassen und Balkone umsetzen zu können. Diese Regelung erlaubt eine gestalterische Differenzierung der Baukörper, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Belange der Nachbarschaft zu beeinträchtigen, sie berücksichtigt wohnungs- und freiraumgestalterische



Belange, stärkt die Aufenthaltsqualität der Bewohner. In diesem Sinne wurde die Umsetzung der Terrassen und Balkone als zulässige Überschreitung festgesetzt und nicht etwa durch Einbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche, so dass die festgesetzten Baufenster sich tatsächlich eng an den äußeren Gebäudeabmessungen orientieren. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen überschreiten, da sie die städtebauliche Struktur und die Belichtungssituation nicht wesentlich beeinträchtigen.

6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen der geordneten Verkehrserschließung des Plangebietes, der Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung sowie der Wahrung städtebaulicher und nachbarschaftlicher Belange.

Die Errichtung von Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, wenngleich die Vorhabenplanung explizit keine Garagen vorsieht. Diese Festsetzung gewährleistet, dass Garagen in die städtebauliche Ordnung der Bebauung integriert werden, die Nutzung der Grundstücksflächen klar geregelt ist und Konflikte mit nicht überbaubaren Flächen, Freiräumen oder Nachbargrundstücken vermieden werden.

Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ angelegt werden. Dadurch wird eine flexible, zugleich planungssichere Bereitstellung von Stellplätzen ermöglicht, die den Anforderungen an die Erschließung und die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet entspricht. Die Regelung sichert die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und verhindert zugleich unkontrollierte Stellplatzanordnungen. Insbesondere ist gesichert, dass der rückwärtige (südliche) Grundstücksbereich hiervon nicht berührt wird, sondern als Garten- und Grünfläche erhalten bleibt.

5.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Nutzungsregelungen, Schutzmaßnahmen und gärtnerischen Vorgaben dienen der Sicherstellung der öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Sie gewährleisten die Berücksichtigung ökologischer Belange, die Förderung der Biodiversität und die Minimierung nachteiliger Auswirkungen der baulichen Nutzung auf Flora und Fauna.

Mit der Festsetzung, private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen teilversiegelt oder wasserdurchlässig auszuführen (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,7$), wird das ökologische Ziel



der Sicherung einer naturnahen Versickerung und der Vermeidung von Oberflächenabfluss verfolgt, der ökologische und wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen verursachen könnte. Abweichungen sind durch alternative Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung oder Sammlung (z. B. Zisternen) zulässig. Die Regelungen gewährleisten die Einhaltung wasserwirtschaftlicher Anforderungen, ohne den barrierefreien Zugang zu beeinträchtigen.

Die Beschränkung der Verwendung bestimmter Metallwerkstoffe bei Regenfallrohren (Titan-Zink, Kupfer, Aluminium unbehandelt) schützt vor stofflichen Einträgen in das Niederschlagswasser und berücksichtigt Belange des Umwelt- und Grundwasserschutzes.

Die Unzulässigkeit vegetationsfreier Stein- bzw. Schotterflächen (sogenannte Schottergärten) außerhalb der zulässigen Stell- und Verkehrsflächen sichert die dauerhafte Begrünung, die Biodiversität und das Mikroklima des Plangebietes.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die verpflichtende Bepflanzung von mindestens 30 % der nicht überbauten Fläche mit Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise heimischen und insektenfreundlichen Arten, dient der Förderung der Artenvielfalt, der Verbesserung des Mikroklimas und der nachhaltigen Gestaltung des Wohnumfeldes.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind extensiv zu begrünen, um ökologische Funktionen, insbesondere Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zu unterstützen und Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna zu sichern. Die Mindestsubstrathöhe von 10 cm gewährleistet die langfristige Pflanzengesundheit, während die Vorgaben zu Bioziden die Qualität des Niederschlagswassers für Versickerungsmaßnahmen sicherstellen.

Die Rodungsbeschränkungen, zeitliche Begrenzungen der Geländevorbereitung, Anforderungen an Zäune, Außenbeleuchtung sowie Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag dienen der Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben (§ 19 BNatSchG, § 37 HBO) und der Vermeidung signifikanter Beeinträchtigungen geschützter Arten. Die Maßnahmen zur fachgerechten Kontrolle auf Fledermäuse und zur Schonung von Vogel- und Insektenpopulationen sichern die nachhaltige Erhaltung von Lebensräumen innerhalb des Plangebietes. Die Vorgaben zur Gestaltung von Glasflächen bei großen Fensterfronten dienen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben der HBO der Minimierung von Vogelkollisionen und tragen zur Umsetzung vorbeugender Artenschutzmaßnahmen bei. Auf die Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange wird auf das vorstehende Kapitel 5.3 ff verwiesen.

Die Regelungen zu Natur und Landschaft gewährleisten, dass das Plangebiet naturschutzfachlich verträglich entwickelt wird, ökologische Funktionen und Lebensräume gesichert bleiben und die städtebauliche Entwicklung gleichzeitig planungs- und nutzungsrechtlich abgesichert erfolgt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung der öffentlichen Belange und fördern die nachhaltige, umweltgerechte Gestaltung des Plangebietes.



5.1.8 Höhenlage

Im Bebauungsplan kann auch die Höhenlage festgesetzt werden, um das aus städtebaulichen Gründen gebotene Höhenniveau für zulässige bauliche Nutzungen zu definieren - diese ist dann auch bauordnungsrechtlich maßgebend. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet, um den Anschluss der Gebäude und Freiflächen an die Verkehrsfläche einerseits wie auch die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das anstehende Urgelände unveränderlich festlegen zu können. Damit ist gesichert, dass sich die Bauvorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen im Hinblick auf die Höhenentwicklung des topografisch bewegten Geländes und der Baukörper.

Die Festsetzungsmöglichkeit der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine bodenrechtliche Vorschrift. Demgegenüber haben die Vorschriften der HBO, die gleichfalls Festlegungen der Geländeoberfläche oder Höhenlage im Einzelfall vorsehen, bauordnungsrechtlichen Charakter. Nach der HBO ist die Geländehöhe des vorhandenen Geländes heranzuziehen. Da jedoch alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Plan-Bezugshöhen abstellen und diese Plan-Bezugshöhen in den überwiegenden Fällen bei der Umsetzung des Bebauungsplans von der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe abweichen, wurde mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB eine feste fiktive, also in der Örtlichkeit nicht (mehr) nachzuvollziehende Höhenlage bestimmt. Das Höhenniveau wird somit per Festsetzung bestimmt. Besonders bei Bautätigkeiten im Zuge der Planverwirklichung kann die Höhenlage des Ursprungsgeländes verändert werden, so dass eine spätere Nachvollziehbarkeit der Geländetopografie oftmals nicht mehr möglich ist. Daher werden im Bebauungsplan unabhängige Festsetzungen zur Höhenlage bestimmt, die auch nach erfolgter Geländemodulation noch eindeutig prüf- und nachweisbar sind. Die Höhenlage orientiert sich letztlich an der Straßenhöhe (Kanaldeckelhöhe).

Das durch Planfestsetzung bestimmte Höhenniveau ist in der Folge z. B. zur Bestimmung der Wandhöhe bei der Berechnung der Abstandsflächen eines Gebäudes, heran zu ziehen. Da der Bebauungsplan die Höhenlage festsetzt, so kann das vorhandene (natürliche) Gelände bei der Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden - für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen ist dies unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H.

Festsetzungen zur Höhenlage i.S.d. § 9 Abs. 3 sind nicht notwendigerweise identisch mit Festlegungen der Geländeoberflächen nach Bauordnungsrecht. Mit der Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB wird daher nicht die verbindliche Festsetzung der Geländehöhe beabsichtigt, die im Zuge der Planverwirklichung herzustellen ist. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet nicht, dass Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen und das spätere Geländeniveau auf diesen Bezugswert aufzufüllen haben. Die im Plan festgesetzte Höhenlage H „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter



Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend. Die Festsetzung dient ausschließlich der einheitlichen Bestimmung der Höhenlage im Plangebiet, die Vorgabe dient ausschließlich planungs- und bauordnungsrechtlichen Zwecken und begründet keine Verpflichtung zur Veränderung des natürlichen Geländeniveaus.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden und die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen, sie dienen der Sicherstellung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen sowie auch der Wahrung ökologischer, wasserwirtschaftlicher und nachbarschaftlicher Belange.

Die Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verpflichtet zur Versickerung von anfallendem, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück. Hierdurch wird eine naturnahe Wasserbewirtschaftung gefördert, die Ableitung in öffentliche Gewässer ist alternativ zulässig, insbesondere wenn die natürlichen Bodeneigenschaften eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt zulassen. Die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 gewährleisten eine fachlich fundierte Dimensionierung von Versickerungsanlagen.

Um letztlich bereits im Vorfeld der Planung Kenntnis über den örtlich anstehenden Baugrund zu erlangen wird den Bauherren oder deren Beauftragte empfohlen, eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung zur Bestimmung der Bodendurchlässigkeit und des Grundwasserflurabstandes zu veranlassen. Auf die Einhaltung der Mindestmächtigkeit des Sickerraums von 1 m zum Schutz der Grundwasserressourcen wurde hingewiesen. Nur wenn eine Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer aus gesundheitlichen oder wasserrechtlichen Gründen nicht zugelassen werden kann, ist eine - möglicherweise gedrosselte - Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen zulässig. Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde ist verpflichtend.

Beim Bau von Zisternen ist Sorge zu tragen, dass diese auftriebssicher herzustellen sind,

Die Einhausung oder Sichtschutzgestaltung von Abfallstandflächen gewährleistet deren ordnungsgemäße Nutzung, minimiert Beeinträchtigungen des Ortsbildes und sichert eine dauerhafte Instandhaltung.



Aus städtebaulichen Gründen und der Ortsbildgestaltung sind Einfriedungen auf offene Zäune oder lebende Hecken bis maximal 1,60 m Höhe beschränkt. Geschlossene Ansichtsflächen und die Verwendung bestimmter Heckenarten (Thuja, Chamaecyparis, Prunus laurocerasus) sind unzulässig. Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken sind gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln oder geschlossenen Mauern hingegen ist aus den v.g. Gründen unzulässig. Ausnahmsweise können Naturschotter-Gabionen oder Gabionenelemente bis 1,50 m Höhe zugelassen werden, sofern Bodenöffnungen für Kleintiere vorgesehen sind. Diese Regelungen berücksichtigen naturschutzfachliche Belange und die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind im Sinne einer Niederschlagswasserbewirtschaftung teilversiegelt oder wasserdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Grundwasserschutz und der nachhaltigen Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Vollversiegelung ist nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Grundwasserschutzes oder zur Umsetzung barrierefreier Stellplätze erforderlich ist. Die Entscheidung erfolgt im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach wird für barrierefreie Wohnungen gemäß § 54 HBO ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohnung festgelegt. Dies dient der Berücksichtigung spezifischer Wohnbedarfe und einer praxisgerechten Stellplatzbemessung unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Die Aufnahme der auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan stellt sicher, dass sowohl wasserwirtschaftliche, naturschutzfachliche als auch nachbarschaftliche Belange verbindlich berücksichtigt werden.

6.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wurde hingewiesen:

1. Rechtsvorschriften
2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
5. Brand- und Katastrophenschutz (Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr, Zweiter Rettungsweg, Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung)
6. Schutz von Versorgungsleitungen
7. Pflanzenlisten
8. Ökologische Aufwertung des Plangebiets
9. Stellplatzsatzung



6.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan legt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Störende Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wären, sind ausgeschlossen, um die Wohnqualität sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Nutzungsschablone verbindlich festgelegt. Dabei sind Trauf- und Firsthöhen, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Als Bezugshöhe wird 200,51 m über NHN festgesetzt, ausschließlich zur einheitlichen Beurteilung von Vollgeschossen, Höhenmaßen und Abstandsflächen. Die Bezugshöhe stellt keinen Zielwert für das künftige Geländeniveau dar.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise, die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, wobei für die beiden geplanten Baukörper jeweils Einzelbaufenster festgesetzt sind, um die beabsichtigte Zäsur und Fuge zwischen den Gebäuden auch bauleitplanerisch sichern zu können. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen, Dachüberstände sowie Terrassen und Balkone ist zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen oder der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Anordnung der Stellplätze ist auf den „Vorgartenbereich“ beschränkt, um die rückwärtigen Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen von baulicher Nutzung freihalten zu können. Für barrierefreie Wohnungen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

Freiflächen, Wege und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig oder teilversiegelt auszuführen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu mindestens 30 % mit heimischen, insektenfreundlichen Gehölzen. Maßnahmen zum Artenschutz wie Rodungsfristen, insekten-schonende Beleuchtung, Zaunanforderungen und Vogelschutz an Glasflächen sind verbindlich vorgesehen.

Darüber hinaus werden auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft die Versickerung von Niederschlagswasser, die Gestaltung von Abfallstandflächen, zulässige Einfriedungen sowie die Herstellung der Oberflächen von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, diese sind unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und ökologischer Belange zu planen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine geordnete, städtebaulich verträgliche und naturschutzfachlich abgestimmte Entwicklung des Plangebietes. Sie schaffen Rechtssicherheit für Bauherren und die Kommune, gewährleisten die Einhaltung städtebaulicher, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Vorgaben und fördern eine nachhaltige, umweltgerechte Bebauung.



7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neuaufteilung der vorhandenen Grundstücksgrenzen erforderlich, da im Norden ein straßenbegleitender Grundstücksanteil zur Herstellung des öffentlichen Gehwegs an die Gemeinde übertragen werden soll.

Eine rechtsverbindliche Regelung dahingehend kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans letztlich abschließend nicht treffen, da eine geeignete Ermächtigungsgrundlage für eigentumsrechtliche Regelungen nicht besteht. Eine Verpflichtung für eine notarielle Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Hierunter fallen jegliche Kosten, die durch verwaltungsinterne Arbeiten und Abläufe innerhalb der Gemeindeverwaltung anfallen. Alle sonstigen Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Sinne des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger übernommen.

7.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.569 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	225 m ²
<u>Öffentliche Wasserfläche (Fließgewässer)</u>	<u>73 m²</u>
Geltungsbereich	1.867 m ²

8 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Folgende Bestandteile sind neben der Begründung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Textteil zum Bebauungsplan
- Rechtsplan und Vorhabenplan
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt



9 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Enders, Siegfried R. C. T. (1988): Landesamt für Denkmalpflege Hessen [Hrsg.], Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Hessen: Landkreis Darmstadt-Dieburg — Braunschweig, Wiesbaden
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - HLBG (2025): Geoportal Hessen, <http://geoportal.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, <http://bodenviewer.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, <http://geologie.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, <http://gruschu.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, <http://hwrn.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, <http://natureg.hessen.de>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), <http://natureg.hessen.de>.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz - HMUENV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Wiesbaden.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024), Kulturdenkmäler in Hessen (<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/15643/>)



Aufgestellt:

Lautertal, im Mai 2022,

überarbeitet und aktualisiert im Oktober 2025

i.A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen