



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Kreisverband Odenwald
Kreuzweg 61
64711 Erbach
Tel. 0160 977 08 179

info@odenwald.bund-hessen.net
odenwald.bund.net

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Rodensteiner Straße 8
64407 Fränkisch-Crumbach

bauamt@fraenkisch-crumbach.de

Erbach, 26. Juli 2026

Betr.: Bebauungsplan "Sandweg", hier: Beteiligung nach §3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Offenlage nehmen wir im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans gemäß § 3 BauGB wie folgt Stellung.

A. Formelle Unstimmigkeiten in den Unterlagen

Folgende Unstimmigkeiten sind uns aufgefallen.

1. Im Umweltbericht wird unter Abschnitt 1.6.3 (S.13) explizit formuliert: „Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes“. Dies steht im Widerspruch zu Abschnitt 4.1 der textlichen Festsetzungen sowie den Ausführungen in der Begründung, wonach sich das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet.
2. In den vorliegenden Unterlagen variiert die Größe des Geltungsbereichs an mehreren Stellen: Umweltbericht Abschnitt 1.2: „[...] umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha“, Umweltbericht Abschnitt 1.3.4: „Die Flächengröße des Bebauungsplans beträgt ca. 1,64 ha.“ Begründung (an mehreren Stellen): 1,87 ha. Für eine nachvollziehbare Grundlage für die Eingriffs- und Flächenbilanzierung sollten die Angaben angepasst werden.
3. Im Umweltbericht (Abschnitt 1.3.2) wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer als verpflichtende Maßnahme angekündigt („Ergänzend wird eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt.“). In der textlichen Festsetzungen fehlt die Ankündigung.

Anschrift:
BUND Odenwald
c/o Michael Flath
Kreuzweg 61
64711 Erbach

Konto:
BUND-Hessen e.V.
IBAN DE46 5005 0201 0000 3698 53
BIC HELADEF1822
Betreff BUND Odenwald

Vereinsregister:
73 VR 7003
Ust-ID-Nr.:
DE338273885

Der BUND ist ein anerkannter Verbraucher- schutzverband sowie eine anerkannte Umwelt und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

4. Im Umweltbericht werden wirksame Maßnahmen zum Insektenschutz angekündigt, in der textlichen Festsetzung fehlen jedoch verbindliche Festsetzungen zur Farbtemperatur, Abschirmung, Vermeidung von Streulicht sowie zu zeitlichen Begrenzungen.

B. Anmerkungen zur Planung

1. Erfordernis: Als Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans wird angeführt, dass insbesondere junge Familien angesiedelt und damit dem Bevölkerungsrückgang sowie der Überalterung der Gemeinde entgegengewirkt werden soll. Zudem wird ausgeführt, dass aufgrund eines „Einwohnerwachstums im Odenwald“ von einem bestehenden Wohnbedarf ausgegangen werden könne, der durch das geplante Wohngebiet gedeckt werden solle (Begründung, S. 2).

Diese Begründung erscheint jedoch nicht schlüssig. Einerseits wird ein Bevölkerungsrückgang in Fränkisch-Crumbach und eine demografische Alterung festgestellt. Beides spricht grundsätzlich dafür, dass im bestehenden Gebäudebestand Wohnraum frei werden könnte. Andererseits wird ein Einwohnerwachstum im Odenwald als Begründung für zusätzlichen Wohnflächenbedarf angeführt.

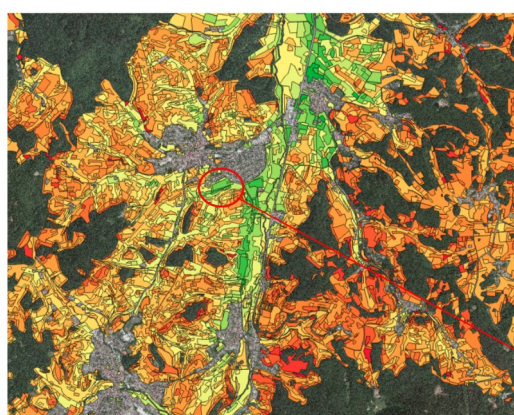
Diese Annahme wird durch den Demografiebericht des Odenwaldkreises nicht gestützt. Danach lag die Einwohnerzahl des Odenwaldkreises im Jahr 2022 bei 97.577 Einwohnern, gegenüber 98.305 Einwohnern im Jahr 1995. Zwischenzeitliche Höchststände von über 100.000 Einwohnern wurden ebenfalls nicht gehalten. Insgesamt ist daher kein langfristiges Einwohnerwachstum erkennbar, sondern vielmehr eine stagnierende beziehungsweise rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang auch der Hinweis in der Begründung zum aktuellen Flächennutzungsplan (S. 25): *„Da die lokale Entwicklung auch in Abhängigkeit von der kommunalen Baulandpolitik steht, kann über die Flächennutzungsplanung innerhalb gewisser Grenzen Einfluss auf die künftige Bevölkerungszahl genommen werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch eine möglichst großzügige Flächenausweisung die allgemeinen Trends [hier der zu erwartende Bevölkerungsrückgang, Anm. d. Verf.] gestoppt werden können. Vielmehr sind diese im Hinblick auf die künftige Tragfähigkeit und Finanzierung von Infrastruktur kritisch zu betrachten.“*

Vor diesem Hintergrund erscheint die Bedarfsbegründung für die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen nicht ausreichend nachvollziehbar. Angesichts des dauerhaften Verlustes der Freiflächen und landwirtschaftlich hochwertigen Böden (vgl. Umweltbericht) wäre aus unserer Sicht eine belastbare und nachvollziehbare Bedarfsbegründung erforderlich.

2. Vorrang der Innenentwicklung nicht ausreichend nachgewiesen (§ 1a Abs. 2 BauGB): In der Begründung (S. 11) wird lediglich pauschal ausgeführt: „Innenbereichsflächen stehen der Gemeinde Fränkisch-Crumbach kurzfristig nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.“ Diese Aussage allein reicht aus unserer Sicht nicht aus, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nachvollziehbar zu begründen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dieser Begründung sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde liegen. Hierzu zählen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale. Der Planbegründung lässt sich jedoch nicht entnehmen, welche konkreten Potenziale der Innenentwicklung untersucht wurden und aus welchen Gründen diese für die vorgesehene Entwicklung nicht in Betracht kommen. Aus unserer Sicht genügt die Begründung daher den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB nicht.

3. Relativierung des Verlusts hochwertiger landwirtschaftlicher Böden: Die im Plangebiet betroffenen Böden besitzen laut Begründung (S. 17) eine sehr gute landwirtschaftliche Nutzbarkeit. Der Umweltbericht (S. 29) konkretisiert dies und attestiert: „Die Böden des Plangebiets mit Ackerzahlen zwischen 60 und 80 sind von hoher bis sehr hoher Bedeutung“. Die Flächen gehören damit zu den besseren in der Gegend (siehe Abbildung unten). Trotz dieser fachlichen Bewertung wird die Bedeutung dieses Eingriffs mit Verweis auf die geringe Flächengröße relativiert (S. 12): „Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (etwa 1,87 ha) unter 5 ha, besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme für Siedlungszwecke.“. Diese rein quantitative Argumentation konterkariert den Kern des gesetzlichen Bodenschutzes. Die dauerhafte Überplanung und Versiegelung von Böden dieser Güteklasse erfordert nach § 1a BauGB eine besonders sorgfältige und nachvollziehbare Abwägung. Eine Darlegung, weshalb die Siedlungsinteressen in diesem Fall höher zu gewichten sind als der Erhalt dieser für die regionale Lebensmittelversorgung wertvollen Böden, fehlt im Entwurf.



Agrarviewer Hessen (Juli 2026), Acker- und
Gründlandzahlen

4. Geringe Dichtevorgaben: Der Regionalplan Südhessen sieht für Wohnsiedlungsgebiete dieser Kategorie eine Mindestdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) vor (Begründung S. 14). Die aktuelle Planung der Gemeinde sieht jedoch lediglich eine Dichte von 18 bis 29 WE/ha vor. Damit bleibt die Planung jedenfalls im unteren Bereich der regionalplanerisch angestrebten Siedlungsdichte und eine Unterschreitung der Mindestdichte erscheint nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen und hochwertiger landwirtschaftlicher Böden ist aus unserer Sicht nicht ausreichend begründet, weshalb keine höhere bauliche Dichte oder flächensparendere Wohnformen vorgesehen wurden. Es sollte geprüft werden, ob durch verdichtete Wohnformen oder andere städtebauliche Konzepte eine bessere Ausnutzung der beanspruchten Fläche erreicht werden kann, ohne ökologische Aspekte und den ländlichen Charakter des Gebiets aufzugeben.

C Ergänzungsvorschläge und Anregungen

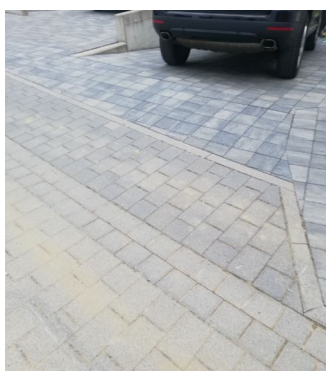
1. Klimaanpassung durch Beschattung öffentlicher Räume: Im Sinne eines vorausschauenden Klimafolgenmanagements sollte festgesetzt werden, dass mindestens 30–40 % der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen im Endzustand durch die Baumkronen von standortgerechten Bäumen zu beschatten sind. Bei der Standortplanung sollte darauf geachtet werden, Verschattungskonflikte mit privaten oder öffentlichen Photovoltaikanlagen (PV) durch eine geschickte räumliche Staffelung zu vermeiden.

2. Begrenzung des Versiegelungsgrades: Wir begrüßen die Bestrebungen des Bebauungsplans zur Minimierung der versiegelten Flächen. Die im Umweltbericht genannten Minderungsmaßnahme, nicht

überbaubare Flächen ökologisch hochwertig zu gestalten (S. 31), wird in den Festsetzungen jedoch nur unzureichend berücksichtigt. Insbesondere für außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen schlagen wir vor, entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Wasserdurchlässige Pflastersysteme, wie in Abs. 1.6.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt, können nicht als ökologisch hochwertig eingestuft werden.

Wir empfehlen die Erstellung einer Gestaltungsfibel zu ökologisch wertvolleren Alternativen für Wege, Stellplätze und Hofflächen. Als ein Beispiel ist Schotterrasen mit standortgerechtem, regionalem Saatgut zu nennen. Schotterrasen ist belastbar, vergleichsweise einfach herzustellen und bietet zugleich Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Mikroorganismen.



Oft anzutreffende Stellflächen vor Häusern in Neubaugebieten im Odenwaldkreis

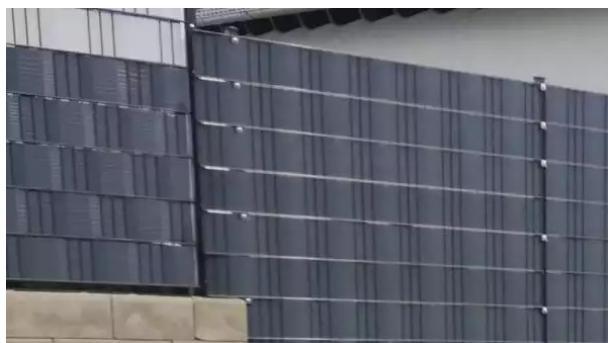


Stellfläche mit Schotterrasen
(Foto: schotterrasen.at)

3. Notzufahrt: Für die geplante Notzufahrt erscheint eine Asphaltierung nicht erforderlich und sollte wenn möglich explizit ausgeschlossen werden. Aus ökologischer Sicht ist eine wasserdurchlässige und begrünte Ausführung vorzuziehen.

4. Verbindliche Dachbegrünung: Für alle Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollte eine dauerhafte fachgerechte Dachbegrünung festgesetzt werden. Verwendet werden sollten dabei niedrigwüchsige, artenreiche Saatmischungen aus heimischen Kräutern und Gräsern (Grasanteil max. 50 %) in Kombination mit Sedumarten.

5. Zäune: Die weitverbreiteten Maschendraht und Stabgitterzäune mit Mauersockel sind ökologisch größtenteils wertlos und bilden zudem oft unüberwindbare Barrieren für Kleintiere (Bodenfreiheit). Wir empfehlen Festsetzungen zur Sockel- und Zaungestaltung im Bebauungsplan.



Häufig genutzte Zäune in Neubaugebieten im Odenwaldkreis



Ökologisch wertvollere Alternative

6. Nachhaltige Baustoffe: Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, inwieweit durch geeignete Festsetzungen, städtebauliche Verträge oder sonstige Instrumente die Verwendung klima- und ressourcenschonender Bauweisen sowie Maßnahmen zur Förderung kreislaforientierten Bauens gefördert werden kann. Hierzu zählen insbesondere der Einsatz nachwachsender und recyclingfähiger Baustoffe, die Vermeidung dauerhaft untrennbarer Materialverbunde, eine rückbaufreundliche Bauweise sowie die Berücksichtigung von Wiederverwendungs- und Recyclingmöglichkeiten bereits in der Planungsphase.

7. Baukörperausrichtung zur effizienten Nutzung von Sonnenenergie: Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob Vorgaben zur Ausrichtung der Baukörper, Firstrichtung, Dachneigung, dem Standort und Ordnung von Bäumen (spätere Verschattung) zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie sinnvoll sind.

8. Insektenschonende Außenbeleuchtung: In der textlichen Festsetzung sollte die Gestaltung der Außenbeleuchtung verbindlich festgelegt werden: Zulässig sollten ausschließlich abgeschirmte Leuchten sein, die Lichtemissionen oberhalb sowie in der Horizontalen und außerhalb der eigentlichen Nutzflächen vollständig vermeiden. Lichtpunkthöhen oberhalb von 4,50 m und großflächige Beleuchtung sollte nicht zugelassen werden. Die Farbtemperatur sollte maximal 3.000 Kelvin (vorzugsweise bis 2200 K) betragen. Eine dauerhafte, rein dekorative Fassadenbeleuchtung sollte als unzulässig festgesetzt werden. Die Außenbeleuchtung sollte in der Kernnachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) abgeschaltet bzw. z.B. über Bewegungsmelder auf kurze Intervalle begrenzt werden.

9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen: Insbesondere größere Glasflächen stellen ein erhebliches Tötungsrisiko für Vögel dar. Wir schlagen daher vor, festzusetzen, dass größere Glasflächen sowie Glasstrukturen und Fenster in risikoreichen Bereichen (z. B. in direkter Nähe zu Gehölzen oder Nisthilfen) durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden müssen.

10. Invasive und potentiell invasive Pflanzen:

Es wird angeregt, den Einsatz invasiver und potentiell invasiver Arten auf öffentlichen sowie auf privaten Grünflächen im Rahmen der rechtlich zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten auszuschließen. Siehe auch die Listen des [Listen des Bundesamtes für Naturschutz \(BfN\)](#).

Eine abschließende Stellungnahme ist zum derzeitigen Verfahrensstand aufgrund der noch ausstehenden Unterlagen nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen
BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Kreisverband Odenwald

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Michael Flath".

Michael Flath
Erbach, 26. Juli 2026 / Vorstand

Quellen- und Fachhinweise

- Bundesamt für Naturschutz (BfN): [Invasive Gefäßpflanzen und Aktionslisten](#)
- Odenwaldkreis: [Demografiebericht 2023](#)