

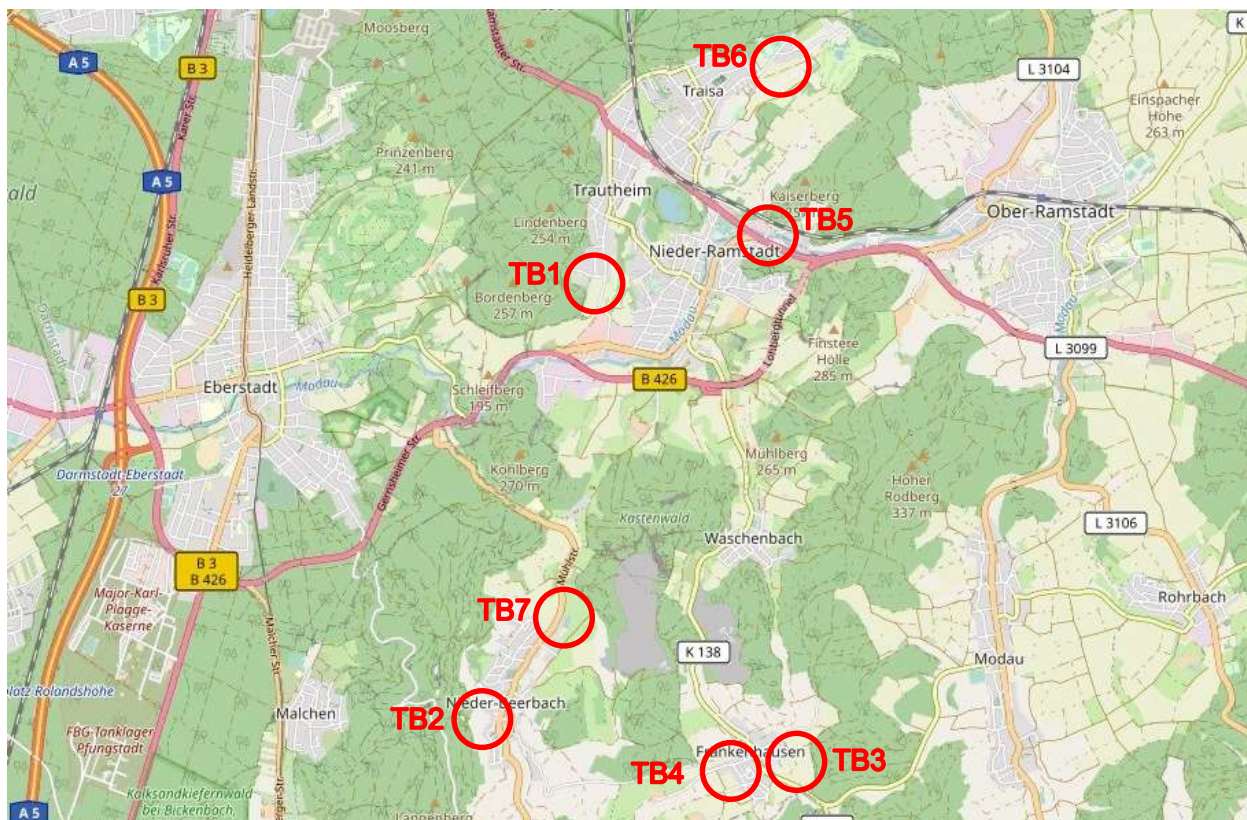


**Gemeinde Mühlthal**

# **1. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

**in den Bereichen**

- „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim,**
- „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach,**
- „Nördlich der Gewannstraße“ und „Südlich der Felsbergstraße“ im Ortsteil Frankenhausen,**
- „Zwischen Wasserweg u. Ober-Ramstädter Straße“ in Nieder-Ramstadt,**
- „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa und**
- „Feuerwehr Nieder-Beerbach“ im Ortsteil Nieder-Beerbach**



(Bildquelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## **Begründung zum Vorentwurf**

April 2024

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet durch:

Contura  
Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
I.1.1	Anlass der Planung .....	3
I.1.2	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereiche .....	4
I.1.3	Planungsvorgaben .....	8
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	19
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	23
I.1.6	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz .....	23
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	23
I.1.8	Denkmalschutz .....	25
I.1.9	Immissionsschutz.....	25
I.1.10	Arten- und Biotopschutz.....	25
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	34
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	34
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende .....	35
<b>I.2</b>	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>35</b>
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>41</b>
<b>I.4</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>41</b>

## Anlagen

Anlage 1: Potenzialanalyse im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz  
FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt  
Stand: August 2023

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Situation und Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Kinderbetreuungsstandorten bzw. der Erweiterung bestehender Betreuungseinrichtungen in den Mühltaler Ortsteilen Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach und Frankenhausen ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal in den jeweiligen Bereichen (Teilbereiche 1 - 3) zu ändern.

Mühlthal stellt einen attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar. Entsprechend ist die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in den Kindergärten und hierbei insbesondere bei den Betreuungseinrichtungen mit alternativen pädagogischen Konzepten, wie z.B. Natur- und Waldkindergarten, höher als das vorhandene Angebot. Ausweislich des Bedarfsplans fehlen derzeit ca. 52 Plätze. Die Gemeinde benötigt dringend zusätzliche Kapazitäten zur Sicherstellung der Kinderbetreuung der unter 6-Jährigen.

Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Mühlthal bestehen verschiedene Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Es gibt unterschiedliche Betreuungsangebote für Kinder ab dem 1. bis zum 3. vollendeten Lebensjahr (Kindertagesstätten/-krippen) sowie für Kinder ab dem 3. Lebensjahr bis zum Eintritt in die Schule (Kindergärten). Natur- und Waldkindergärten sind hierbei eine willkommene Ergänzung der klassischen Kindertageseinrichtungen. Der Grundgedanke von Natur- und Waldkindergärten ist es, den Kindern die Möglichkeit zu geben, dauerhaft Natur zu erleben. Durch allerlei Erfahrungsmöglichkeiten können die Kinder den Umgang mit ihrer Umwelt bei Wind und Wetter erlernen. Sie haben die Chance, die Vielfalt der Natur im Jahresverlauf zu erleben. Außerdem sind Naturkindergärten weitestgehend Spielgeräte- und Spielzeugfrei. Die Kinder beschäftigen sich mit den Dingen, die die Natur zur Verfügung stellt.

Neben der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen 1 - 3 für die Kindergartenstandorte, wird mit der vorliegenden 1. FNP-Änderung im Teilbereich 4 im Ortsteil Frankenhausen eine in der Vergangenheit bereits vorhandene, zwischenzeitlich jedoch nicht für eine weitere Siedlungsflächenentwicklung vorgesehene Fläche wieder in die Darstellungen der Wohnbauflächen aufgenommen.

Weiter soll die Darstellung der bestehenden Siedlungsflächen im Bereich zwischen dem „Wasserweg“, der Modau und westlich der „Ober-Ramstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt (Teilbereich 5) entsprechend dem baulichen Bestand städtebaulich geordnet werden.

Des Weiteren erfolgt, aufgrund einer beabsichtigten Nutzungsänderung der Flächen der ehemaligen Kleintierzuchtanlage im Ortsteil Traisa, eine Änderung der Flächennutzungsplan-darstellung im Teilbereich 6.

Außerdem wird die bereits rechtskräftige Bauleitplanung für den neuen Feuerwehrstandortes im Ortsteil Nieder-Beerbach (Teilbereich 7) im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes berichtigend berücksichtigt. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie bedarf auch nicht einer weiteren Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Die Darstellungen aus der rechtswirksamen 3. Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Nieder-Beerbach“ (Genehmigungsbescheid vom 27.07.2023 mit Az.: RPDA-Dez. 31.2-61 d 02.06/62-202013 und durch öffentliche Bekanntmachung am 05.08.2023 rechtswirksam) werden unverändert übernommen.

## I.1.2 Von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereiche

### I.1.2.1 Teilbereich 1 „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim

Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung liegt, südlich an die Bebauung des Ortsteils Trautheim angrenzend, im Gewann „Am Klingenteich“ und befindet sich südlich der Straße „Am Klingenteich“. Der Teilbereich 1 umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 14 der Gemarkung Nieder-Ramstadt: Flurstücke Nr. 1/42, Nr. 1/43, Nr. 1/44, Nr. 135 (teilweise), Nr. 136 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

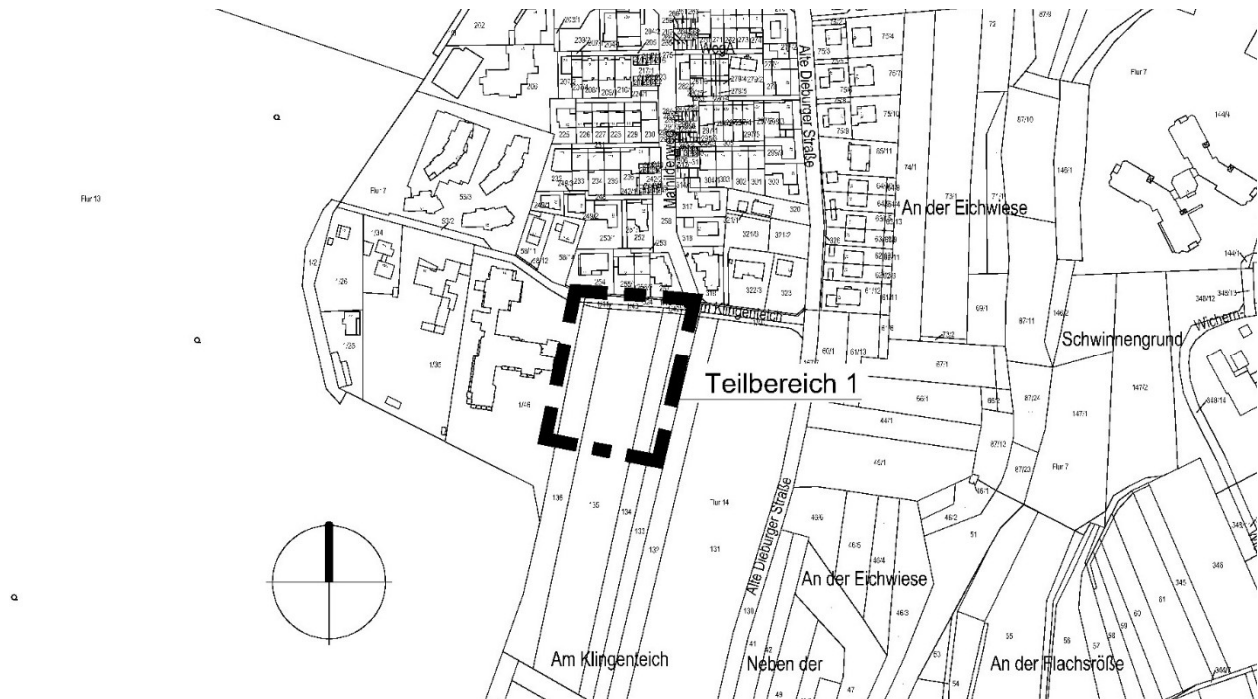


Abbildung 1: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Am Klingenteich“ in Nieder-Ramstadt betroffene Teilbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

### I.1.2.2 Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach

Der Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Nieder-Beerbach und befindet sich nordwestlich des „Frankensteiner Weges“. Der Teilbereich 2 umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Nieder-Beerbach: Flurstücke Nr. 360/20 (teilweise), Nr. 309/1 und Nr. 311/12 (teilweise) hat eine Größe von ca. 0,53 ha.



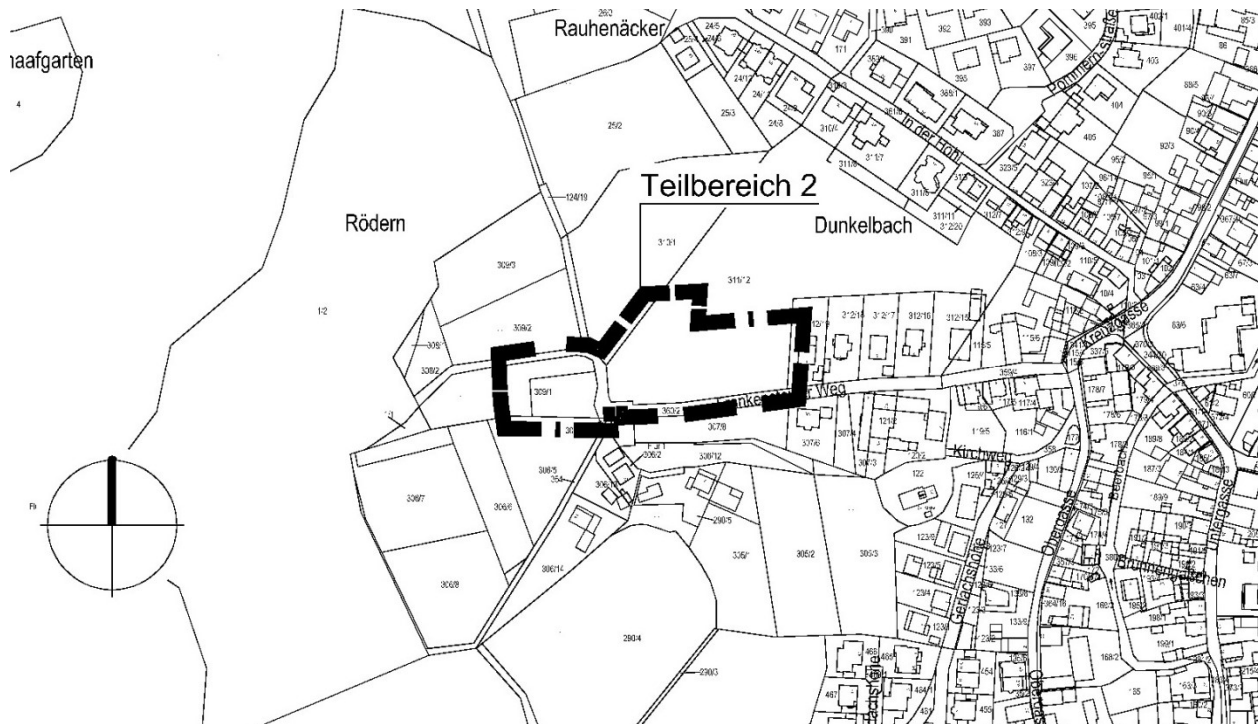


Abbildung 2: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Nördlich des Frankensteiner Weges“ in Nieder-Beerbach betroffene Teilbereich 2 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

### I.1.2.3 Teilbereich 3 „Nördlich der Gewinnstraße“ im Ortsteil Frankenhausen

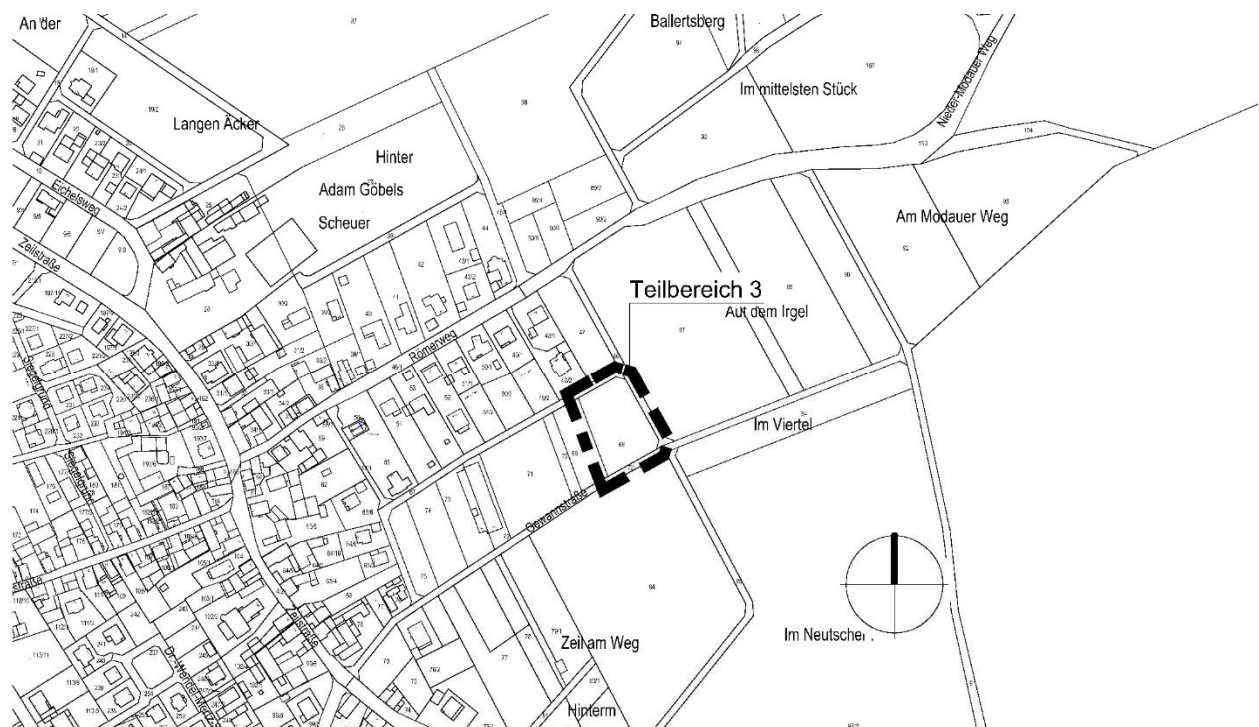


Abbildung 3: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Nördlich der Gewinnstraße“ in Frankenhausen betroffene Teilbereich 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

Der Teilbereich 3 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich der „Gewannstraße“ und umfasst konkret das Flurstück Nr. 68 in der Flur 1 der Gemarkung Frankenhausen. Der Teilbereich 3 hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

#### I.1.2.4 Teilbereich 4 „Südlich der Felsbergstraße“ im Ortsteil Frankenhausen

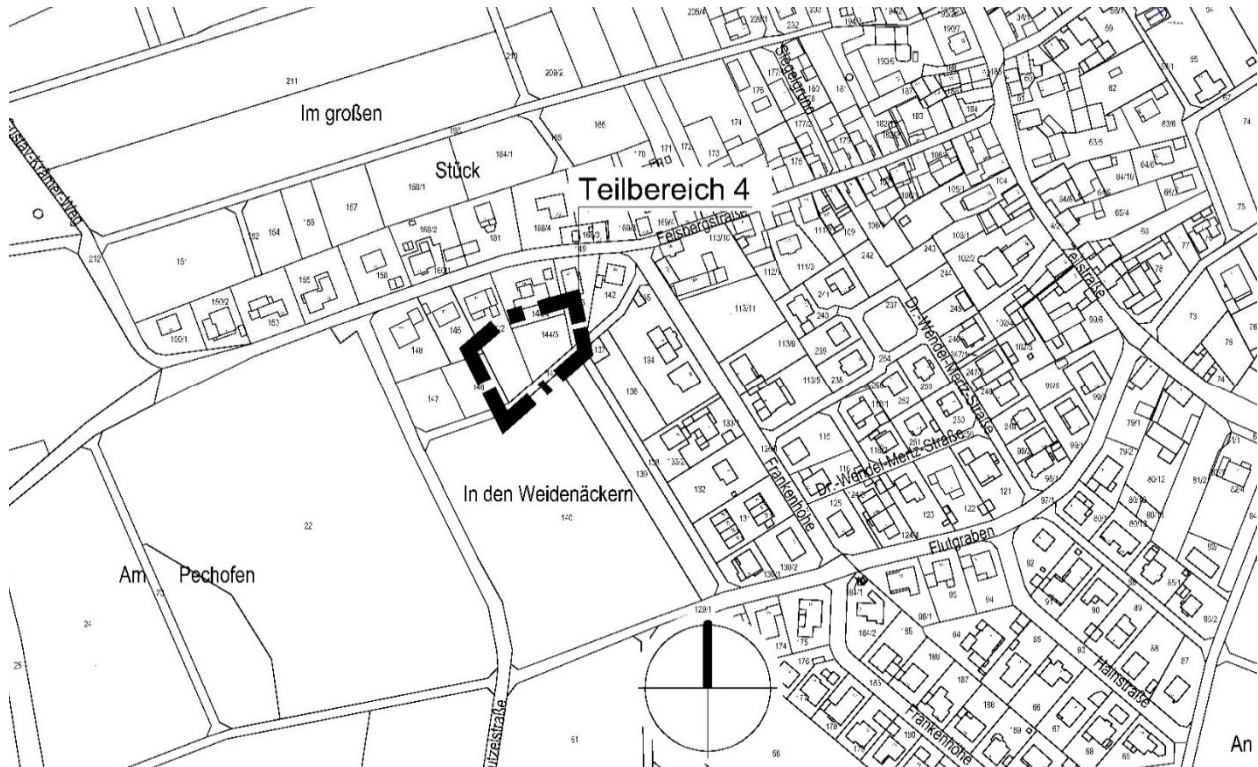


Abbildung 4: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Südlich der Felsbergstraße“ in Frankenhausen betroffene Teilbereich 4 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

Der Teilbereich 4 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich der „Felsbergstraße“ und umfasst konkret die Flurstücke Nr. 144/2 (teilweise) und Nr. 144/3 in der Flur 1 der Gemarkung Frankenhausen. Der Teilbereich 4 hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

#### I.1.2.5 Teilbereich 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt

Der Teilbereich 5 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich zwischen dem „Wasserweg“, der Modau sowie der „Ober-Ramstädter Straße“ und umfasst konkret die Flurstücke Nr. 806, Nr. 807/4, Nr. 807/6, Nr. 807/10 und Nr. 807/11 in der Flur 1 der Gemarkung Nieder-Ramstadt. Der Teilbereich 5 hat eine Größe von ca. 1,09 ha.



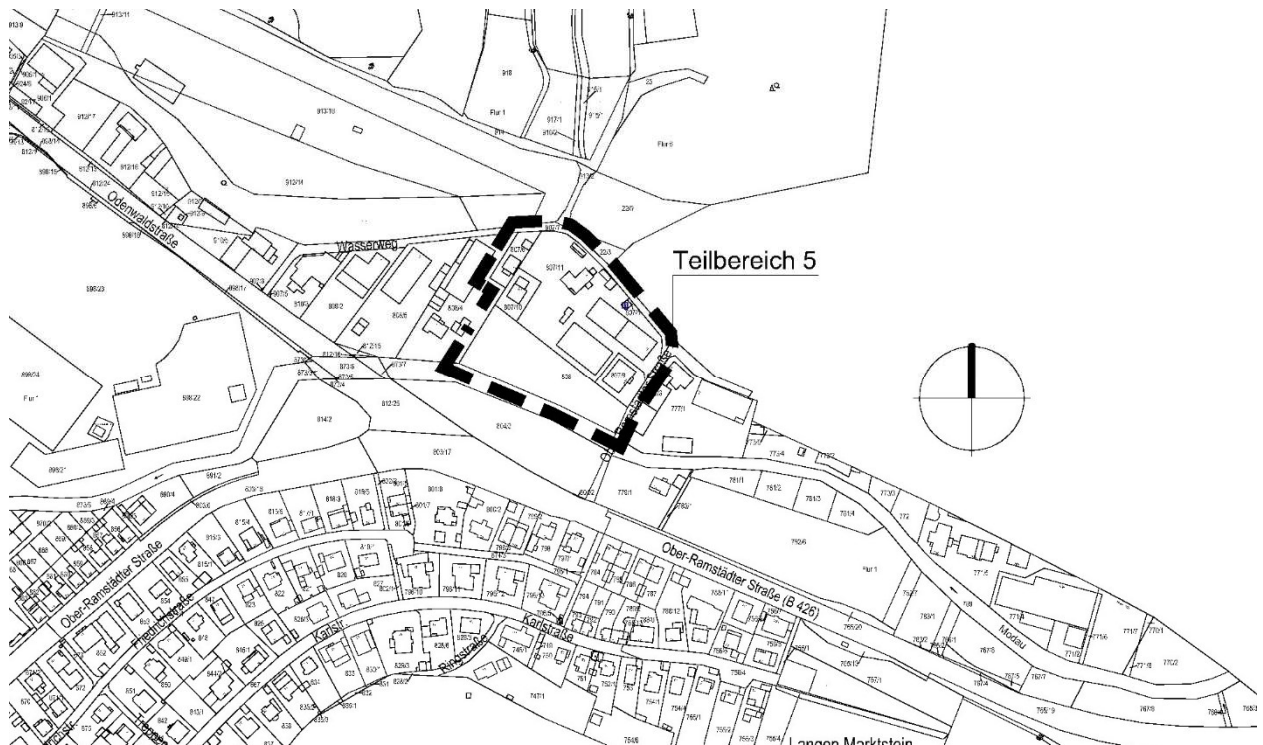


Abbildung 5: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ in Nieder-Ramstadt betroffene Teilbereich 5 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

#### 1.1.2.6 Teilbereich 6 „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa

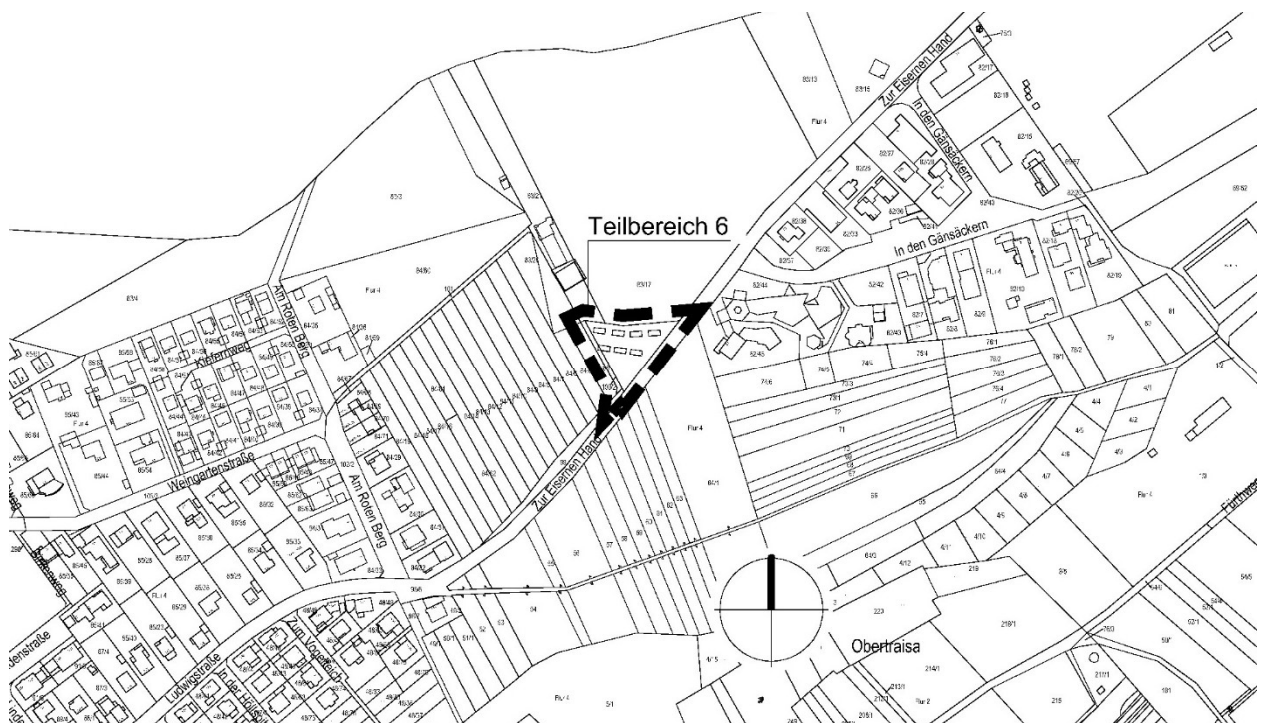


Abbildung 6: Von der 1. Änderung des FNP im Bereich „Südlich der Sportanlagen“ in Traisa betroffene Teilbereich 6 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 15.10.2020)

Der Teilbereich 6 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich zwischen den Sportanlagen und der Straße „Zur Eisernen Hand“ und umfasst konkret die Flurstücke Nr. 83/23 und Nr. 100/2 in der Flur 4 der Gemarkung Traisa. Der Teilbereich 6 hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Teilbereich 1 „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim

##### Regionalplan Südhessen

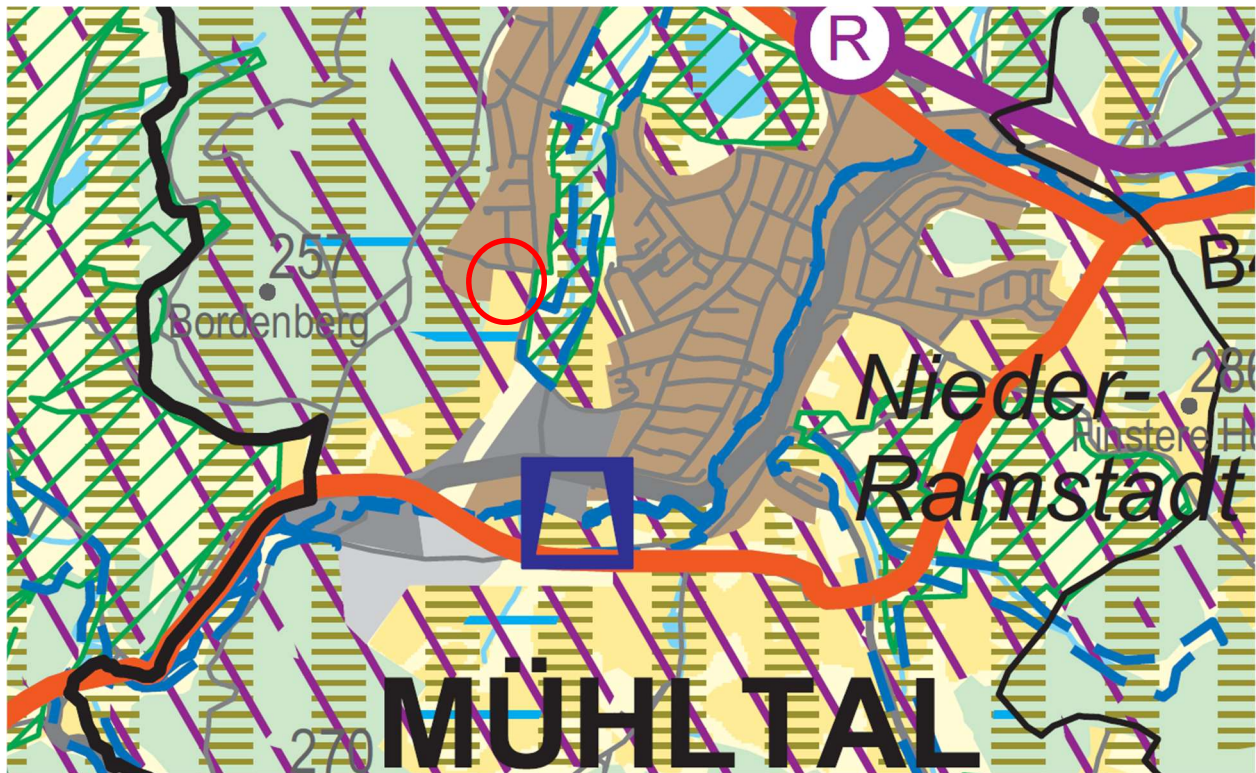


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 1 ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiter befinden sich die Flächen innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.



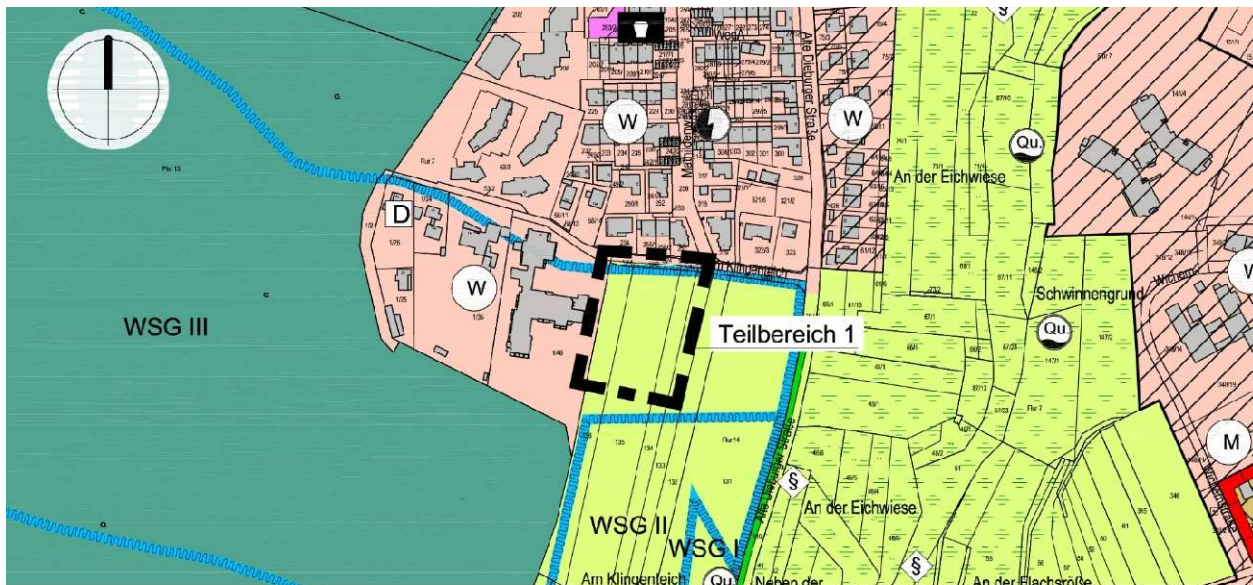
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal stellt die überplanten Baugrundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Teilbereich 1 liegt zudem innerhalb der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches, welches gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 1 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Es werden Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen tangiert. Zwei innerhalb des Teilbereiches 1 liegende Flächen stellen gemäß Natureg-Viewer Kompensationsflächen mit dem Sachstand „in Planung“ dar. Die durchzuführende Maßnahme in Teilbereichen der Flurstücke Nr. 134 und Nr. 136 ist eine „Rasenflächen-Extensivierung“. Diese ist im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen

Innerhalb des Teilbereiches 1 sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG oder sonstige als „Biotope und Lebensräume“ erfasste Flächen vorhanden. Allerdings ist im Westen der überplanten Flächen in der Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze mit dem Erfassungsjahr 2008/2009 des Natureg-Viewers eine Gehölzfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um einen Hinweis auf einen hochwertigen Biotop, dass aber nicht gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



### Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 1 befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle im Sand, Mühlthal“ (WSG-ID 432-029). Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes sind durch die Planung der Kinderbetreuungseinrichtung nicht zu erwarten.

### (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### **I.1.3.2 Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach**

#### Regionalplan Südhessen

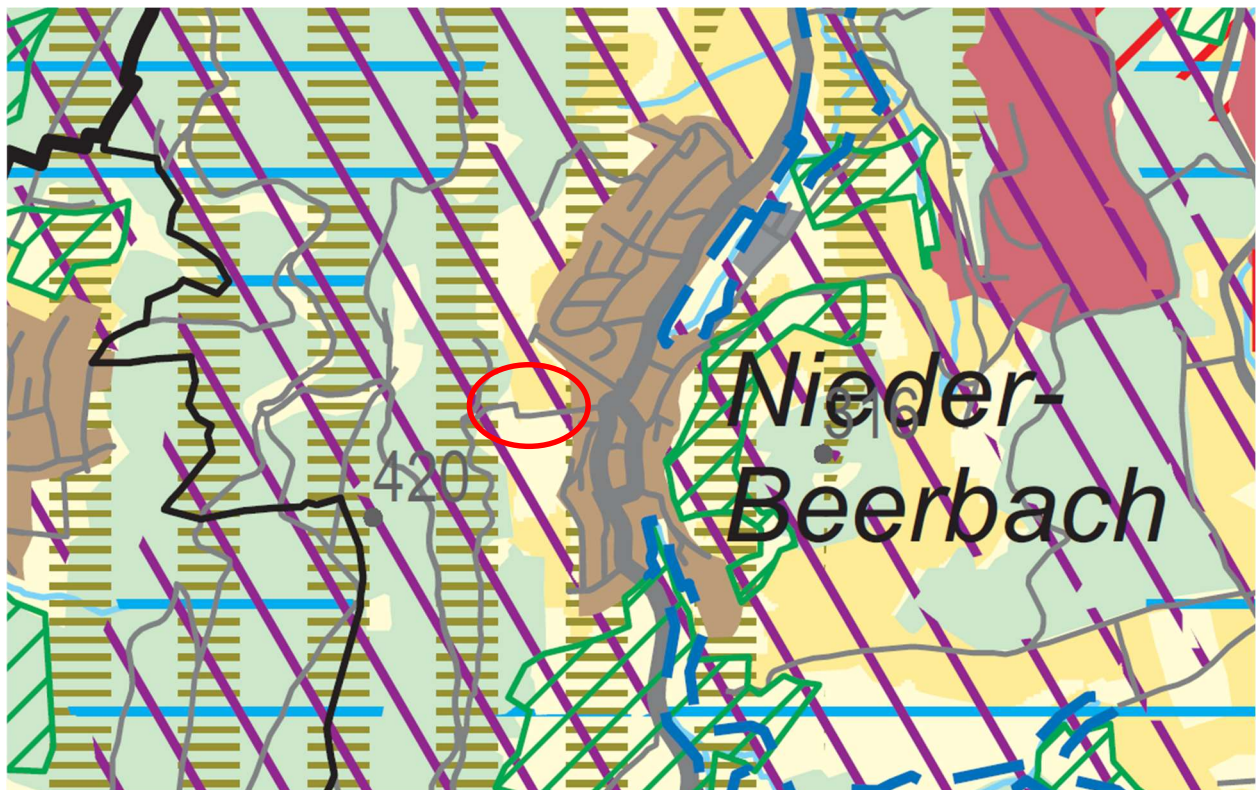


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 2 ist RPS/ RegFNP 2010 teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiter befinden sich die Flächen innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

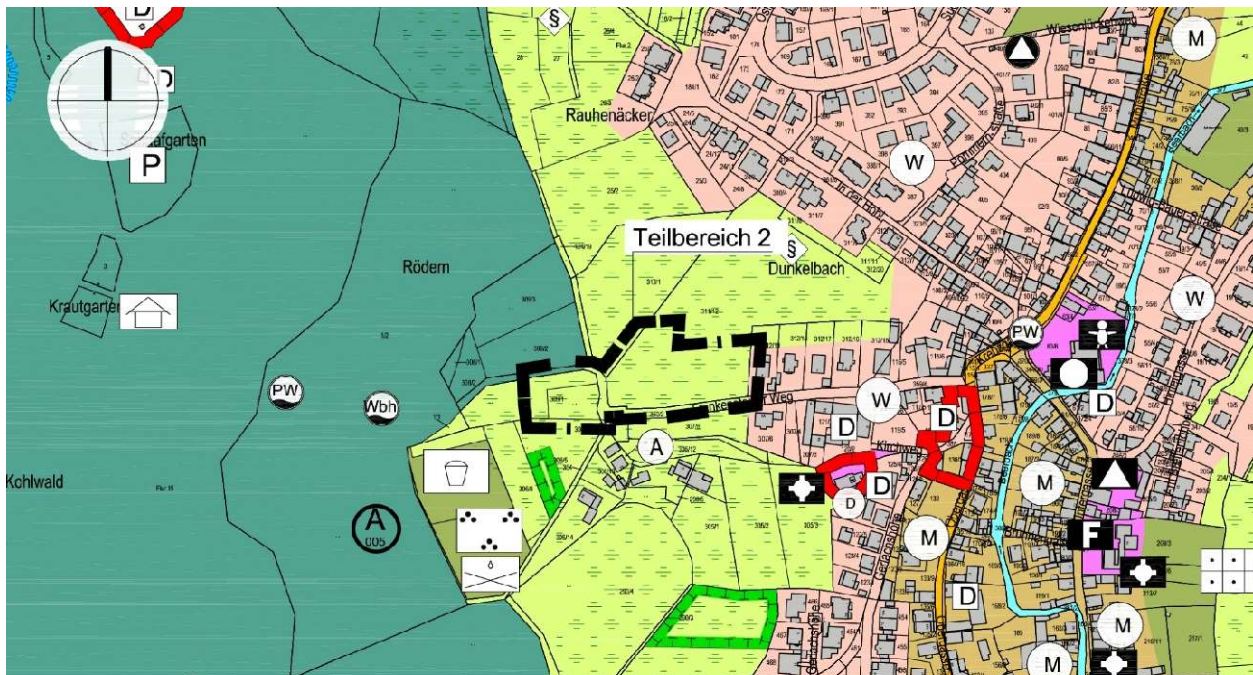
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 2 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal stellt die überplanten Baugrundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Teilbereich 2 liegt zudem innerhalb eines Bereiches, der zur bevorzugten Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Hiermit sind im Flächennutzungsplan Gebiete dargestellt, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage, oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Dort haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 2 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Teilbereiches 2 sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG oder sonstige als „Biotope und Lebensräume“ erfasste Flächen vorhanden. Das räumlich am nächsten gelegene gesetzlich geschützte Biotop ist gemäß Natureg-Viewer das „Gehölz westlich Nieder-Beerbach“ (Nr. 6218B1561), welches sich ca. 180 m nordwestlich der überplanten Flächen befindet.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes, der sich innerhalb der geplanten Fläche für die Kinderbetreuung befindet, ist in der Luftbildinterpretation für Streuobst und Gehölze mit dem



Erfassungsjahr 2008/2009 als „Baumreihe“ (Nr. HBO271999) erfasst. Der Obstbaumbestand erfüllt jedoch nicht die Charaktermerkmale eines Streuobstbestandes.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 2 befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

#### (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### **I.1.3.3 Teilbereich 3 „Nördlich der Gewannstraße“ im Ortsteil Frankenhausen**

#### Regionalplan Südhessen



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 3 ist im RPS/ RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiter befindet sich die Fläche innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie am Rande eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“.

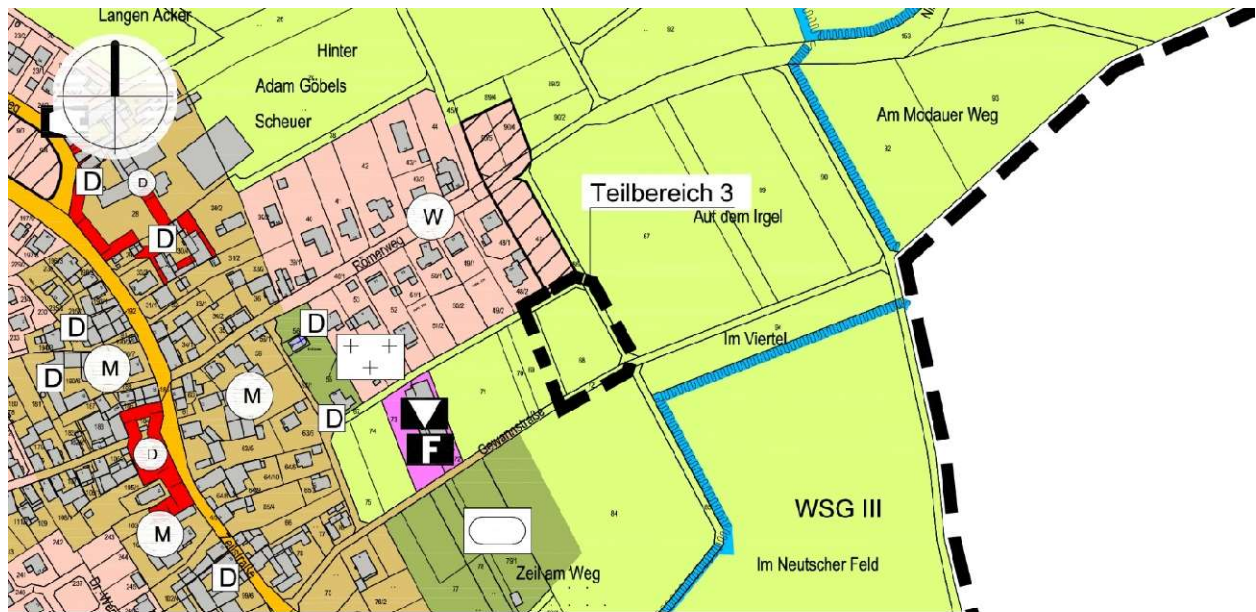
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal stellt die überplanten Baugrundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 3 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Teilbereiches 3 sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG oder sonstige als „Biotope und Lebensräume“ erfasste Flächen vorhanden.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 3 befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Südöstlich der überplanten Fläche befindet sich die Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Neutscher Tal I und II, Ober-Ramstadt“ (WSG-ID 432-022). Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes sind durch die Planung der Kinderbetreuungseinrichtung nicht zu erwarten.

(Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).



**I.1.3.4 Teilbereich 4 „Südlich der Felsbergstraße“ im Ortsteil Frankenhausen**Regionalplan Südhessen

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 4 ist im RPS/ RegFNP 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

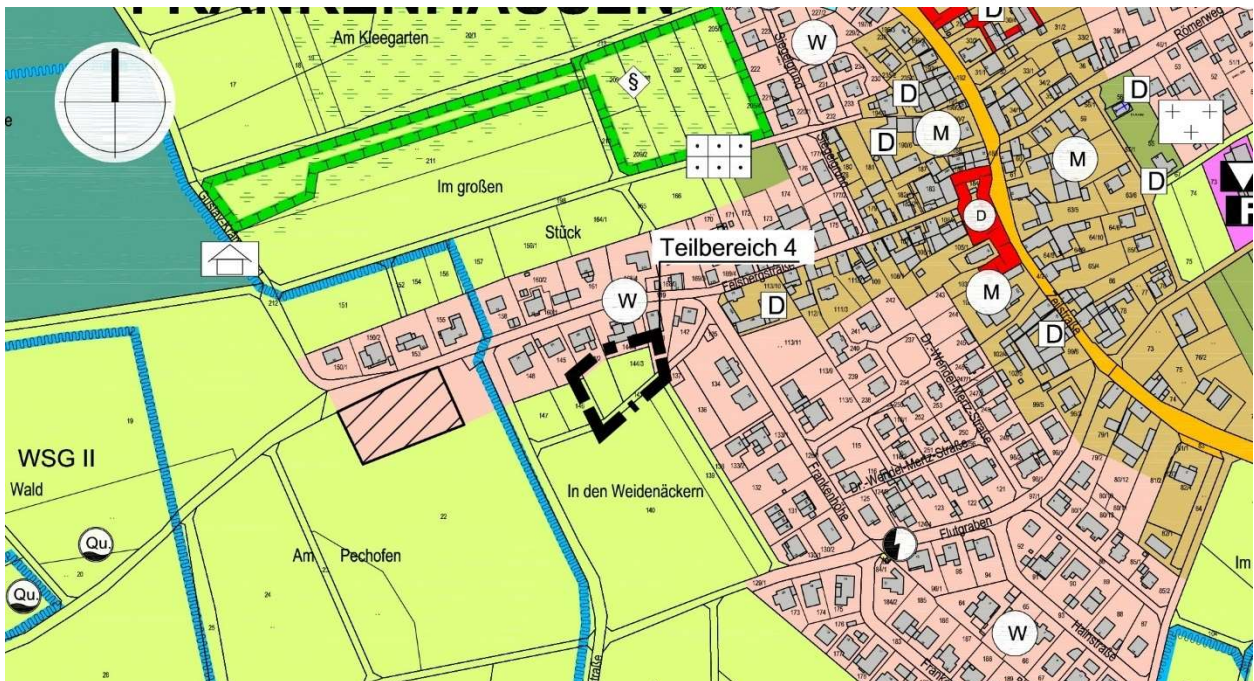
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 4 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal stellt die überplanten Baugrundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

#### Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 4 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Teilbereiches 4 sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG oder sonstige als „Biotope und Lebensräume“ erfasste Flächen vorhanden.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 4 befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Westlich der überplanten Flächen befindet sich die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quellen Nieder-Beerbach, Mühlthal“ (WSG-ID 432-010) bzw. der „WSG Mertze-Quellen, Mühlthal“ (WSG-ID 432-032). Beeinträchtigungen der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung der Wohnbauflächen nicht zu erwarten.

#### (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### **I.1.3.5 Teilbereich 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt**

#### Regionalplan Südhessen



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 5 ist im RPS/ RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Weiter ist hier entlang der Modau ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

#### Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

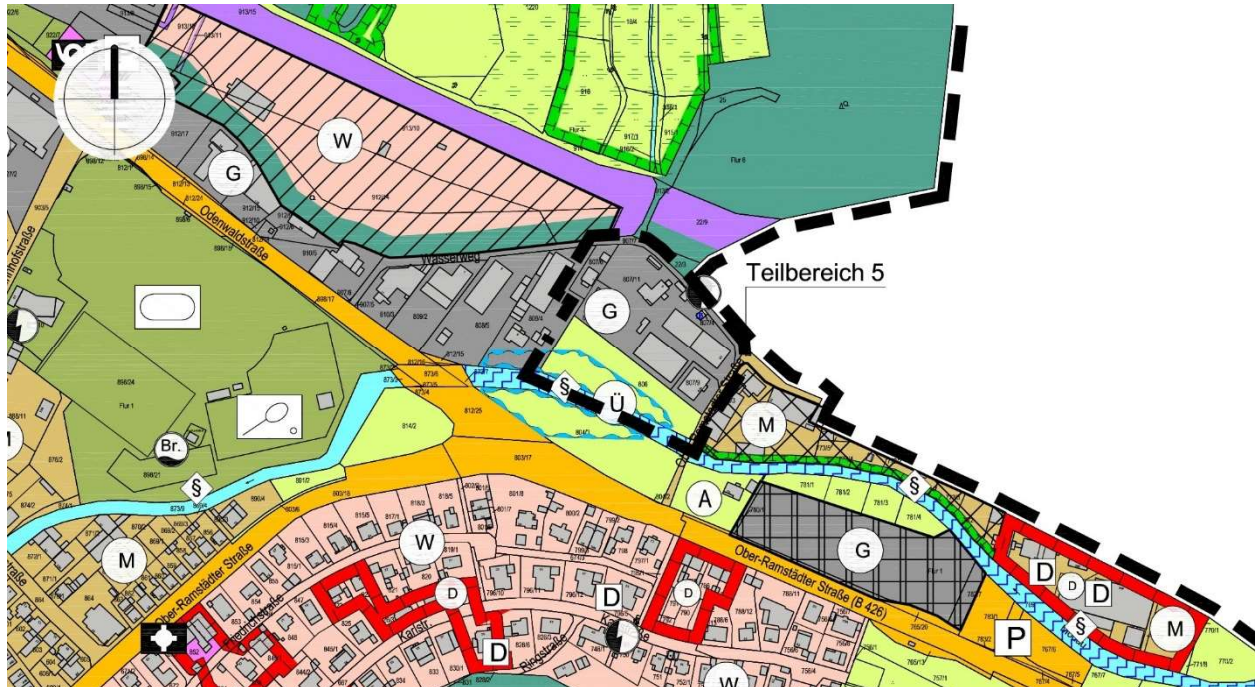


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 5 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt die überplanten Baugrundstücke als „Gewerbebauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Ein Teil des überplanten Bereiches liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Modau, welches gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt ist. Darüber hinaus ist gemäß des Hessischen Wassergesetzes entlang der Modau ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Dieser Streifen ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 5 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Teilbereich 5 überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß den Darstellungen im Natureg-Viewer befindet sich innerhalb des Teilbereiches 5, nördlich der Modau, die Streuobstwiese „Schachenmühle nördlich Nieder-Ramstadt“ (Nr. 6118B0523) der Hessischen Biotopkartierung (HB 1992-2006).



Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 5 befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

#### (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Die überwiegenden Flächen des Teilbereiches 5 liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Nur die im FNP dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ befinden sich nördlich der Modau teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

### **I.1.3.6 Teilbereich 6 „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa**

#### Regionalplan Südhessen

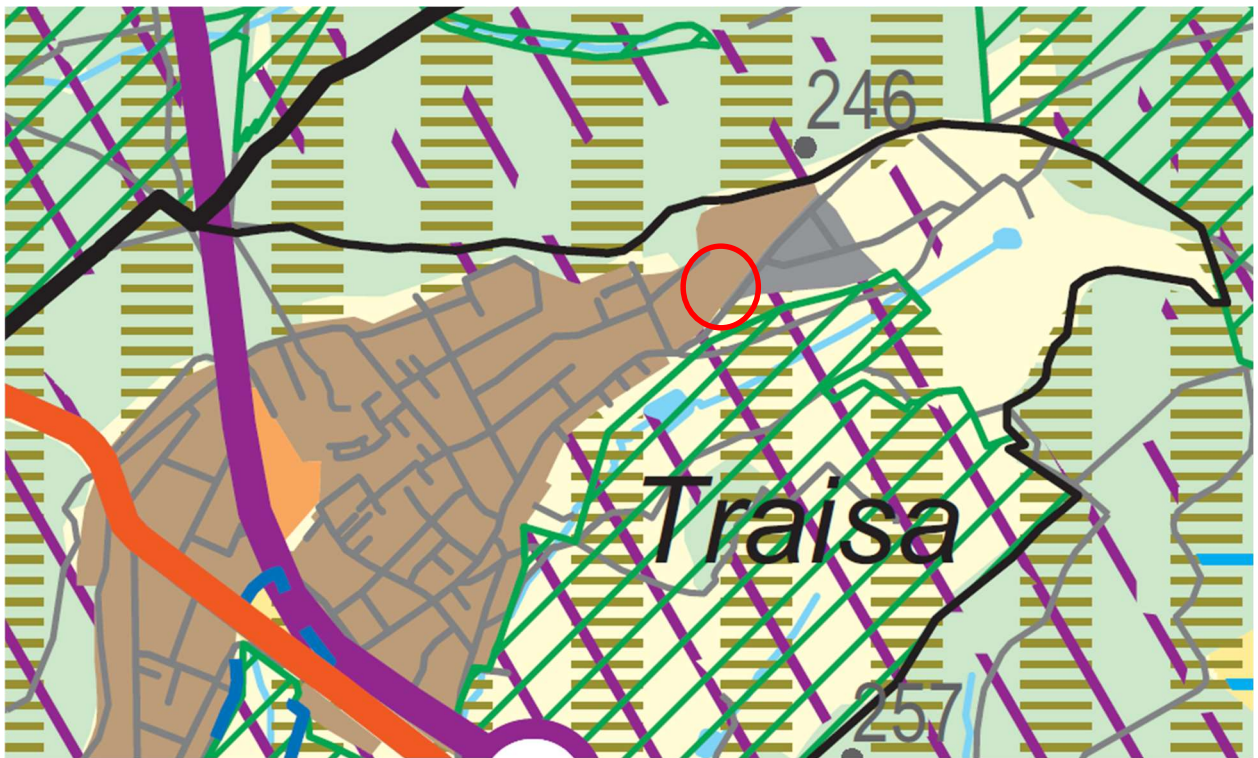


Abbildung 17: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

Der Teilbereich 6 ist im RPS/ RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen.

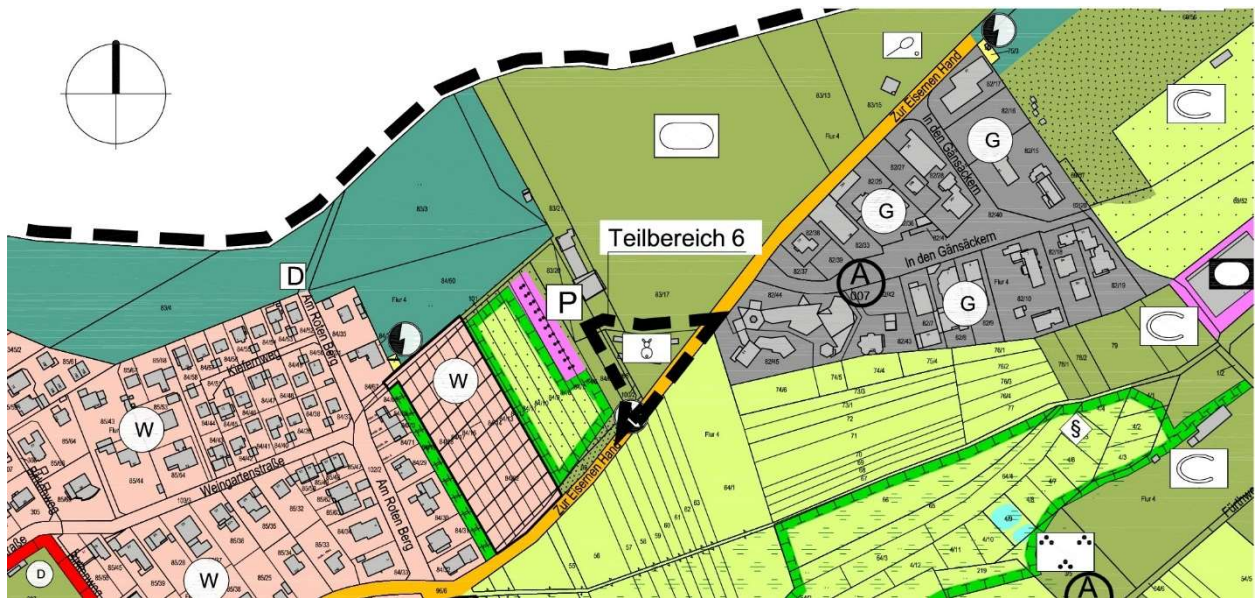
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Abbildung 18: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal im Teilbereich 6 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal stellt die überplanten Baugrundstücke als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleintierzuchtanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilbereich 6 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Natura 2000-Gebiete

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb des Teilbereiches 6 sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG oder sonstige als „Biotope und Lebensräume“ erfasste Flächen vorhanden. Allerdings ist im Bereich der überplanten Flächen in der Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze mit dem Erfassungsjahr 2008/2009 des Natureg-Viewers eine Gehölzfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um einen Hinweis auf einen hochwertigen Biotop, dass aber nicht gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Der Teilbereich 6 befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

(Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).



### **I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehenen Planungen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

#### **I.1.4.1 Teilbereich 1 „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim**



Abbildung 19: Luftbild des Teilbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)

Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Straße „Am Klingenteich“ am südlichen Siedlungsrand von Trautheim. Es befinden sich auf der Fläche bereits zwei modern ausgestattete Kindergarten-Bauwagen im Tiny-House Stil sowie ein kleines WC-Haus für zwei Kindergartengruppen. Am westlichen Gebietsrand befindet sich eine breite Baumhecke, die die Kinderbetreuungsanlage vom bestehenden Siedlungsrand abgrenzt. Richtung Süden und Osten grenzen eine intensiv genutzte Ackerfläche, Grünland und Gehölzbestände an.

Die im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene Bebauung besteht aus freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in der Größenordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus größeren Mehrfamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung.

#### **I.1.4.2 Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ in Nieder-Beerbach**

Die seit Anfang 2022 bestehende Natur-Kindertagesstätte „Frankensteiner Weg“ befindet sich nördlich des Frankensteiner Weges zwischen dem westlichen Siedlungsrand von Nieder-Beerbach und dem Waldrand. Sie besteht derzeit aus einem Bauwagen mit Platz für eine Kindergartengruppe und einem WC-Container auf einem großzügigen naturnahen Grundstück.



Auf der nach Südosten abfallende Wiesenfläche befinden sich in dem für die Kita-Erweiterung vorgesehenen Bereich Apfelbäume. Die östlich angrenzende Fläche wird als Wiesenfläche und für die Tierhaltung genutzt.



Abbildung 20: Luftbild des Teilbereiches 2 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)

#### I.1.4.3 Teilbereich 3 „Nördlich der Gewannstraße“ in Frankenhausen

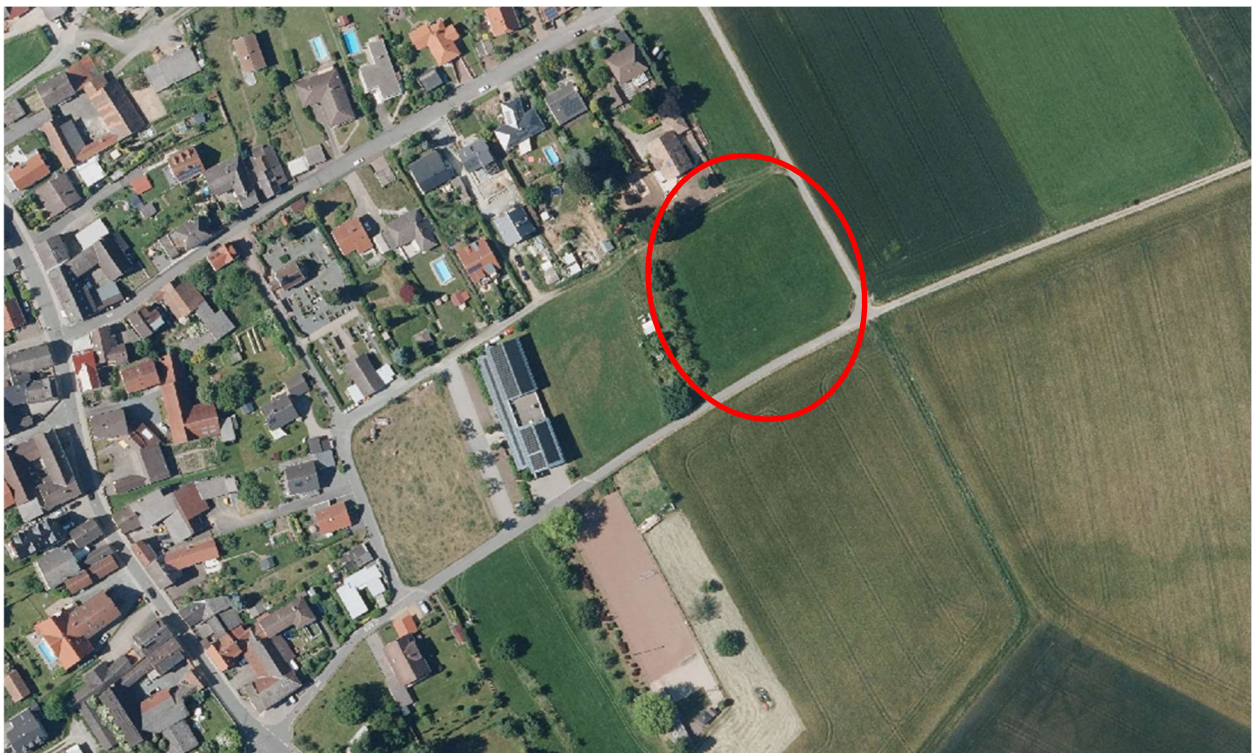


Abbildung 21: Luftbild des Teilbereiches 3 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)



Der Teilbereich 3 liegt an der Gewinnstraße am südöstlichen Ortsrand von Frankenhausen. Die nur flach geneigte Fläche wird als derzeit als Mähwiese genutzt.

Die im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in der Größenordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Westlich der überplanten Fläche befindet sich das Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus von Frankenhausen. Im Süden und Osten grenzt der Teilbereich 3 an landwirtschaftliche Wege sowie intensiv genutzte Ackerflächen an.

#### **I.1.4.4 Teilbereich 4 „Südlich der Felsbergstraße“ in Frankenhausen**

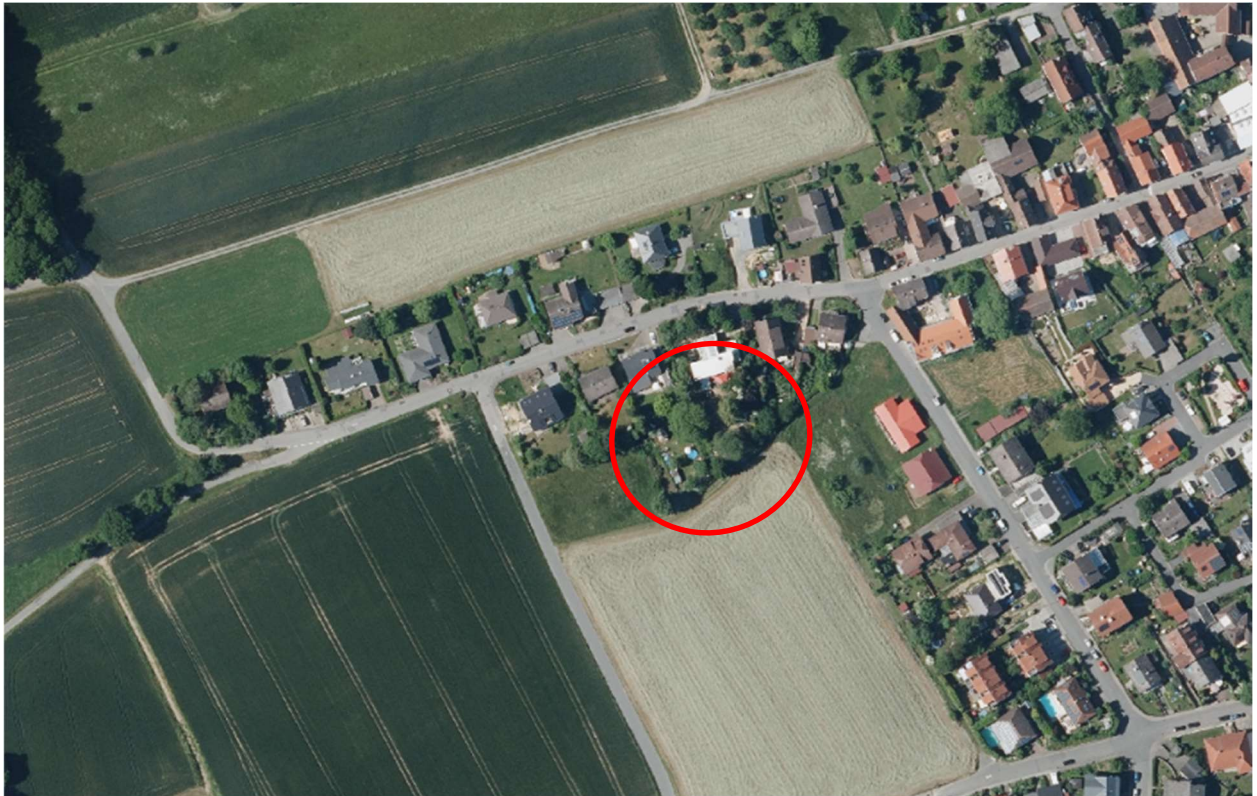


Abbildung 22: Luftbild des Teilbereiches 4 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)

Der Teilbereich 4 liegt südlich der Felsbergstraße am westlichen Ortsrand von Frankenhausen. Die nur flach geneigten Flächen werden als derzeit als private Gartenflächen genutzt.

Die im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in der Größenordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Süden und Westen grenzt der Teilbereich 4 an einen landwirtschaftlichen Weg sowie intensiv genutzte Ackerflächen an.

#### **I.1.4.5 Teilbereich 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ in Nieder-Ramstadt**



Abbildung 23: Luftbild des Teilbereiches 5 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)

Der Teilbereich 5 befindet sich zwischen dem „Wasserweg“ im Norden, der Modau im Süden und der „Ober-Ramstädter Straße“ im Osten. Es liegt hier im nördlichen Teil eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe vor.

Die nördlich der Modau gelegenen Flächen befinden sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Modau. Auf dieser Wiesenfläche befinden sich einige Gehölze.

#### **I.1.4.6 Teilbereich 6 „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa**

Die Fläche der ehemaligen Kleintierzuchtanlage im Ortsteil Traisa befindet sich südlich der Sportanlagen des Sportvereins 1911 Traisa e.V.. Sie ist überwiegend durch die bestehenden baulichen Anlagen des Kleintierzuchtvereins geprägt und wird durch einen dicht gewachsene Gehölzgürtel umgeben.

Im Süden grenzt die Fläche des Teilbereiches 6 an die Straße „Zur Eisernen Hand“ sowie intensiv genutzte Ackerflächen an. Westlich der überplanten Fläche wird derzeit das Wohngebiet „Tannacker“ erschlossen; im Osten befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „In den Gänsäckern“.





Abbildung 24: Luftbild des Teilbereiches 6 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezember 2023)

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Alle Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung sind durch bestehende Straßenverkehrsflächen erschlossen bzw. können erschlossen werden.

In den Straßenverkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Zukünftige Bebauungen können über Hausanschlüsse an die vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden bzw. sind bereits angeschlossen.

### **I.1.6 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so weit wie möglich vermieden werden. Im Rahmen der Grundstücksnutzungen, aber insbesondere auch während der Phase der baulichen Realisierungen, ist den entsprechenden Belangen Rechnung zu tragen.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für die verschiedenen Teilbereiche keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Der Gemeinde Mühlthal liegen keine entsprechenden Informationen vor.

### **I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

#### **I.1.7.1 Trinkwasser**

Die Versorgung der Teilbereiche mit Trinkwasser wird über die vorhandenen gemeindlichen Versorgungseinrichtungen gesichert.

Die geplanten Funktionsgebäude mit Sanitäranlagen in den Teilbereichen 1 – 3 sind an die vorhandenen Leitungen anzubinden bzw. sind bereits angebunden. Die anzunehmenden Trinkwasserbedarfmengen der Kinderbetreuungseinrichtungen können vernachlässigt werden. Sie haben keine nennenswerten Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

Auch die vorhandenen Nutzungen innerhalb der Teilbereiche 5 und 6 sind über die vorhandenen Leitungen bereits angebunden bzw. können im Teilbereich 4 an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Hier kommt es durch die vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

#### **I.1.7.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

#### **I.1.7.3 Abwasser**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über Kanalanschlüsse an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde.

Die Menge an Schmutzwasser wird im Bereich der Kinderbetreuungsstandorte (Teilbereiche 1 - 3) in nur sehr geringem Maße zunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

#### **I.1.7.4 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgung über Entnahmestellen im öffentlichen Bereich.

#### **I.1.7.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Die Teilbereiche 1 bis 6 liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planungen ausgeschlossen sind. Im Teilbereich 5 befindet sich der südliche Bereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Modau.

Der Teilbereich 1 liegt innerhalb der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG Quelle im Sand, Mühlthal“ (WSG-ID 432-029)). Auf die Schutzgebietsverordnung und daraus folgende Nutzungsbeschränkungen wird verwiesen, welche der Planung aber nicht grundsätzlich entgegenstehen. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht zu erwarten. Alle anderen Teilbereiche liegen außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

#### **I.1.7.6 Oberirdische Gewässer**

In allen Teilbereichen befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Teilbereich 5 grenzt aber direkt an die Modau an.

Der Hauptvorfluter Modau durchquert als Gewässer 2. Ordnung von Ober-Ramstadt kommend das Gebiet der Gemeinde Mühlthal von Ost nach West in der Gemarkung Nieder-Ramstadt.

Die Biologische Gewässergütekarte Hessen weist die Modau im Bereich von Mühlthal mit der ökologischen Zustandsklasse „mäßig“ aus. Weiter wird die Gewässerstruktur der Modau als „sehr stark verändert“ eingestuft. Auf Höhe des Teilbereiches 5 ist die Modau Teil der im Bewirtschaftungsplan und -Maßnahmenprogramm der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) enthaltenen Bereiche für Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit.



Auswirkungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die Modau sind nicht anzunehmen.

#### **I.1.8 Denkmalschutz**

In den Planbereichen befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Mühlthal keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Stein-geräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße 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).

#### **I.1.9 Immissionsschutz**

Wesentliche Immissionen aus den einzelnen Teilbereichen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf umliegende Nutzungen sind aufgrund der geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen (Gemeinbedarfs- und Mischbauflächen) nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Minderung von bestehenden Immissionskonflikten (z.B. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen, Nutzungseinschränkungen etc.) auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 BauGB) zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

#### **I.1.10 Arten- und Biotopschutz**

Den Belangen des Arten- und Biotopschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen.

Für die Teilbereiche der FNP-Änderung wird hierfür der Biotopbestand auf Basis des bestehenden Landschaftsplans dargestellt und bewertet. Darüber hinaus wurde - zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen - für die Flächen der geplanten Kinderbetreuungsstandorte (Teilbereiche 1 - 3) eine Potenzialanalyse im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz durchgeführt (siehe Anlage 1), da hier mit Veränderungen und Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Bei den Teilbereichen 4, 5 und 6 handelt es sich lediglich um Überplanungen des baulichen Bestandes, an welchem im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine maßgeblichen Änderungen vorgenommen werden. Eine Potenzialanalyse war hier deshalb nach Lage der Dinge nicht erforderlich.

In der Betrachtung zu den Kinderbetreuungsstandorten (Teilbereiche 1 - 3) werden seitens des Fachgutachters mögliche Konflikte mit dem gesetzlichen Arten- und Biotopschutz dargelegt. Die Untersuchung und Auswertung der einzelnen Flächen fungiert als Vorprüfung, ob eine tiefergehende Prüfung für notwendig erachtet wird. Im Weiteren sind dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu treffen, um die natur- und artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in die Planung zu integrieren.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Potenzialanalyse für die untersuchten Teilbereiche zu den im Folgenden berücksichtigten Ergebnissen.

## I.1.10.1 Teilbereich 1 „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim

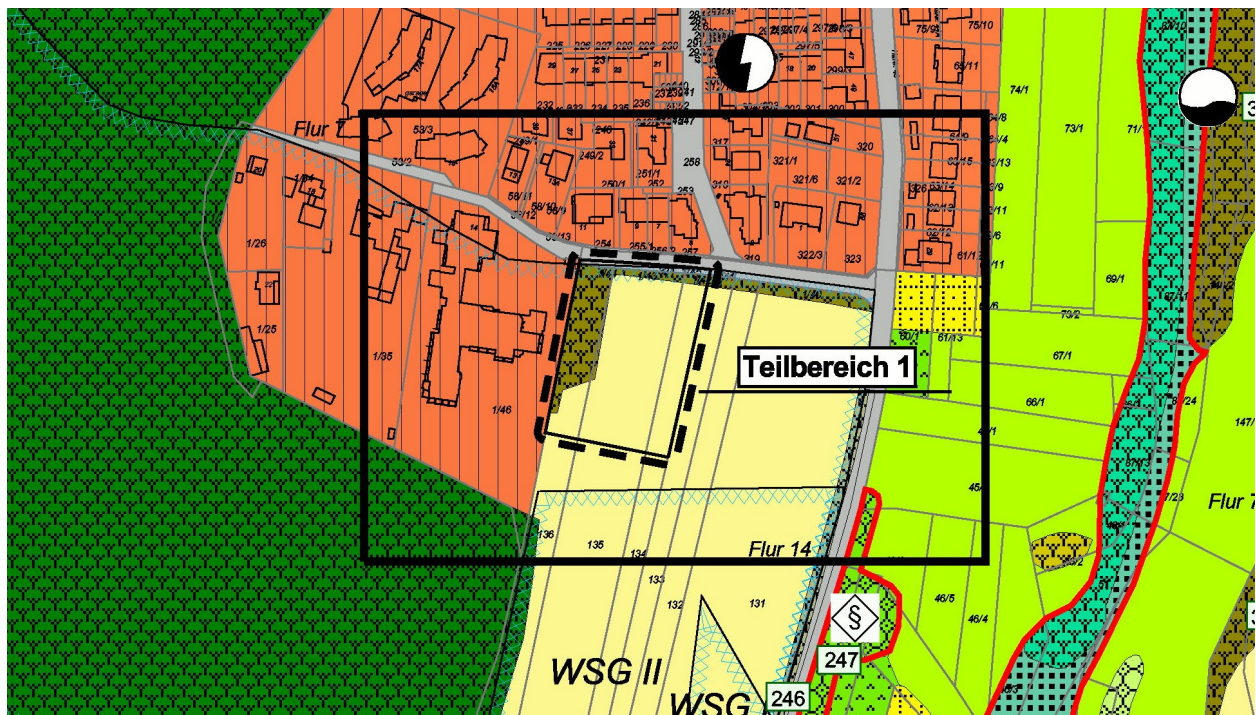


Abbildung 25: Biotopbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, September 2023)

### Biotopbestand

Im Landschaftsplan ist der Bestand des Teilbereichs 1 im Wesentlichen als Acker dokumentiert. Am westlichen Rand zur bestehenden Siedlung hin ist ein Gehölz (Hecke) dargestellt. Ein schmaleres Gehölz säumt auch den Nordrand zur Straße hin.

Die Potenzialanalyse des Gutachtens beschreibt und bewertet darüber hinaus den aktuellen Bestand wie folgt:

„Die nur gering nach Osten geneigte Fläche stellt seit 2022 bereits einen Naturkindergarten dar. Er wurde mit zunächst zwei Bauwagen auf einem Acker errichtet, welcher zuletzt mit einer Luzerne-Weidelgras-Einsaat versehen war. Diese beiden Arten sind auch 2023 noch auf der „Wiese“, welche den größten Teil der Spielflächen einnimmt, vorherrschend. Die noch lückige Vegetationsdecke ist insbesondere an den Außenrändern durch Arten der kurzlebigen und ausdauernden Ruderalfluren angereichert:

Wilde Möhre ( <i>Daucus carota</i> )	Taube Trespe ( <i>Bromus sterilis</i> )
Kanad. Berufkraut ( <i>Conyza canadensis</i> )	Wilde Möhre ( <i>Daucus carota</i> )
Acker-Krummhals ( <i>Lycopsis arvensis</i> )	Weißer Lichtnelke ( <i>Melandrium album</i> )
Gewöhnliche Nachtkerze ( <i>Oenothera biennis</i> )	Kanadische Goldrute ( <i>Solidago canadensis</i> )

Westlich der Kita-Anlage stockt eine bis zu 20m breite Baumhecke, die sich möglicherweise aus einer alten Gartenbrache entwickelt hat. Die Baumschicht wird aus Eschenahorn und hochgewachsenen Pflaumenschösslingen gebildet. Die Strauchschicht ist dickichtartig.

### Baumarten

Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> )	Pflaumen-Wildlinge ( <i>Prunus domestica</i> )
--------------------------------------	--

### Straucharten

Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )
Garten-Brombeere ( <i>Rubus armeniacus</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )



*Insgesamt wurden ausschließlich in der Region allgemein verbreitete und häufige Pflanzenarten festgestellt.*

#### Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

*Einzige Biotopstruktur mit einer potenziell höheren Bedeutung für den Artenschutz ist die westlich angrenzende Baumhecke. Sie stellt einen Lebensraum für Vögel (Baum- und Gebüschbrüter der Gärten und der halboffenen Kulturlandschaft), Insekten und weiterer Tierarten dar.*

*Der sonnenexponierte Gehölzsaum in Vernetzung mit den ruderalen Staudenfluren im Umfeld ist ein potenzieller Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*).*

*Für bodenbrütende Vogelarten besteht kein Potenzial. Vom angrenzenden Siedlungsrand mit einem Hotel (Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbewerber), wie auch von der bestehenden Kita gehen Geräusche und Bewegungsunruhe aus, welche empfindlichere Arten wie das Rebhuhn hier ausschließen, aber auch Störungen für andere Vogelarten darstellen.*

*Der Baumbestand weist keine Baumhöhlen auf, welche für höhlenbesiedelnde Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten.*

*Streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen wie Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer oder Wildbienen sind im Projektgebiet nicht zu erwarten. Seltener und damit naturschutzfachlich wertvollere Habitate, die sich z.B. durch besondere Feuchte oder Trockenheit auszeichnen, fehlen im Gebiet.*

#### Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, sonstige wertvolle Lebensräume, Kompensationsflächen

*Die Erweiterungsbereiche werden von Luzerne-Weidelgras-„Wiese“ (Nordost) bzw. einem kleinen Nutzgarten mit Kräuter- und Gemüsebeeten (West) eingenommen. Hier sind keine direkten naturschutzrelevanten Eingriffe zu erwarten.*

*Im Hinblick auf den Artenschutz sind lediglich die möglichen Auswirkungen auf die Wildhecke westlich des geplanten Funktionsgebäudes zu betrachten. Die beiden naturschutzfachlichen Aspekte sind*

- (1) Störungen von Brutvögeln während der Hauptbrutzeit insbesondere April bis Juli: Daraus ist abzuleiten, dass als Bauzeit der Zeitraum August bis März angesetzt werden sollte.*
- (2) Mögliche direkte Schädigungen von Zauneidechsen am Gehölzsaum: Bei der Errichtung des Gebäudes im Westen ist darauf zu achten, dass der östliche Gehölzsaum nicht beseitigt, befahren oder als Lagerfläche genutzt wird. Damit wird ausgeschlossen, dass Eidechsen verletzt oder getötet werden.*

*Insgesamt betrachtet schafft der Naturkindergarten ein deutlich höheres Maß an Lebensraumvielfalt als es vorher durch die ackerbauliche Nutzung gegeben war. Davon profitiert u.a. auch die Zauneidechse.*

*Die geplante Erweiterung hat keine negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und bei einer Berücksichtigung der vorgenannten Restriktionen (1) und (2) auch nicht auf Arten mit höherem Schutzstatus.*

*Eine tiefergehende arten- oder biotopschutzrechtliche Prüfung wird nicht als erforderlich erachtet (siehe Anhang zum Gutachten: Checkliste zur arten- und biotopschutzrechtlichen Vorprüfung nach §§ 18, 44 BNatSchG für Bauvorhaben).“*

### **I.1.10.2 Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach**

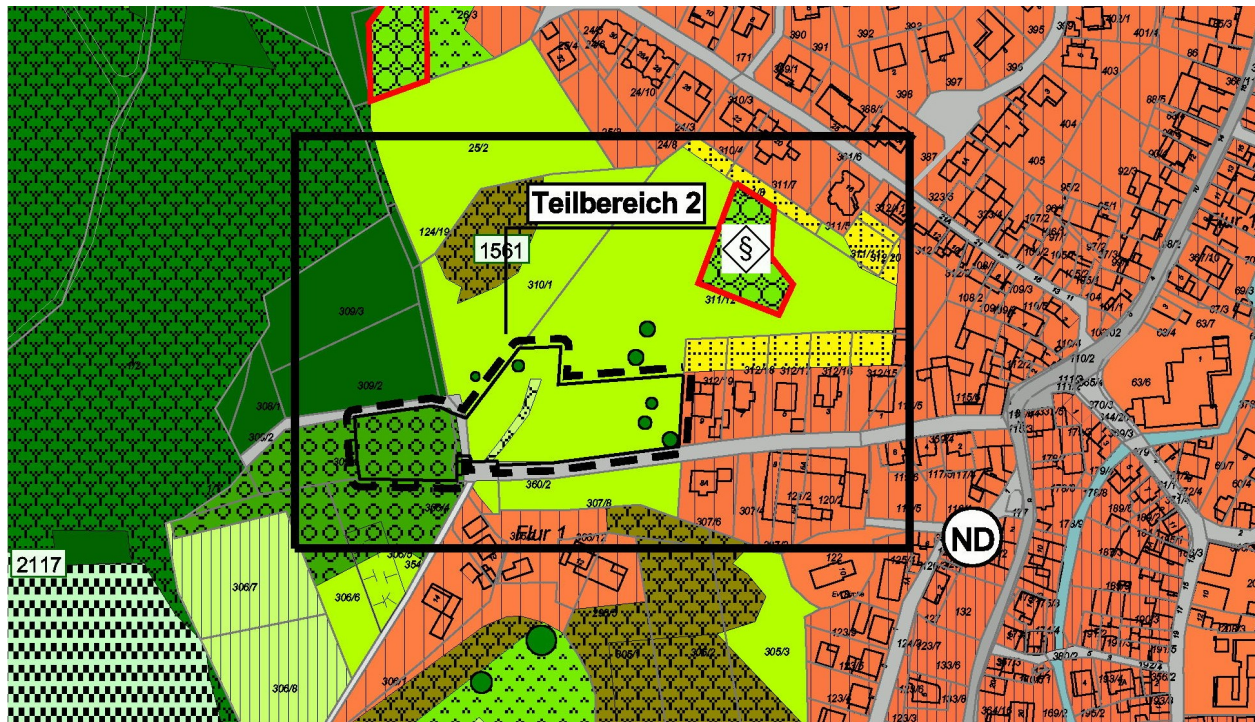


Abbildung 26: Biotopbestand im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, September 2023)

### Biotopbestand

Wie im Landschaftsplan dargestellt, ist der Biotopbestand des Teilbereichs 2 westlich der Straßenverkehrsfläche durch größere Bäume und Gehölze/Gehölzgruppen gekennzeichnet. Hier ist bereits eine Kita auf einem naturnahen Grundstück vorhanden. Die Einrichtung besteht derzeit aus einem Bauwagen mit Platz für eine Kindergartengruppe und einem WC-Container.

Östlich der Straße befindet sich eine hängige Wiese mit einigen Obstbäumen, die bis zum Siedlungsrand im Osten zum Teilbereich 2 dieser FNP-Änderung gehört. Die Wiese ist in der westlichen Hälfte, welche für die Erweiterung der Kita vorgesehen ist, mit acht Obstbäumen bestanden. Die meisten davon bilden eine diagonale Baumreihe, wie im Bestandsplan (siehe Abbildung 32) dargestellt. In der östlichen Hälfte der Wiese stehen im Planbereich nur vereinzelte Obstbäume.

Die Potenzialanalyse des Gutachtens beschreibt darüber hinaus den aktuellen Bestand wie folgt:

„Die stark nach Südosten abfallende Fläche wurde bis vor einigen Jahren wohl als Viehweide genutzt und lag dann offenbar weitgehend brach. Im Frühjahr 2023 fand eine Mulchmahd statt. In dem für die Kita-Erweiterung vorgesehenen Bereich stehen 8 Apfelbäume. Die Vielfalt an Pflanzenarten in der Krautschicht ist mittelhoch. Die Vegetationsdecke zeigt eine Mischung von Arten traditioneller Glatthaferwiesen sowie ausdauernde Hochstauden, welche als Brachezeiger anzusehen sind. Es besteht ein relativ geringes, aber nicht ausgeprägt mageres Nährstoffniveau.“

*Die vorherrschenden Gräser sind*

*Glatthafer (Arrhenatherum elatius)*  
*Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)*

*Gewöhnliches Knäulgras (Dactylis glomerata)*  
*Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)*

*Wiesentypische Kräuter sind*

*Gewöhnliche Schafgarbe (Achillea millefolium millefolium)*



Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*)  
Weißes Labkraut (*Galium album album*)  
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)  
*Trifolium pratense* (Rot-Klee)

Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)  
Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*)  
Mittlerer Wegerich (*Plantago media*)

#### Brachezeiger sind

Gewöhnlicher Odermennig (*Agrimonia eupatoria*)    Wegwarte (*Cichorium intybus*)  
Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*)    Wilde Möhre (*Daucus carota*)  
Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*)

Es handelt sich insgesamt um in der Region allgemein verbreitete und häufige Pflanzenarten.

Die 8 Apfelbäume sind Hochstämme und Halbstämme mit einem Stammumfang von etwa 1,0 bis 1,4 m. Drei der Bäume stehen an den Nord- und Ostgrenzen des Projektgebiets. Die übrigen fünf bilden eine das geplante Kita-Gelände diagonal querende Baumreihe. Die Bäume sind von mittlerer bis guter Vitalität. Totholz ist vorhanden. Spechthöhlen und andere typische Baumhöhlen im oberen Stamm- oder Kronenbereich fehlen. Der Einzelbaum im Nordwesten weist eine Höhlung an der Stammbasis auf, welche allerdings als Standort für eine Vogelniststätte oder ein Fledermausquartier ungeeignet ist. Vogelnester wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

#### Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

Für bodenbrütende Vogelarten besteht kein Potenzial. Das Gelände bietet für die Feldlerche zu wenig Übersicht, für das Rebhuhn zu wenig Deckung, zumal im näheren und weiteren Umfeld für letztere Art geeignetere Neststandorte zur Verfügung stehen. Die angrenzenden Wege werden von Spaziergängern mit Hunden begangen. Für streng geschützte Reptilien (Zauneidechse) besteht ein geringes Potenzial an den Wegrändern. Es fehlen Eiablageplätze, und nischenreiche Standorte zur Überwinterung finden sich eher im Umfeld als im Projektgebiet selbst.

Streng geschützte Arten aus den Tiergruppen Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer oder Wildbienen sind im Projektgebiet nicht zu erwarten. Seltener und damit naturschutzfachlich wertvollere Lebensräume, die sich z.B. durch besondere Feuchte oder Trockenheit auszeichnen, fehlen.

#### Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, sonstige wertvolle Lebensräume, Kompensationsflächen

Für die gute Nutzung des Geländes als Naturkindergarten ist es zu erwarten, dass möglichst große Teile der vorhandenen Wiese erhalten bzw. nach Ende der Baumaßnahmen als Spielflächen wieder hergestellt werden.

Das Kita-Gestaltungskonzept vom 19.04.2023 zeigt keine Berücksichtigung des vorhandenen Obstbaumbestandes. Bei einer Realisierung wie dargestellt müssten 2-3 Bäume zugunsten der Stellfläche für den Bauwagen mit Vordach weichen. Hier wird empfohlen, den Zuschnitt des Kindergarten Geländes und die Platzierung der Bauelemente so zu ändern, dass alle Bäume erhalten werden können.

Durch den geplanten Bau und die Nutzung als Naturkindergarten sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Arten mit höherem Schutzstatus betroffen - weder im Projektgebiet selbst oder außerhalb.

Eine tiefergehende arten- oder biotopschutzrechtliche Prüfung wird nicht als erforderlich erachtet. (siehe Anhang des Gutachtens: Checkliste zur arten- und biotopschutzrechtlichen Vorprüfung nach §§ 18, 44 BNatSchG für Bauvorhaben)

Unabhängig von seiner naturschutzrechtlichen Bewertung liegt das Projektgebiet in einem landschaftlich reizvollen Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und Wald, der von Wiesen,

*und lockeren Gehölzstrukturen geprägt ist. Mit der dauerhaften Errichtung baulicher Anlagen wird hier sukzessive eine Entwicklung verfolgt, die langfristig zu einer Entwertung dieses für das Landschaftsbild und die Naherholung wertvollen Gemarkungsteils führt.“*

### I.1.10.3 Teilbereich 3 „Nördlich der Gewannstraße“ im Ortsteil Frankenhausen

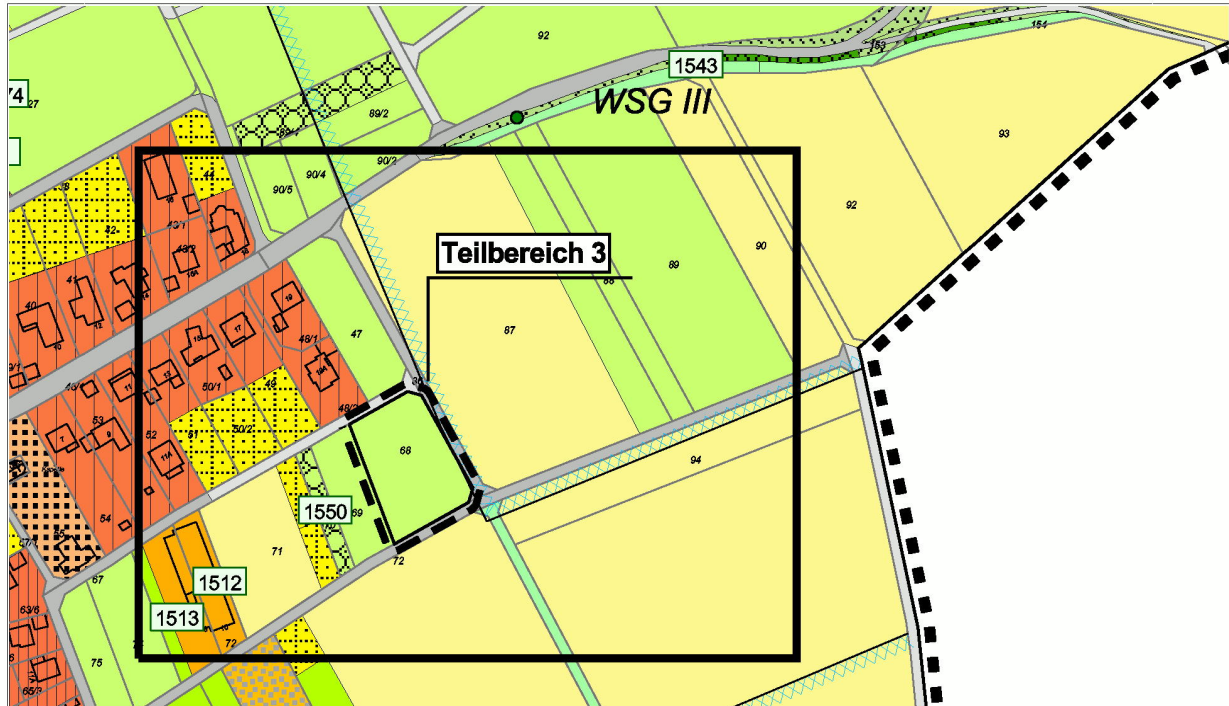


Abbildung 27: Biotopbestand im Teilbereich 3 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, Sept 2023)

#### Biotopbestand

Im Landschaftsplan ist der Bestand des Teilbereichs 3 als Grünland (Weide/Intensive Wiese) dokumentiert. Im Osten und Süden ist die Wiese von landwirtschaftlichen Wegen und Nutzflächen (Acker) umgeben. Nordwestlich befindet sich Wohnsiedlung.

Zwischen dem Dorfgemeinschafts-/Feuerwehrgerätehaus und den überplanten Flächen des Teilbereichs 3 sind im Natureg-Viewer folgende „Biotope und Lebensräume“ dargestellt (Flurstück Nr. 70 tlw. / Flurstück Nr. 69 tlw.):

Biotope Hess. Biotopkartierung (HB 1995-2006), Biotop-Nr. 1550: „Apfelbaum-Reihe östlich Frankenhausen“, Biotoptyp Baumreihen und Alleen. Die gleiche Fläche ist in der Luftbildinterpretation für Streuobst und Gehölze mit dem Erfassungsjahr 2008/2009 als „Gehölz“ dargestellt.

Die Potenzialanalyse des Gutachtens beschreibt darüber hinaus den aktuellen Bestand wie folgt:

*Die nur gering nach Südwesten geneigte Fläche wird als Mähwiese genutzt. Nach der Vegetationszusammensetzung zu urteilen, besteht eine mittlere Nutzungsintensität bzw. ein mittleres Nährstoffniveau. Die Vielfalt an Pflanzenarten ist auf der im Frühjahr gemähten Wiese deutlich höher als bei einem auf Ertrag ausgerichteten Wirtschaftsgrünland.*

#### Die vorherrschenden Gräser sind

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)  
Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)  
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)

Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*)  
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)



Die kennzeichnenden Kräuter sind

Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)      Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)  
Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*)      Weißes Labkraut (*Galium album album*)  
Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*)      Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*)  
Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius obtusifolius*)      Trifolium pratense (Rot-Klee)

*Es handelt sich insgesamt um in der Region allgemein häufige Wiesenarten. Brachezeiger sind kaum vorhanden (Stumpfblättriger Ampfer).*

*Die Fläche grenzt im Süden und im Osten an einen Fahrweg. Entlang dieses Weges verläuft ein etwa 1m breiter Krautsaum. Wo er nicht in die Wiesenmahd mit einbezogen ist, nehmen auch ruderal Hochstauden höhere Anteile ein.*

Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

*Für bodenbrütende Vogelarten besteht kein Potenzial. Die angrenzenden Wege werden häufig von Spaziergängern mit Hunden begangen. Für die Feldlerche liegt die Silhouette des Siedlungsrandes mit höheren Bäumen und Gebäuden zu nahe. Dem Rebhuhn fehlt eine hinreichende Deckung für den Nestbau.*

*Für streng geschützte Reptilien (Zauneidechse) besteht kein Potenzial. Die Wegränder bieten zu wenig Deckung. Es fehlen Eiablageplätze und nischenreiche Standorte zur Überwinterung.*

*Streng geschützte Arten aus den Tiergruppen Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer oder Wildbienen sind im Projektgebiet nicht zu erwarten. Seltener und damit naturschutzfachlich wertvollere Lebensräume, die sich z.B. durch besondere Feuchte oder Trockenheit auszeichnen, fehlen.*

Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, sonstige wertvolle Lebensräume, Kompensationsflächen

*Für die Nutzung des Geländes als Kita ist es notwendig, möglichst große Teile der vorhandenen Wiese zu erhalten bzw. nach Ende der Baumaßnahmen wieder herzustellen. Durch die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Kindergartennutzung erhöht sich die biologische Strukturvielfalt insgesamt.*

*Durch den geplanten Bau und die Nutzung als Naturkindergarten sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Arten mit höherem Schutzstatus betroffen - weder im Projektgebiet selbst oder außerhalb.*

*Eine tiefergehende arten- oder biotopschutzrechtliche Prüfung wird nicht als erforderlich erachtet (siehe Anhang zum Gutachten: Checkliste zur arten- und biotopschutzrechtlichen Vorprüfung nach §§ 18, 44 BNatSchG für Bauvorhaben).“*

**I.1.10.4 Teilbereich 4 „Südlich der Felsbergstraße“ in Frankenhausen**Biotopbestand

Im Landschaftsplan ist der Bestand des Teilbereichs 4 als Gartenfläche am Siedlungsrand dokumentiert. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, vor allem Ackerflächen.

In den Gartenflächen befinden intensiv genutzte Bereiche, Rasenflächen und auch einige Gehölze und Bäume. Die Vorprägung der Flächen als Gärten zur Wohnsiedlung lassen keine naturschutzfachlich besonders sensible Ausstattung erwarten.

Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

Ein Detailaufnahme bzw. Potenzialanalyse der Flächen wurde nicht durchgeführt, Im Zuge einer etwaigen konkreten Bauleitplanung werden die Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, zu prüfen sein.

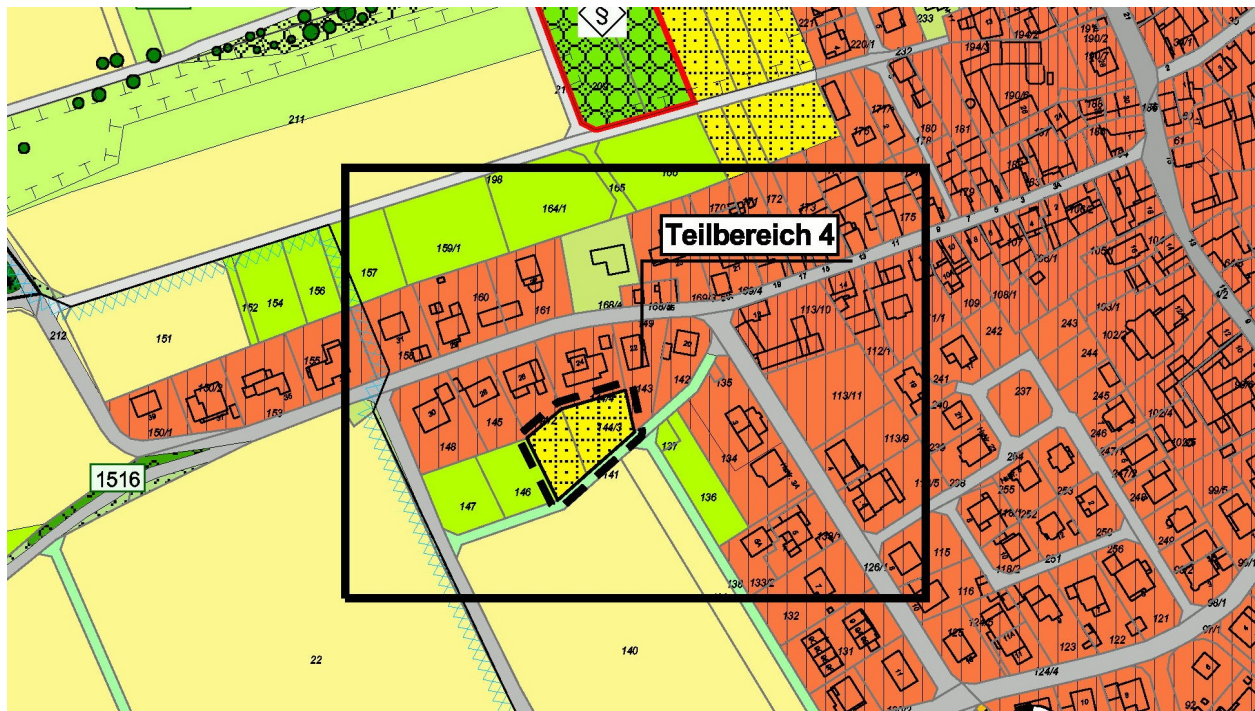


Abbildung 28: Biotopbestand im Teilbereich 4 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, September 2023)

#### 1.1.10.5 Teilbereich 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ in Nieder-Ramstadt

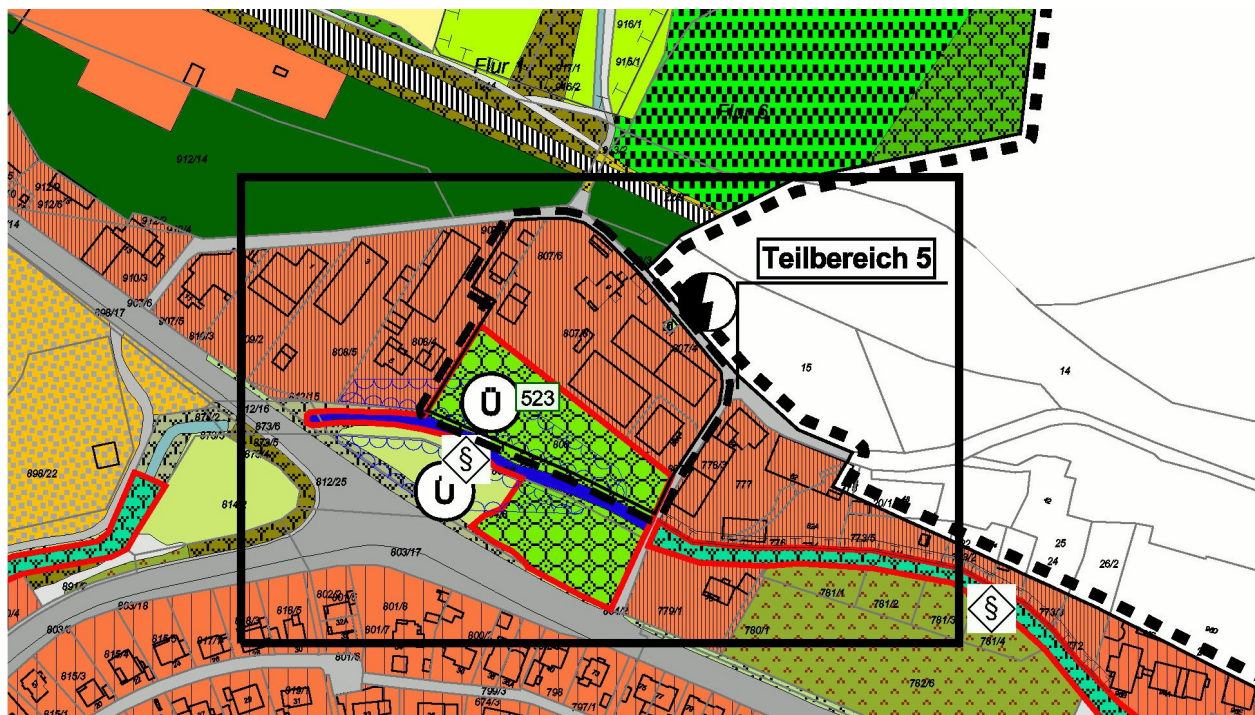


Abbildung 29: Biotopbestand im Teilbereich 5 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, September 2023)



### Biotopbestand

Im Landschaftsplan ist der Bestand des Teilbereichs 5 als Gewerbefläche und Streuobstwiese dokumentiert. Im Süden grenzt als Fließgewässer die Modau an. Südlich der Modau ist ebenfalls Streuobst dargestellt. Diese südliche Fläche und die Modau selbst gehören nicht zur Änderungsfläche des Teilbereichs 5. Die Umgebung westlich und östlich des Teilbereichs 5 ist ebenfalls gewerblich geprägt.

Nördlich und südlich des Bachlaufs sind Überschwemmungsbereiche ausgewiesen. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Grundsätzlich ist im baurechtlichen Innenbereich ein Uferstreifen von 5 m beidseitig des Fließgewässers unbebaut zu halten.

Das Protokoll eines gerichtlichen Ortstermins auf der Fläche im Jahr 2017 stellt den nördlichen Überschwemmungsbereich als eine Fläche mit Laub-/Obstbäumen dar. Demnach befinden sich innerhalb der Überschwemmungsfläche insgesamt ungefähr zwanzig Bäume, davon drei einzelnstehende Walnussbäume, sieben Obsthochstämme, zehn Halbstämme, zwei Eichen und Walnussbaumwäldchen. Außerhalb befinden sich drei Laubbäume, im Grenzbereich der Fläche noch einmal zwei Bäume.

Diese baumbestandene Fläche ist im Natureg-Viewer als Streuobstwiese „Schachenmühle nördlich Nieder-Ramstadt“ (Nr. 6118B0523) der Hessischen Biotopkartierung (HB 1992-2006) dokumentiert. Sofern sich diese Fläche im baurechtlichen Innenbereich befindet, handelt es sich bei diesem Streuobstbestand nicht um ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop. Im Landschaftsplan sind diese Streuobstflächen dementsprechend auch nicht als geschützte Biotope dargestellt (Das dargestellte Schutzsymbol betrifft hier nur das Fließgewässer.)

In einer anderen kommunalen Biotopkartierung aus den 1990er Jahren ist die Streuobstfläche in diesem Bereich der Modau deutlich größer dargestellt als oben beschrieben und erstreckt sich auch auf die Fläche südlich der Modau.

### Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

Ein Detailaufnahme bzw. Potenzialanalyse der Flächen wurde nicht durchgeführt, Im Zuge einer etwaigen verbindlichen Bauleitplanung werden die Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, zu prüfen sein.

## **I.1.10.6 Teilbereich 6 „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa**

### Biotopbestand

Im Landschaftsplan ist der Bestand des Teilbereichs 6 (Bereich der ehemaligen Kleintierzuchtanlage) im Wesentlichen als teilversiegelte Fläche mit Gebäuden dargestellt. Umgeben ist die Anlage von Gehölzen, Im Westen befinden sich Ackerflächen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Im Natureg-Viewer sind unter dem Aktenzeichen 411-TÖB-36/7 für diese Flächen folgende Kompensationsmaßnahmen aufgeführt:

Maßnahmennummer 59232: Streuobst Neuanlage; Sachstand: In Planung

Maßnahmennummer 59116: Artenschutzmaßnahme; Sachstand: abgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um Lebensraum schaffende Maßnahmen für die Zauneidechse. (Beschreibung: Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden; außerdem sind kleinere Areale (ca. 20 m<sup>2</sup>) als Schotterfläche (bspw. aus Bahnschotter; Schichtdicke ca. 20 cm) anzulegen; zur Vervollständigung der Habitatspekte sind auch Überwinterungskomplexe einzurichten.)

Nördlich des Teilbereichs 6 befinden sich Sportanlagen und im Südosten grenzt die Straße „Zur Eisernen Hand“ an.

Geschützte Biotope sind nicht dokumentiert.

### Fauna (Potenziale für geschützte Arten)

Ein Detailaufnahme bzw. Potenzialanalyse der Flächen wurde nicht durchgeführt, es ist jedoch erkennbar, dass die Flächen des Teilbereichs 6 keine besondere faunistische/artenschutzrechtliche Relevanz besitzen und zudem auch nicht verändert werden sollen.

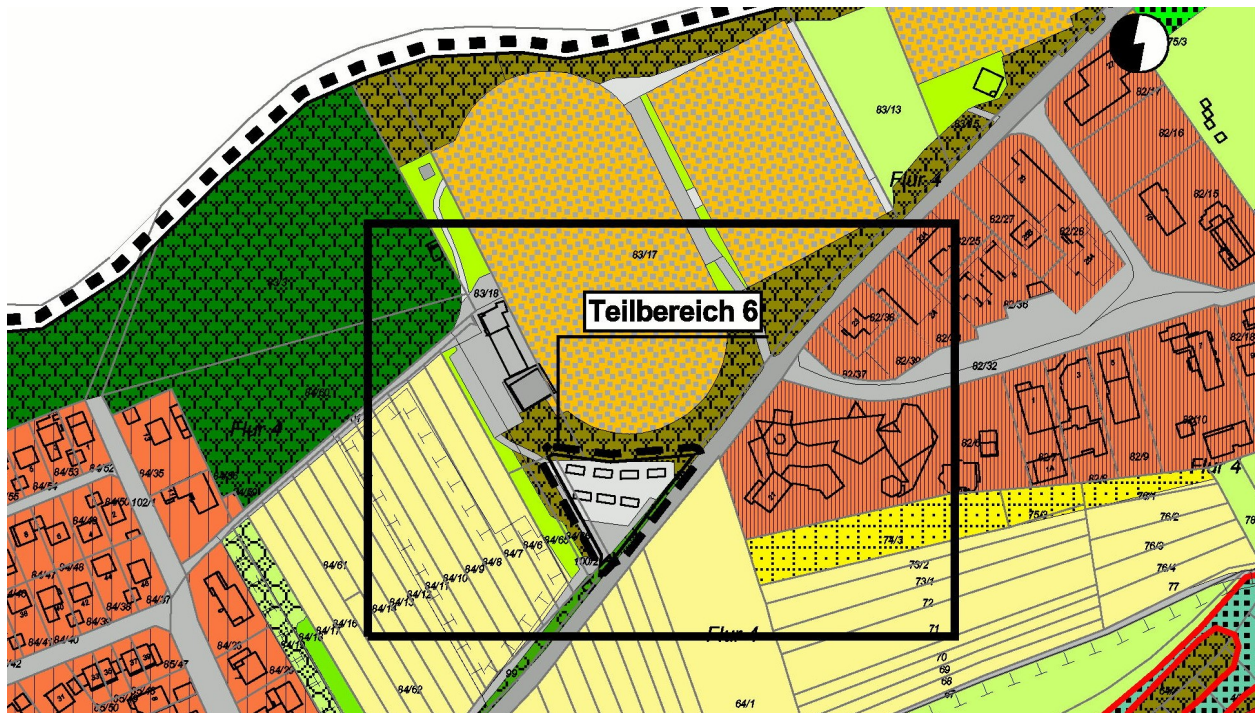


Abbildung 30: Biotopbestand im Teilbereich 6 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich; Quelle: Landschaftsplan zum FNP der Gemeinde Mühlthal, September 2023)

#### **I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Durch die vorliegenden Überplanungen in den Teilbereichen 1 - 3 gehen der Landwirtschaft Flächen verloren. Der Vorbereitung von dringend benötigten Flächen für die Errichtung von neuen Kinderbetreuungsstandorten bzw. der Erweiterung bestehender Betreuungseinrichtungen wird im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben. Bei der Überplanung der Teilbereiche 4, 5 und 6 werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen in den Teilbereichen der Änderungsplanung vorhanden sind.

#### **I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Gemeinde Mühlthal liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten in den Teilbereichen und deren Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge späterer Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.



### I.1.13 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Mühlthal geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens bedarf.

Besondere Gefahren für die Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

## I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

### I.2.1.1 Teilbereich 1 „Am Klingenteich“ im Ortsteil Trautheim

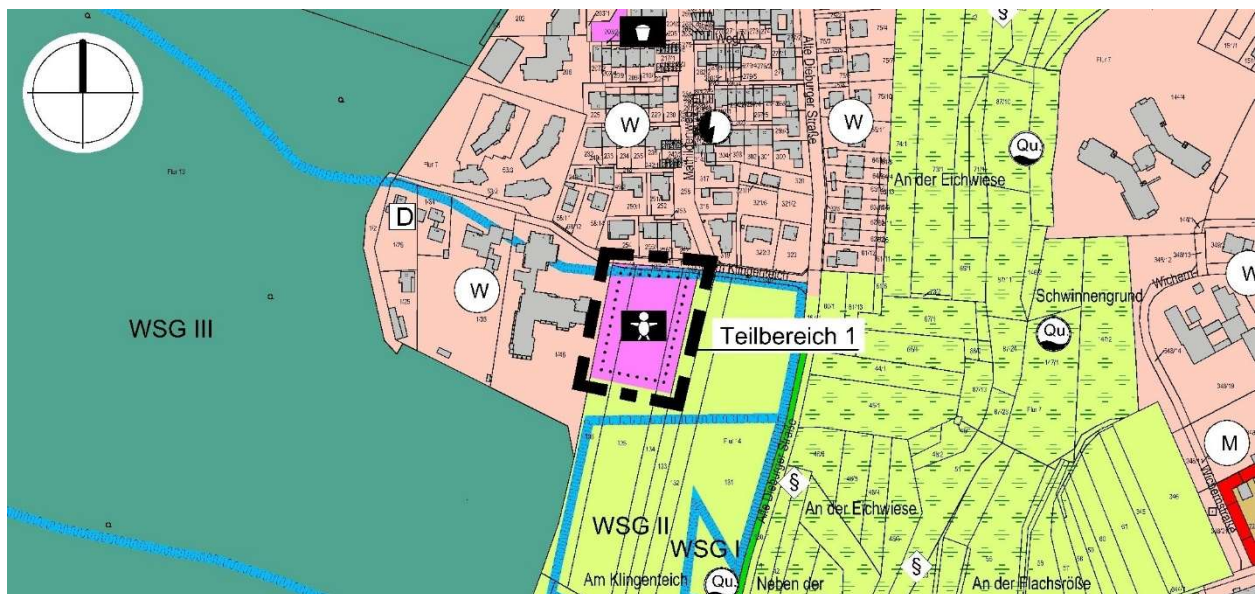


Abbildung 31: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 1 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Am Standort südlich von Trautheim befinden sich bereits zwei modern ausgestattete Kindergarten-Bauwagen im Tiny-House Stil sowie ein kleines WC-Haus. Die Bauwagen bieten Platz für zwei Kindergartengruppen auf einem großzügigen naturnahen Grundstück. Die Aufnahme-kapazität beträgt 40 Betreuungsplätze für Kinder von drei Jahren bis zum Schuleintritt. Diese zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze werden aktuell alle genutzt. Darüber hinaus bestehen einige Anfragen zur Betreuung in dieser Einrichtung.

Vor der Aufstellung der beiden Bauwagen haben Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Betreiber der Einrichtung und dem Kreisbauamt stattgefunden. Da hierbei seitens des Kreises signalisiert wurde, dass neben einer KiGa-Nutzung mit mobilen

Bauwagen, auch die Errichtung eines neuen Kindergartengebäudes vorstellbar sei, wird eine Fläche von ca. 0,5 ha als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorzubereiten. Es sollen hier neben einem weiteren Kindergarten-Bauwagen ein neues Funktionsgebäude mit zwei Ruheräumen für die Kinder, einem Personalraum und Sanitärräumlichkeiten entstehen.

#### I.2.1.2 Teilbereich 2 „Nördlich des Frankensteiner Weges“ im Ortsteil Nieder-Beerbach

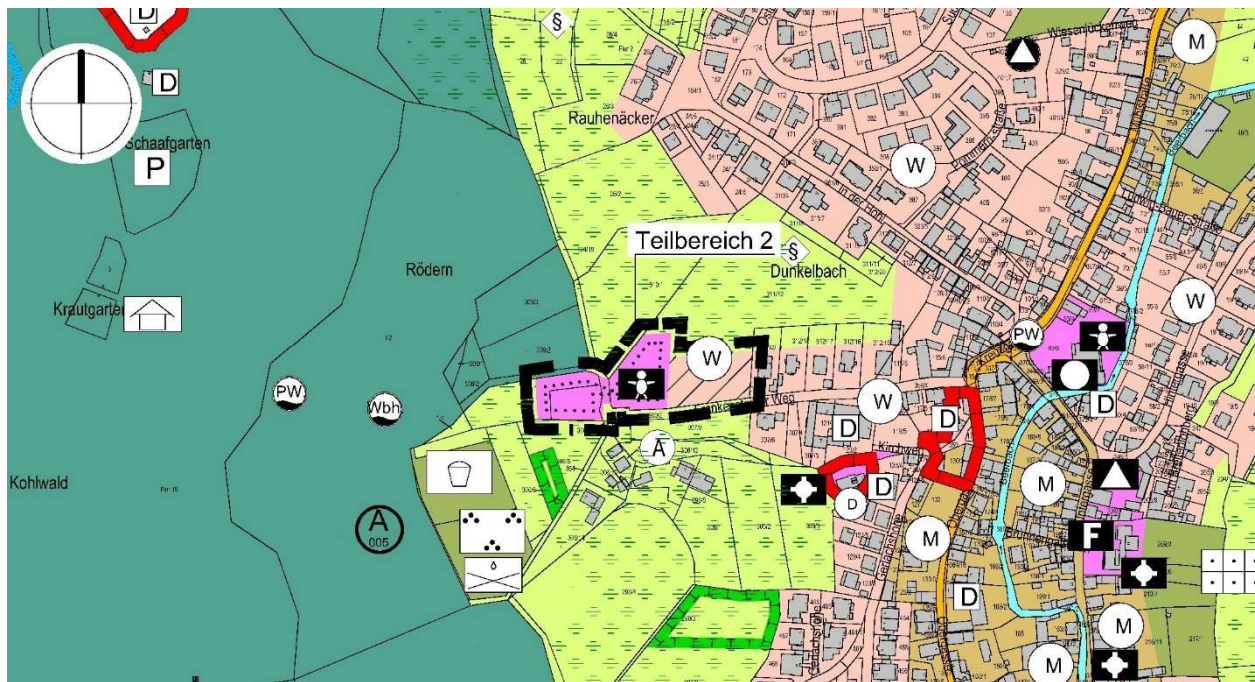


Abbildung 32: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 2 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Die seit Anfang 2022 bestehende Natur-Kindertagesstätte „Frankensteiner Weg“ hat derzeit eine Aufnahmekapazität von 20 Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren. Auch hier besteht mehr Nachfrage an Betreuungsplätzen als vorhanden. Die sich am Waldrand befindliche KiTa möchte eine tiergestützte Pädagogik anbieten und den Kindern den direkten Kontakt mit Tieren ermöglichen. Die Einrichtung besteht derzeit aus einem Bauwagen mit Platz für eine Kindergartengruppe und einem WC-Container auf einem großzügigen naturnahen Grundstück. Der Bauwagen dient als Rückzugsmöglichkeit für Kinder und Betreuer falls die Witterung es nicht zulässt. Ansonsten halten sich die Kinder in der Natur auf.

Um dem Bedarf an Betreuungsplätzen nachzukommen, wird die bestehende „Fläche für Landwirtschaft“ nordwestlich der Frankensteiner Straße in eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan geändert und der bestehenden Kindertagesstätte damit auf einer Fläche von ca. 0,18 ha eine Grundlage für Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Auf der Erweiterungsfläche soll, neben einem weiteren mobilen Bauwagen, ein Funktionsgebäude mit Sanitäranlagen, ein Ruheraum für die Kinder sowie ein Personalraum entstehen.

Darüber hinaus wird der Bereich zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und dem bestehenden Wohngebiet als „Wohnbauflächen“ für drei Einfamilienhausgrundstücke (ca. 0,2 ha) dargestellt werden. Hierdurch ist geplant, neben der planungsrechtlichen Vorbereitung des gewünschten Betreuungsstandortes, in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung, gleichzeitig eine kleinteilige Siedlungserweiterung in Nieder-Beerbach vorzubereiten.



Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Norden von Nieder-Beerbach, westlich der Mühlstraße, eine mögliche Siedlungserweiterungsfläche vorgeschlagen. Diese aus städtebaulicher Sicht für eine Erweiterung von Wohnbauflächen geeignete Fläche wurde aber zurückgestellt, um zunächst die vorhandenen Baulücken im Ortsteil zu schließen, bevor in Nieder-Beerbach ein größeres neues Baugebiet vorbereitet werden soll. Somit gibt es im Ortsteil Nieder-Beerbach derzeit keine „neuen“ Siedlungserweiterungsflächen. Die nun angedachte kleinteilige Erweiterung bestehender Wohnbauflächen für drei Bauplätze stellt, aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung des „Frankensteiner Weges“, eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung dar.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde Mühlthal nutzt ihre Potenziale zur Innenentwicklung, soweit dies durch die Gemeinde zu steuern ist. Allerdings befinden sich freie Innenentwicklungsflächen (Baulücken) zumeist in Privateigentum und stehen dem Immobilienmarkt somit häufig nicht zur Verfügung. Daher kann die Nachfrage nach Bauland nicht gänzlich ohne eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.

Es liegen zwar aktuell keine konkreten Planungen für eine Bebauung dieser Fläche vor, die beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung der kleinflächigen Siedlungserweiterung wird aber im Zuge der aktuellen FNP-Änderung für den angrenzenden Kindergarten-Standort als geeignet erachtet. Im Rahmen eines späteren Bebauungsplanverfahrens sind dann u.a. die Aussagen des Regionalplanes („Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“) sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen und entsprechende Regelungen im Bebauungsplan zu treffen. Dem örtlichen Landwirtschaftsbetrieb verbleiben hier bei einer Inanspruchnahme der überplanten Flächen von ca. 0,38 ha noch ca. 2,27 ha an Weideflächen für seine Tierhaltung.

Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes erscheint insbesondere unter dem Aspekt, dass nur sehr wenige mobilisierbare Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Nieder-Beerbach vorhanden sind, städtebaulich gut vertretbar. Das Gebiet stellt keine Konkurrenz zum Ziel der Nachverdichtung durch eine Innenraumentwicklung dar.

### 1.2.1.3 Teilbereich 3 „Nördlich der Gewannstraße“ im Ortsteil Frankenhausen

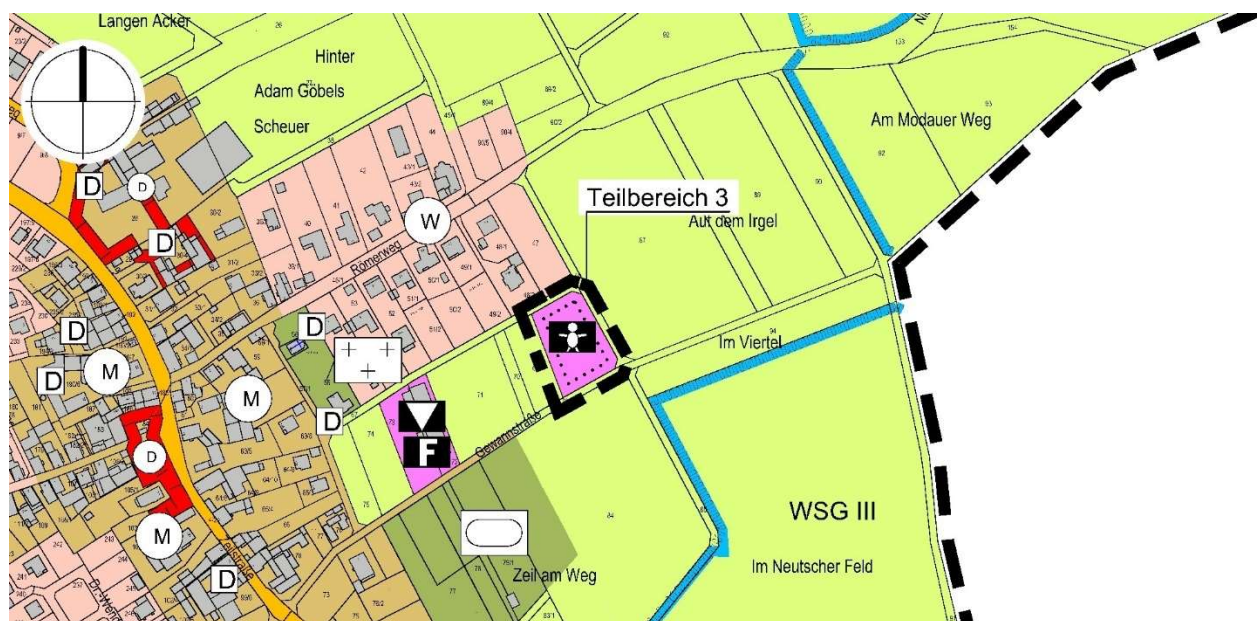


Abbildung 33: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 3 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Das Grundstück wird für die Einrichtung eines Naturkindergartens als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

Die heutige „Fläche für die Landwirtschaft“ liegt am Frankenhauser Ortsrand, nur ca. 200m vom Wald entfernt und ist aus dem bestehenden Ort für Eltern mit ihren Kindern auch fußläufig gut zu erreichen. Sie bietet ferner genügend Platz für die Aufstellung von zwei mobilen Kindergarten-Bauwagen sowie einem Funktionsgebäude, die als Aufenthalts- und Rückzugsort für Kinder und Betreuer, dienen und auch Ruheräume sowie Sanitäranlagen enthalten.

#### 1.2.1.4 Teilbereich 4 „Südlich der Felsbergstraße“ im Ortsteil Frankenhausen

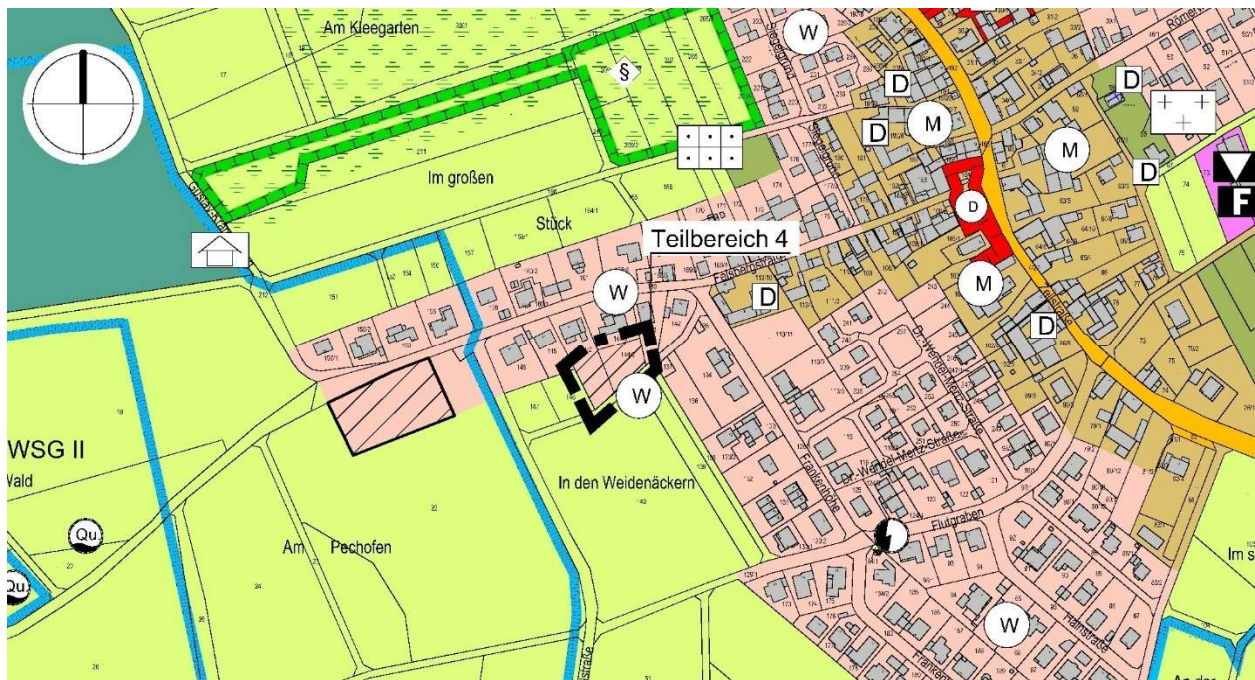


Abbildung 34: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 4 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Im Vorentwurf zur wirksamen Fortschreibung des FNP waren die Flächen südlich der Felsbergstraße, die im alten FNP aus dem Jahr 1993 als Wohnbauflächen enthalten waren, als Wohnbauflächen übernommen worden. Die Darstellung der Wohnbauflächen wurde aber gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.02.2015 auf eine Bebauung entlang der Felsbergstraße reduziert. Die unbebauten Teilflächen sollten nicht weiterverfolgt werden, um hier eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Süden zu vermeiden.

Das Flurstück Nr. 144/2 ist im nördlichen Teilbereich mit einem Wohnhaus bebaut. Dieser Bereich ist gemäß §34 BauGB als ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu bewerten, weil sich das bestehende Wohnhaus nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist über die Felsbergstraße gesichert. Die südliche Grundstücksfläche, die als privater Garten genutzt wird, befindet sich hingegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Sie wird also dem Außenbereich gemäß §35 BauGB zugeordnet.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal vom 12.12.2023 soll nun dieser südliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 144/2 wieder als Wohnbaufläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Ergänzend wird das östlich angrenzende Flurstück Nr. 144/3, welches ebenfalls als privater Garten genutzt wird, in der vorliegenden Änderungsplanung ebenso als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die westlich



angrenzenden Flächen werden entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung nicht in die Änderungsplanung mit aufgenommen und verbleiben als „Flächen für die Landwirtschaft“ in der Flächennutzungsplandarstellung.

#### 1.2.1.5 Teilbereich 5 „Zwischen Wasserweg und Ober-Ramstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt

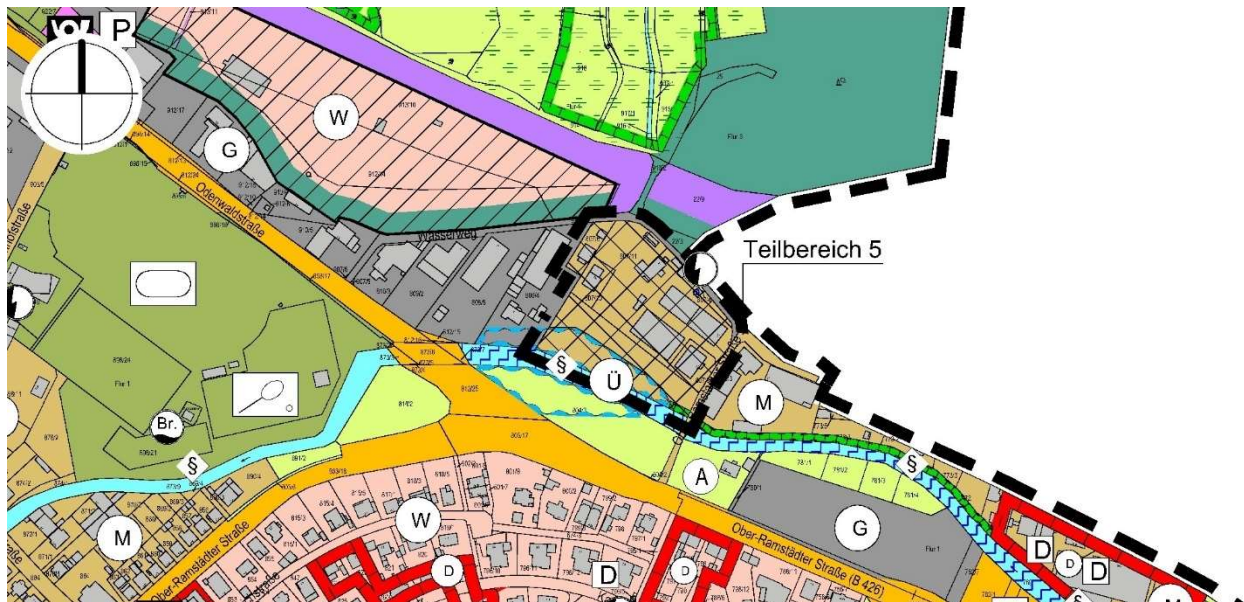


Abbildung 35: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 5 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich zwischen „Wasserweg“ und Modau und westlich der „Ober-Ramstädter Straße“ als „Gewerbebauflächen“ bzw. entlang der Modau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zusammenhang mit einem genehmigten Bauantrag für eine neue Wohnbebauung in diesem Siedlungsbereich, wurde hier eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe festgestellt wurde. Da somit die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mit der vorhandenen Situation übereinstimmt, wird die Darstellung der bestehenden Siedlungsflächen zur städtebaulichen Ordnung nun von „Gewerbebauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ geändert.

Das im Bereich nördlich der Modau festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in der Änderungsplanung unverändert als nachrichtliche Darstellung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Überschwemmungsgebietsfläche Planungen, die die Funktion als Hochwasserabflussraum beeinträchtigen könnten, unzulässig sind.

Des Weiteren wird auf den gemäß des Hessischen Wassergesetzes einzuhaltenden Gewässerrandstreifen entlang der Modau hingewiesen, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Dieser Streifen wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

### I.2.1.6 Teilbereich 6 „Südlich der Sportanlagen“ im Ortsteil Traisa

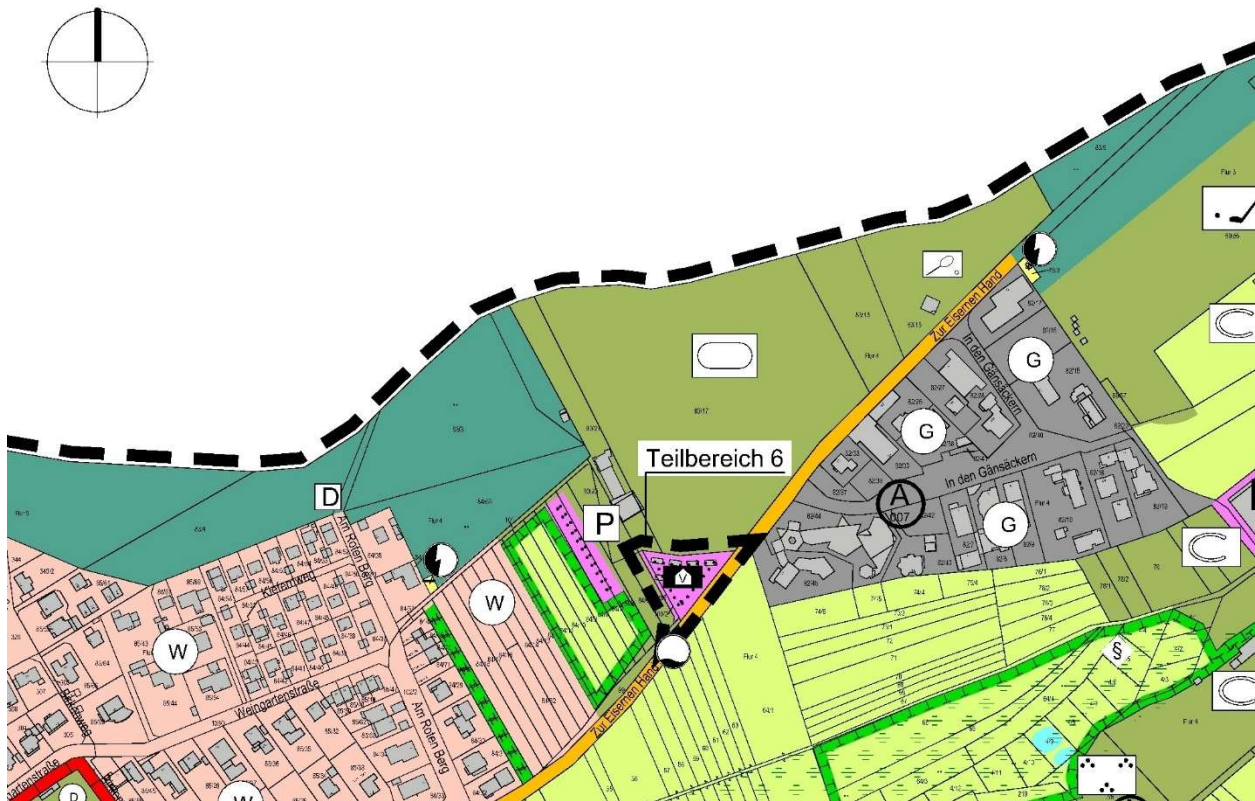


Abbildung 36: Plandarstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich 5 (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2023)

Eine weitere Änderung der Flächennutzungsplandarstellung erfolgt aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung der Flächen der ehemaligen Kleintierzuchtanlage im Ortsteil Traisa. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleintierzuchtanlage“ dargestellt. Vorliegend ist beabsichtigt, diese Flächen zukünftig als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Vereinszwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darzustellen.

Nördlich angrenzend befinden sich die Sportanlagen des Sportvereins 1911 Traisa e.V. Bei Veranstaltungen auf dem Sportplatzgelände kommt es immer wieder zu einer erhöhten Stellplatznachfrage, der durch den ursprünglichen Parkplatz nicht ausreichend gedeckt werden kann. Daher wurde zur Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplanes „Tannacker“ bereits eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit“ festgesetzt. Diese Fläche steht zur Abdeckung von Spitzenauslastungen mit starkem Zuschaueraufkommen als ergänzende Parkplatzfläche zur Verfügung. Ursprünglich war für diese Fläche auch vorgesehen, den örtlichen Vereinen hier Platz zur allgemeinen Nutzung (z.B. zur Lagerung von Sportgeräten o.a.) zur Verfügung zu stellen. Nun besteht aber die Möglichkeit, die Anlagen des ehemaligen Kleintierzuchtvereins für eine solche Lagernutzung heranzuziehen, so dass die bereits vorhandene Schotterrassenfläche hauptsächlich als ergänzende Parkplatzfläche fungieren kann.

Die Grünflächen (Flurstücke Nr. 84/65 und Nr. 84/66), die zwischen den beiden „Gemeinbedarfsflächen“ liegen, bilden in Verbindung mit dem Sportplatzparkplatz in Nord-Süd-Richtung eine wertvolle Querverbindung für die Biotopvernetzung zwischen den Waldgebieten des „Trautheimer Waldes“ und der östlich von Traisa gelegenen Talauen. Daher verbleiben diese Flächen weiterhin als „Grünflächen“ in der Flächennutzungsplandarstellung und werden nicht in die Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche“ integriert.



### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eventuell erforderliche Baulandumlegungen nach BauGB sind zu gegebener Zeit einzuleiten.

### **I.4 Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal hat in ihrer Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, das Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen von geplanten Kinderbetreuungsstandorten in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach und Frankenhausen, eines neuen Feuerwehrstandortes in Nieder-Beerbach sowie zur städtebaulichen Ordnung von Siedlungsflächen in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt und Traisa gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal am 12.12.2023 wurde ergänzend beschlossen, das Flurstück Nr. 144/2 in der Flur 1 der Gemarkung Frankenhausen (hier: Teilbereich 4) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Das Bauleitplanverfahren soll dann mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, fortgesetzt werden. Der entsprechende Beschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal am 26.09.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt über die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 07.06.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.04.2024 hingewiesen wurde. Daneben werden die Vorentwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Rathaus der Gemeinde Mühlthal zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Vorentwurfsplanung ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich beim Bauamt der Gemeinde Mühlthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen können während dieser Zeit elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2024 frühzeitig von der Planung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 07.06.2024 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Mühlthal um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.