

**Gemeinde Mühlthal  
Ortsteil Nieder-Beerbach**

## **Bebauungsplan „Feuerwehr Nieder-Beerbach“**

---

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

**August 2023**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Ziel des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>4</b>
5.2.1	Belange der Raumordnung .....	4
5.2.2	Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz .....	4
5.2.3	Wasserwirtschaftliche Belange .....	5
5.2.4	Eingriffs- und Ausgleichs-Betrachtung .....	5
5.2.5	Verkehr und ÖPNV .....	5
5.2.6	Altlasten .....	5
<b>6.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>5</b>

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziel des Bebauungsplans

Bedingt durch die beengten und nicht mehr zeitgemäßen Verhältnisse sowie der verkehrlichen Situation des bestehenden Feuerwehrgebäudes am derzeitigen Standort in der Untergasse besteht die Notwendigkeit für einen Neubau der Feuerwehr in der Mühlstraße.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau der Feuerwehr in Nieder-Beerbach zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Plangebiet soll u.a. als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Darüber hinaus soll ein Tennisplatz auf den Flurstücken 8/4 und 8/5 planungsrechtlich gesichert werden.

### 2. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bebauungsplan „Feuerwehr Nieder-Beerbach“ in der Gemeinde Mühlthal, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2021

### 3. Verfahrensablauf

- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.12.2020
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung vom 14.12.2020 bis 06.01.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.12.2020 bis 06.01.2021
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 27.09.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2022 bis 18.11.2022
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.10.2022
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2022 bis 18.11.2022
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 07.02.2023

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 4.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

## 4.2 Ergebnis der Umweltprüfung

Durch die geplante Bebauung kommt es teilweise zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche. Auch für das Bodenpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünnungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Durch eine Artenschutzprüfung wurde ermittelt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhanges II der FFH-Richtlinie und von europäisch geschützten Vogelarten kommt.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 5.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### 5.2.1 Belange der Raumordnung

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde angeregt, die Alternativenprüfung des Standortes zu ergänzen.  
Berücksichtigung: Die überschlägige Prüfung geeigneter Standorte innerhalb des Ortsteils Nieder-Beerbach hat ergeben, dass für die Neuplanung und Modernisierung der Feuerwehr in Nieder-Beerbach keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, die sich mit den Planzielen vereinbaren lassen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Vom Naturschutzbund wurde angeregt, die Standortwahl zu begründen.  
Berücksichtigung: Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

#### 5.2.2 Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz

- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg wurde angeregt, eine Fassadenbegrünung zu prüfen.  
Berücksichtigung: Die textliche Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt.
- Vom Naturschutzbund wurde darauf hingewiesen, die Artenschutzaspekte neu zu bewerten.  
Berücksichtigung: Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2021) vor. Die bisher laut Gutachten erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- oder CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Vom Naturschutzbund wurde angeregt, die Aspekte des Bodenschutzes genauer zu definieren und die Ausführungen zum Schutzgut Landschaft zu überarbeiten  
Berücksichtigung: Die entsprechenden Kapitel der Begründung und Umweltbericht wurden ergänzt.
- Vom Naturschutzbund wurde angeregt, die Umweltfolgenabschätzung genauer zu definieren.  
Berücksichtigung: Es wird dargestellt, welche Bodenfunktionen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden. Dies betrifft vor allem die Funktion als Lebensraum und als Speicher für Wasser.
- Vom Naturschutzbund wurde angeregt, Zusatzbewertungen nach der Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen.

Keine Berücksichtigung: Da von der UNB kein Hinweis auf eine Zusatzbewertung für den Bebauungsplan gefordert wurde, wurde keine Zusatzbewertung durchgeführt.

- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg wurde angeregt, die Beleuchtung abzustimmen.  
Berücksichtigung: Die Beleuchtung der Baustelle und die Außenbeleuchtung der Gebäude werden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld des Baus abgestimmt

### 5.2.3 Wasserwirtschaftliche Belange

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde angeregt, mögliche hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.  
Berücksichtigung: Die Grundwasserstände werden im Rahmen der Planung für die Feuerwehr ermittelt. Falls hohe Grundwasserstände vorliegen, werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt.
- Vom Regierungspräsidiums Darmstadt wurde auf notwendige Erlaubnisse zur Niederschlagswasserversickerung und auf ein notwendiges hydrogeologisches Gutachten hingewiesen.  
Berücksichtigung: Wasserrechtliche Erlaubnisse werden eingeholt.  
Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt.

### 5.2.4 Eingriffs- und Ausgleichs-Betrachtung

- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Naturschutzbund wurde angeregt, den Ausgleich zu klären bzw. die Bilanzierung zu überarbeiten.  
Berücksichtigung: Der Ausgleich des Defizits erfolgt durch das Ökokonto der Gemeinde.

### 5.2.5 Verkehr und ÖPNV

- Von Hessen Mobil wurde angeregt, das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berechnen und erläutern und angeregt, das Anbauverbot von 20 m einzuhalten bzw. die Unterschreitung für eine Zustimmung durch Hessen Mobil zu begründen.  
Berücksichtigung: Eine Abstimmung mit Hessen Mobil wurde vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.
- Von Hessen Mobil wurde angeregt, die Lage der Zufahrt mit Hessen Mobil, der Polizei und Verkehrsbehörde abzustimmen.  
Berücksichtigung: Die Lage der Ein- und Ausfahrten wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### 5.2.6 Altlasten

- Vom Naturschutzbund wurde darauf hingewiesen, den Verdacht auf eine Altablagerung (Kieselrot) zu übernehmen.  
Berücksichtigung: Sollte es zu einem Entfernen und einer Neuanlage des Tennisplatz-Belags kommen werden die einschlägigen Regelungen und Gesetze beachtet.

## 6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die beengten und nicht mehr zeitgemäßen Verhältnisse sowie der verkehrlichen Situation des bestehenden Feuerwehrgebäudes am derzeitigen Standort in der Untergasse besteht die Notwendigkeit für einen Neubau der Feuerwehr in der Mühlstraße. Alternative Standorte sind nur dort möglich, an denen die geplanten Ziele für den Standort der Feuerwehr in Nieder-Beerbach erreichbar sind.

Die überschlägige Prüfung geeigneter Standorte innerhalb des Ortsteils Nieder-Beerbach hat ergeben, dass für die Neuplanung und Modernisierung der Feuerwehr in Nieder-Beerbach keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, die sich mit den Planzielen vereinbaren lassen. Der gewählte Standort am nördlichen Ortsrand von Nieder-Beerbach erfüllt die Kriterien für den Neubau der Feuerwehr Nieder-Beerbach bezüglich Lage, Größe und Erreichbarkeit der Einsatzorte.