

**Gemeinde Mühlthal
Ortsteil Nieder-Ramstadt**

Bebauungsplan „Erweiterung Kläranlage“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Dezember 2025

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

1.	Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Gutachten	3
3.	Verfahrensablauf.....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.1	Umweltprüfung.....	4
4.2	Ergebnis der Umweltprüfung	4
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
6.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
6.1.1	Erneuerbare Energien / Photovoltaik.....	5
6.1.2	Landwirtschaft / Flächeninanspruchnahme	6
6.1.3	Nachhaltigkeit / Klimaziele	6
6.1.4	Stellplätze	6
6.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	6
6.2.1	Raumordnung	6
6.2.2	Gewässerschutz / Wasserwirtschaft.....	7
6.2.3	Bodenschutz	7
6.2.4	Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz.....	7
6.2.5	Denkmalschutz / Archäologie	7
6.2.6	Kampfmittelräumdienst	7
6.2.7	Energieversorger / Infrastruktur	8

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der bestehenden Kläranlage Mühlthal/Nieder-Ramstadt, die vom Abwasserverband Modau betrieben wird.

Um künftige Anforderungen an die Abwasserreinigung erfüllen zu können, insbesondere die Errichtung einer 4. bzw. perspektivisch 5. Reinigungsstufe, werden zusätzliche technische Anlagen, Betriebsflächen, Werkstätten, Lagerflächen sowie interne Verkehrsflächen benötigt.

Hierfür soll die südlich der Modau angrenzende landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 1,7 ha in Anspruch genommen werden.

Zudem ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und geeigneten Freiflächen, um einen möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energien zur Eigenstromversorgung der Kläranlage zu nutzen.

Um die bestehende Kläranlage erweitern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 1 BauGB erforderlich.

2. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Parkplatz südlich der Modau“ Nieder-Ramstadt, FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung, 09.06.2022, ergänzt 02.11.2022
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Parkplatz südlich der Modau“ Gemeinde Mühlthal, Umweltplanung Bullermann und Schneble GmbH, Darmstadt, 25.05.2022
- Mühlthal –Ortsteil Nieder-Ramstadt -B-Plan "Kläranlage südlich der Modau" Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Geophysik Rhein Main GmbH, Frankfurt, 28.05.2022
- Baugrundgutachten Neubau einer Fußgängerbrücke über die B 426A, Büro Geotechnik Günding, Darmstadt, 14.07.2021
- Baugrundgutachten Neubau einer Brücke über die Modau, Büro Geotechnik Günding, Darmstadt, 10.09.2021

3. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.10.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.10.2024 bis 08.11.2024
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 16.10.2024
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 21.10.2024 bis 08.11.2024

- 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 24.06.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet vom 14.07.2025 bis 15.08.2025
- Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.07.2025
- Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2025 bis 15.08.2025
- 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 11.11.2025

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 Erweiterung der Kläranlage wird sich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in ihrer Funktion grundlegend verändern. Durch die Umnutzung zu technischen Betriebsflächen, Gebäuden und verkehrlichen Erschließungsflächen gehen bislang unversiegelte Böden verloren, sodass insbesondere das Schutzgut Boden betroffen ist. Die Auswirkungen werden jedoch durch umfangreiche Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen minimiert, die in der Planung festgesetzt wurden. Dazu zählen unter anderem eine wasserdurchlässige Ausführung großer Teile der Oberflächen, die Anlage von Retentionsmulden zur Niederschlagsrückhaltung sowie vielfältige Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen und die Pflanzung autotypischer Gehölze im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Darüber hinaus betrifft das Vorhaben Bereiche im Umfeld der Modau, die als Ufergehölzstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen. Die ökologische Funktion des Biotops wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit als Lebensraum und als Ufersicherung bleibt durch die Planung erhalten. Ergänzende Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebiets stellen den funktionalen Ausgleich sicher. Ebenso wird der gemäß Wasserrecht festgesetzte Gewässerrandstreifen eingehalten und in den Planunterlagen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Wasserhaushalts zeigen die hydraulischen Prüfungen, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen weder zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation noch zu einer Erhöhung maßgeblicher Wasserstände führen. Die geplanten Versickerungs- und Retentionsflächen sorgen dafür, dass Niederschlagswasser kontrolliert zurückgehalten und gedrosselt in das Gewässer abgegeben wird. Zudem steht fest, dass durch die baulichen Anlagen keine hydromorphologischen Verbesserungsmaßnahmen nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie beeinträchtigt werden.

Im Bereich Arten- und Biotopschutz wurden die relevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Arten. Hinweise zu Biberaktivitäten sowie zum Vorkommen der Haselmaus wurden in der

Begründung ergänzt und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte – wie eingeschränkte Rodungszeiten und insektenfreundliche Beleuchtung – wurden verbindlich festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der bestehende Umweltzustand erhalten; die für die langfristige Sicherung der Abwasserbehandlung erforderlichen Verbesserungen könnten jedoch nicht umgesetzt werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der technischen und betrieblichen Anforderungen der Abwasserbehandlung besteht für die Erweiterung der Kläranlage ein standortgebundener Bedarf. Die zusätzlichen Reinigungsstufen und Betriebsflächen müssen unmittelbar an den bestehenden Anlagen errichtet werden, da nur so die notwendigen hydraulischen, verfahrenstechnischen und logistischen Zusammenhänge gewährleistet werden können. Eine Verlagerung der Erweiterungsflächen an einen anderen Ort innerhalb des Ortsteils Nieder-Ramstadt kommt deshalb nicht in Betracht.

Andere innerörtliche oder gemeindliche Flächen erfüllen weder die erforderlichen Größen- noch die Lagekriterien und wären wasserwirtschaftlich nicht sinnvoll an das bestehende System anzuschließen. Auch ein Neubau der Kläranlage auf einem anderen Grundstück wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden und würde umfangreiche Eingriffe in Natur und Infrastruktur erfordern.

Fazit: Die Prüfung möglicher Alternativen hat daher ergeben, dass ausschließlich der gewählte Standort südlich der bestehenden Kläranlage die notwendigen Voraussetzungen hinsichtlich Lage, Funktionalität und Realisierbarkeit erfüllt. Aus diesen Gründen wurde der vorliegende Standort gewählt.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

6.1.1 Erneuerbare Energien / Photovoltaik

- Es wurden Bedenken geäußert, dass die Zweckbestimmung „Kläranlage“ die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausreichend ermöglicht und daher um „Anlagen zur Nutzung von Solarenergie“ ergänzt werden sollte.
Berücksichtigung: Der Anregung wurde entsprochen. Die Zweckbestimmung wurde erweitert, und eine Versorgungsfläche für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wurde festgesetzt.
- Es wurde angeregt, Gebäude, technische Anlagen und Klärbecken mit Photovoltaikanlagen zu überdachen oder auszustatten.
Berücksichtigung: PV-Anlagen auf Dächern und auf bzw. im Bodenbereich wurden zugelassen. Spezifische bauliche Ausführungen (z. B. Beckenüberdachungen) werden im späteren technischen Verfahren geprüft.
- Es wurde angeregt, ungenutzte Flächen im Plangebiet für Freiflächen-Photovoltaik zu verwenden.
Berücksichtigung: Dies wurde berücksichtigt. Die ergänzte Versorgungsfläche ermöglicht Freiflächen-PV, soweit sie technisch umsetzbar ist.
- Es wurde angeregt, die Erweiterungsfläche bis zur Umsetzung der Kläranlagenerweiterung vorübergehend für PV zu nutzen.
Berücksichtigung: Die Anregung konnte nicht berücksichtigt werden, da eine Zwischennutzung nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden kann.
- Es wurde angeregt, die Kläranlage für Photovoltaikprojekte Dritter (z. B. Energiegenossenschaften) zu öffnen.

Berücksichtigung: Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Betriebsmodelle können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden; dies liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers bzw. Betreibers.

- Es wurde angeregt, auch die nördlich der Modau gelegene bestehende Kläranlage mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Berücksichtigung: Dies ist planerisch nicht möglich, da der Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Eine Festsetzung kann daher nicht erfolgen.

- Es wurden weitere Energieoptionen vorgeschlagen.

Berücksichtigung: Die Hinweise wurden geprüft. PV-Anlagen werden umfassend ermöglicht. Windkraftanlagen oder PV-Strukturen auf externen Parkflächen können jedoch nicht innerhalb dieses Bebauungsplans geregelt werden.

- Es wurde angeregt, angrenzende Bebauungspläne wie „Parkplatz südlich der Modau“ zu ändern, um dort PV-Überdachungen zu ermöglichen.

Berücksichtigung: Eine Berücksichtigung ist nicht möglich, da der Bebauungsplan „Parkplatz südlich der Modau“ bereits rechtskräftig ist und im vorliegenden Verfahren nicht geändert werden kann.

6.1.2 Landwirtschaft / Flächeninanspruchnahme

- Es wurden Bedenken geäußert, dass wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, darunter biologisch bewirtschaftete Bereiche.

Berücksichtigung: Aufgrund der zwingenden Standortanforderungen für die Kläranlagenerweiterung ist der Verlust an dieser Stelle nicht vermeidbar. .

6.1.3 Nachhaltigkeit / Klimaziele

- Es wurde geäußert, dass die Planung die Klimaziele der Gemeinde Mühlthal nicht ausreichend widerspiegelt und stärker nachhaltigkeitsorientiert sein müsse.

Berücksichtigung: Die Planunterlagen wurden ergänzt; durch die Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurde die Planung klimabezogen gestärkt. Darüberhinausgehende Klimaschutzstrategien können im B-Plan nicht festgesetzt werden.

6.1.4 Stellplätze

Es wurde angeregt, Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten oder alternativ mit Bäumen zu beschatten.

Berücksichtigung: Es werden wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt.

6.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

6.2.1 Raumordnung

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Regionalplanung wurde angeregt, alternative Standorte bzw. Planungsvarianten zu prüfen.

Berücksichtigung: Im Umweltbericht werden „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ ausführlich dargestellt.

- Von Naturschutzverbänden wurde darauf hingewiesen, dass von der Regionalplanung bereits viele Flächen für gewerbliche Nutzung verbraucht worden seien.

Keine Berücksichtigung: Die Flächenzuweisung des Regionalplans hat keine Auswirkungen die geplante bauliche Nutzung innerhalb des B-Plans. .

- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurden Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen geäußert.

Berücksichtigung: Die Flächeninanspruchnahme ist für die Erweiterung zwingend erforderlich. Eine Verdrängung oder Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe findet nicht statt.

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt, dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Bund für Umwelt und Naturschutz wurde auf den Verlust einer Fläche hingewiesen, die im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt ist.
Berücksichtigung: Das Plangebiet wird nur sehr geringfügig versiegelt, Hochbauten sind nicht vorgesehen; klimatische Funktionen bleiben weitgehend erhalten.

6.2.2 Gewässerschutz / Wasserwirtschaft

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Wasserbehörde wurde angeregt, den Gewässerrandstreifen der Modau zu beachten.
Berücksichtigung: Der 10-m-Gewässerrandstreifen wird nicht nur vollständig eingehalten, sondern verbreitert.
- Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Hochwasserschutz wurde auf die Lage im Überschwemmungsgebiet hingewiesen.
Berücksichtigung: Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Hochwasserschutzes; Retentionsflächen sind vorgesehen.

6.2.3 Bodenschutz

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz wurde angeregt, den Schutz des Bodens stärker herauszuarbeiten.
Berücksichtigung: Der Umweltbericht wurde ergänzt; ein Bodenfachbeitrag liegt vor.
- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg – Untere Bodenschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass keine Altlasten bekannt sind.
Berücksichtigung: Zur Kenntnis genommen.

6.2.4 Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz

- Vom Regierungspräsidium Darmstadt – Naturschutzbehörde wurde auf die Einhaltung des hessischen Naturschutzrechts hingewiesen.
Berücksichtigung: Die Anforderungen des Naturschutzgesetzes wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.
- Vom Landkreis Darmstadt-Dieburg – Untere Naturschutzbehörde wurde die Querung des Modau-Ufergehölzes thematisiert.
Berücksichtigung: Die Brückenfläche wurde im Plan ergänzt; ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich ist vorgesehen.
- Vom NABU und weiteren Verbänden wurde auf artenschutzrechtliche Anforderungen hingewiesen.
Berücksichtigung: Der Artenschutzbeitrag wurde eingearbeitet; notwendige Schutzmaßnahmen sind beschrieben.

6.2.5 Denkmalschutz / Archäologie

- Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessenArchäologie) wurde auf mögliche Befundlagen hingewiesen.
Berücksichtigung: Es wird eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt, in der Art und Umfang der archäologischen Untersuchung festgelegt werden.

6.2.6 Kampfmittelräumdienst

- Vom Kampfmittelräumdienst Hessen wurde mitgeteilt, dass keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen.
Berücksichtigung: Zur Kenntnis genommen.

6.2.7 Energieversorger / Infrastruktur

- Von e-netz Südhessen wurde auf die mögliche Notwendigkeit zusätzlicher Transformatorstationen hingewiesen.
Berücksichtigung: Abstimmungen dazu erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.