



Gemeinde Mühlthal



Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Berichtigung und integriertem Landschaftsplan

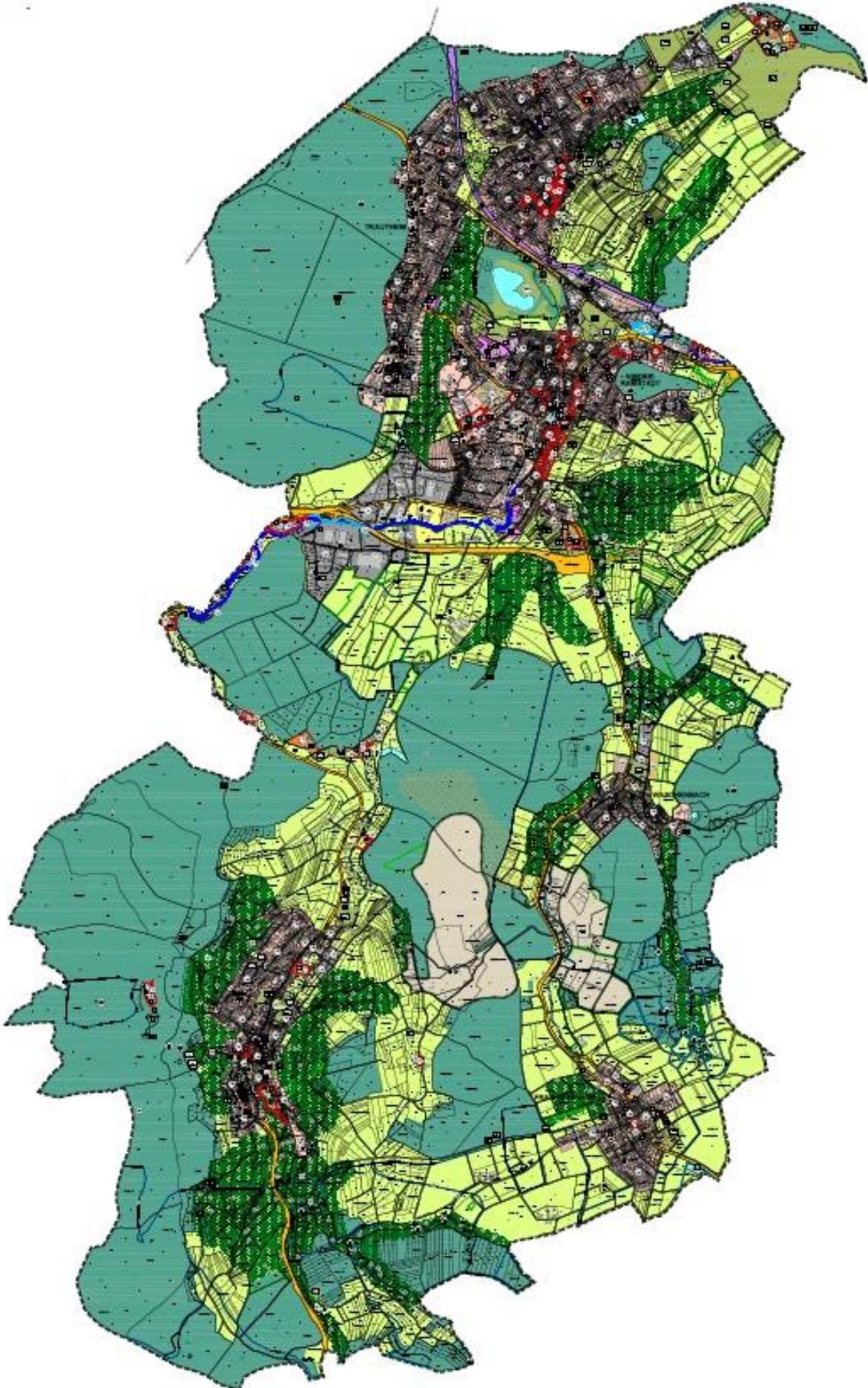
Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

November 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal hat in ihrer Sitzung am 26.09.2023 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Berichtigung und integriertem Landschaftsplan, bestehend aus den Planzeichnungen und der Begründung (Teil A: Städtebauliche Begründung und Teil B: Landschaftsplan mit integriertem Umweltbericht) einschließlich der in der Begründung genannten Anlagen (Denkmalerfassung, Übersicht Trinkwasserschutzgebiete und Gewinnungsanlagen, Flächenbilanzierung der Siedlungsentwicklungsflächen, Innenentwicklungspotentiale, Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Erläuterungsbericht zu den siedlungswasserwirtschaftlichen Belangen) zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diesem Feststellungsbeschluss zum Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB vorausgegangen.

Mit Verfügung vom 23.11.2023 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02. 06/19-2022/4) teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgrund des § 6 BauGB genehmigt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daraufhin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 02.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

I. Aufgaben der gemeindlichen Flächennutzungsplanung

Der für das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlthal gültige Flächennutzungsplan (FNP) war seit dem 01.12.1993 rechtswirksam. Er war mit seinen bauplanungsrechtlichen Darstellungen jedoch nicht mehr an die heutige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die kommunalen Ziele einer künftigen Siedlungsentwicklung angepasst, so dass eine nachhaltige Überarbeitung und Anpassung der gemeindlichen Planung erforderlich wurde.

Ziel und Aufgabe der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist es, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) Aussagen über die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde darzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinde, um im Rahmen ihrer Planungshoheit flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Insofern beschränken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht nur auf die Regelungen der baulichen Nutzung. Als Teil der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dementsprechend wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dem Flächennutzungsplan ein Umweltbericht entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB beigefügt.

Kommunen als Träger der Bauleitplanung stellen Landschaftspläne für ihre Hoheitsgebiete als Bestandteile der Flächennutzungspläne auf. Die Erstellung erfolgt im Benehmen mit den Naturschutzbehörden. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum darzustellen, dient der Naturschutzverwaltung als Handlungsgrundlage und wurde entsprechend in allen Planungs- und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft auswirken, berücksichtigt.

Als Teilaufgabe des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan wurden die geplanten Siedlungsflächenentwicklungen im Hinblick auf die Landschaftspotenziale bewertet. Die Grundlagen

der vorliegenden landschaftsplanerischen Bewertung der Siedlungsflächenentwicklung wurden detailliert dargelegt und hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Biotopstrukturen, Tierarten, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild bewertet.

Die Gemeinde trifft im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan erste planerische Aussagen über die beabsichtigten Bodennutzungen.

Dabei beziehen sich die Aussagen sowohl auf die bebauten und bebaubaren Flächen als auch auf die nicht bebauten und von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen.

Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Siedlungsentwicklung der Gemeinde lässt sich nur langfristig umsetzen. Als Planungshorizont für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal wurde zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung das Jahr 2035 gewählt.

Der Planbereich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst das komplette Gemeindegebiet und hat eine Gesamtgröße von ca. 25,35 km².

Der Flächennutzungsplan beinhaltet neben dem Textteil, der aus zwei Teilen (städtebauliche Begründung (Teil A) und Landschaftsplan (Teil B)) besteht, einen Gesamtplan im Maßstab 1:10.000 sowie drei Teilpläne im Maßstab 1:5.000 mit einer parzellengenauen Darstellung zur rechtswirksamen Fassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Planteil stellt gemäß § 5 BauGB in den Grundzügen die sich für das gesamte Gemeindegebiet aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Die drei Teilpläne umfassen:

Plan Nord (1 von 3): Ortsteile Traisa, Trautheim und Nieder-Ramstadt

Plan Mitte (2 von 3): Ortsteile Waschenbach und Nieder-Beerbach/Nord

Plan Süd (3 von 3): Ortsteile Nieder-Beerbach/Süd und Frankenhausen.

II. Planungsvorgaben

II.1 Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind die regional- und landesplanerischen Ziele und Leitbilder für die Entwicklung der gesamten Planungsregion Südhessen dargestellt. Der Regionalplan enthält gemäß des Hessisches Landesplanungsgesetzes neben den Zielen, auch Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für die Planungsregion Südhessen, die von allen öffentlichen Stellen bei Planungen und Maßnahmen zu beachten sind.

Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde durch die Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010 beschlossen und durch die Hessische Landesregierung am 27. Juni 2011 genehmigt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) bekanntgemacht.

Der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechend, ist Mühlthal (OT Nieder-Ramstadt) als Unterzentrum eingestuft. Nach Maßgabe des Regionalplans soll in Unterzentren das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs angeboten werden. Darüber hinaus sind Unterzentren gekennzeichnet durch Einrichtungen zur Deckung der überörtlichen Grundversorgung. Hierzu zählen insbesondere Schulen der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des überörtlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV, Gemeindeverwaltung.

Der Regionalplan Südhessen stellt für den Zeitraum 2002 bis 2020 in Mühlthal einen Bedarf von maximal 10 ha Wohnsiedlungsflächen (Z3.4.1-9, Tabelle 1: „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020“) und einen Bedarf von 11 ha an Gewerbeflächen (Z3.4.2-7, Tabelle 3: „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden 2006 bis 2020“) fest.

Da Mühlthal dem Verdichtungsraum zugeordnet wird, ist hier gemäß Ziel Z3.4.1-9 des RPS/Reg-FNP 2010 eine verstärkte Besiedlung anzunehmen. Das bedeutet, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen als Dichtevorgabe ein Bereich zwischen 35 und 50 Wohneinheiten (WE) je ha Bruttowohnbauland vorgeschlagen wird. Der untere Schwellenwert sollte nur ausnahmsweise unterschritten werden, wenn beispielsweise die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart des Ortsteiles oder topografische, ökologische bzw. klimatologische Besonderheiten dies erfordern. Eine bauleitplanerische Ausweisung von Gewerbeflächen beschränkt sich weitestgehend auf die Bedürfnisse zur Deckung des Eigenbedarfes ortsansässiger Betriebe und Erfordernisse für einen erforderlichen Strukturwandel.

Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Siedlungsentwicklung der Gemeinde lässt sich nur langfristig umsetzen. Als Planungshorizont für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal war ursprünglich zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung das Jahr 2030 gewählt worden. Die vorgegebenen Entwicklungsflächenbegrenzungen des Regionalplanes Südhessen 2010 gelten aber für den Zeitraum 2006 bis 2020. Nachdem das Zieldatum des Regionalplanes Südhessen 2010 bereits überschritten ist, wurde der Planungshorizont zur Entwurfsplanung auf das Jahr 2035 erweitert. Im Hinblick auf diese divergierenden Planungshorizonte erscheint es sinnvoll, im Flächennutzungsplan mehr Siedlungsflächen darzustellen, als im Regionalplan für die Gemeinde Mühlthal vorgesehen sind, nicht zuletzt auch um bei Problemen mit der Verfügbarkeit einzelner Areale auf behördenabgestimmte Alternativflächen ausweichen zu können.

Zu den Flächen für Wohnsiedlungszwecke zählen die im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Planung“, freie Flächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ (insbesondere Reserven in Bebauungsplänen und auf Konversionsflächen) sowie Flächen unter 5 ha in den Ortsrandlagen (Z3.4.1-5 „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“). Im Regionalplan ist lediglich eine ca. 5 ha große Fläche „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Ortsteil Trautheim östlich der Bahnlinie festgesetzt. Für die Gewerbeentwicklung ist eine ca. 12 ha große Fläche „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ im Ortsteil Nieder-Ramstadt südlich der B426 ausgewiesen.

Weitere Ausweisungen im Regionalplan:

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Gemäß Z10.1-10 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.
- Der Waldbestand ist als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ ausgewiesen. Nach dem regionalplanerischen Ziel Z10.2-12 hat hier die Walderhaltung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Daher sollen diese Flächen dauerhaft bewaldet bleiben.
- Weite Teile außerhalb der Siedlungsgebiete sind als „Vorranggebiet Regional Grünzug“ sowie als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Abweichungen hiervon sind gemäß Z4.3-3 nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.
- Im Bereich zwischen Nieder-Beerbach und Waschenbach sind zwei Bereiche als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ ausgewiesen. Die nach Vorgabe des Regionalplans darüberhinausgehenden Flächen zur Sicherung oberflächennaher Lagerstätten werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nur nachrichtlich dargestellt. Diese Flächen gelten gemäß G9.2-10 als regionalplanerisch nicht abgestimmte Planungen zur Rohstoffgewinnung lediglich als Planungshinweise.

- Entlang der Fließgewässer sind „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen (siehe auch Abbildung 7 des Regionalplanes zum Vorbeugenden Hochwasserschutz). „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. Hier sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen, unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.
- Wertvolle Biotopbereiche sind als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Im Gemeindegebiet sind dies Flächen östlich von Traisa, zwischen Nieder-Ramstadt und Traisa, zwischen Nieder-Ramstadt und Trautheim, östlich von Nieder-Ramstadt, nördlich und südwestlich von Waschenbach, östlich und südlich von Nieder-Beerbach, südwestlich von Frankenhausen. In diesen Bereichen haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

II.2 Dorferneuerungsprogramm

Nachdem die beiden Ortsteile Frankenhausen und Waschenbach bereits im September 2011 in das Dorferneuerungsprogramm des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung aufgenommen worden sind und die Laufzeit dieses Programmes 2019 ausgelaufen ist, wurde die Gesamtgemeinde Mühlthal, also mit sämtlichen Ortsteilen, im Juli 2019 in das Programm zur Anerkennung als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg für den Zeitraum 2019 – 2027 aufgenommen.

Das wesentliche Ziel der Dorferneuerung ist es, Mühlthal als attraktiven und lebendigen Lebensraum zu erhalten und den demographischen Wandel aktiv zu gestalten. Das Programm soll bei der Stärkung zentraler Funktionen in den Ortskernen und bei der Erhaltung einer guten und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensqualität unterstützen.

Hierzu wurde ein „integriertes kommunales Entwicklungskonzept“ (IKEK) gemäß „Leitfaden des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“ in Zusammenarbeit mit den BürgerInnen erarbeitet. Das IKEK stellt mit seinen priorisierenden Maßnahmen das zentrale Steuerungselement im Rahmen der Dorferneuerung dar. Es wurden hierzu vier wesentliche Handlungsfelder identifiziert, welche inhaltlich alle wesentlichen Aspekte der Gemeindeentwicklung abdecken sollen. So umfassen die Handlungsfelder die städtebaulichen Qualitäten, soziale Aspekte ebenso wie wirtschaftliche Faktoren sowie den Umweltaspekt. Einzelne Maßnahmen, die sich aus dem Entwicklungskonzept heraus ergeben, werden vom Land Hessen finanziell gefördert. Dies betrifft sowohl kommunale Maßnahmen als auch Projekte von privaten Bauherren.

Die Gemeinde unterstützt, auch trotz der Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungsneubauten das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und weist daher während der achtjährigen Laufzeit des Förderprogrammes Baugebiete nur dann aus, wenn diese nachweislich nicht mit der Innenentwicklung konkurrieren. So soll durch Revitalisierung von Brachen und/oder gewerblichen Konversionsflächen, wie z.B. im Bereich des Wohngebietes Dornberg, eine situationsangepasste städtebauliche Innenentwicklung in Gang gesetzt werden, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Allerdings wird auch deutlich, dass in fast allen Ortsteilen, vor allem in Nieder-Ramstadt, Trautheim, Traisa und Nieder-Beerbach, aufgrund der Immobilienpreisentwicklung in den vergangenen Jahren, starke Nachverdichtungen in den Ortskernen zu verzeichnen sind. Die

nach Aussagen des Entwicklungskonzeptes auch zu teilweise städtebaulich sehr hohen Dichtewerten, Überlastungen der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur und einem erheblichen Verlust privater Freiflächen geführt haben.

Es kann auf eine maßvolle Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen im Gemeindegebiet nicht verzichtet werden, um eine Entlastung des Verdichtungsdrucks auf die Ortskerne herbeizuführen und durch ein höheres verfügbares Flächenangebot auch preismäßig zu wirken. Die seit Jahren zu beobachtende hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigt, dass die bisherige sowie die geplante moderate Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auch nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht.

III. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde

III.1 Ziele und Leitvorstellungen der künftigen Entwicklung

Die dörflichen Strukturen der verschiedenen Ortsteile in der Gemeinde Mühlthal lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Ansiedlung im Talraum entlang von Modau, Beerbach (Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Waschenbach) und Waschenbach
- Siedlungsbereiche im Randbereich der bewaldeten Höhenzüge (Traisa, Trautheim, Frankenhäusen)
- kleinste dörfliche Strukturen in Form von Weilern und Aussiedlerhöfen (In der Mordach, Breitenloh u.a.)

Aus den örtlichen Charakteristiken heraus lassen sich folgende Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung ableiten:

- Die künftige Siedlungsstruktur ist unter der Maßgabe des Zusammenführens von Wohnen und Arbeiten, Versorgen und Erholen, zur Verringerung von Pendlerbewegungen, zu entwickeln.
- Die Eigenentwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung durch Sicherung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Grundlagen, ist vorrangig voranzutreiben.
- Die Siedlungstätigkeit ist vornehmlich im Bereich bereits vorhandener Strukturen nachzuweisen.
- Eingriffe in besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile sind zu vermeiden.

Mühlthal besitzt eine wertvolle, unverwechselbare, strukturreiche Landschaft, die langfristig erhalten und entwickelt werden soll. Der Biotop- und Artenschutz, das Landschaftsbild und mithin die wertvolle Kulturlandschaft sind wertvolle Schutzgüter, die bei der Siedlungsentwicklung angemessen berücksichtigt werden müssen.

Auen als Lebensadern der Landschaft mit wichtigen Funktionen sowohl für Mensch als auch für Tier und Pflanzen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Erhaltung und Entwicklung der Auen hat Vorrang vor anderen Nutzungen.

Die ländliche Struktur ist im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Attraktivität für den Fremdenverkehr sowie die Erholungsfunktion langfristig zu sichern.

Eine verträgliche Siedlungsentwicklung kann nur unter Einbindung landschaftspflegerischer Belange erfolgen. Der Regionalplan Südhessen 2010 konstatiert, die Entwicklung der Siedlungsstruktur solle im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung u.a. so gestaltet werden, dass durch die räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsmeidende und energieeinsparende Siedlungsstruktur geschaffen werden und durch Konzentration der Siedlungstätigkeit

auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird. Dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe sei Rechnung zu tragen.

Zu berücksichtigen sind auch die Folgen des strukturellen Wandels in den landwirtschaftlichen Betriebsformen. So werden künftig weitere Konzentrationsprozesse auf immer weniger landwirtschaftliche Betriebe erwartet, wobei der Flächenbedarf für die Landwirtschaft hierdurch voraussichtlich nicht sinken wird. Zuletzt war durch den Anbau von Biomasse wieder eine verstärkte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Anbauflächen zu verzeichnen, wobei hier größere zusammenhängende Bewirtschaftungsflächen nachgefragt sind, die durch Siedlungsflächenzuwachs möglichst nicht beeinträchtigt werden sollen. Kleinere isolierte Landwirtschaftsflächen oder Flächen mit geringen Ertragszahlen, z.B. zu nasse oder zu steile Lagen, können ggf. für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung stehen. Diese nicht mehr als landwirtschaftliche Produktionsflächen benötigten Flächen könnten evtl. auch in Waldflächen umgewandelt werden. Hierdurch ergäbe sich die Möglichkeit, in der Gemeinde Ausgleichflächen für Waldinanspruchnahmen zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Option kann unter anderem auch die Planungshoheit der Gemeinde gestärkt werden. Mögliche Siedlungserweiterungen und Infrastrukturmaßnahmen ließen sich hierdurch zukünftig eventuell leichter umsetzen.

Teilweise haben aber auch die Landwirte als Grundstückseigentümer ein Interesse an einer Siedlungsfolgenutzung ihrer Landwirtschaftsflächen. Die hieraus erzielbare Wertschöpfung auf den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirkt nicht nur eine erhebliche Veränderung der wirtschaftlichen und mithin sozialen Stellung der privaten Grundstückseigentümer, sondern versetzt die Gemeinde als Träger der Planungshoheit zuweilen in eine gewisse Defensive. Hier soll die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aktiv und offensiv entgegensteuern.

Die Gemeinde muss in die Position versetzt werden, nicht zwingend auf einzelne Flächen angewiesen zu sein, um der gebotenen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Vielmehr muss den Zielen des Städtebaus und der Landschaftsplanung ein bestimmtes Potential an verfügbaren und geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, aus denen dann die am besten geeignete ermittelt werden kann, ohne auf eigentumsrechtliche Forderungen angewiesen zu sein. Gleiches gilt auch für die Festsetzung von Ausgleichflächen. Es werden die bereits in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen verbindlich festgesetzten Ausgleichflächen dargestellt. Daher wurde die Darstellung des Siedlungsflächenzuwachses und auch von Projektflächen für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen in größerem Umfang vollzogen als es der tatsächliche Bedarf erfordert.

III.2 Angestrebte Siedlungsentwicklung

Durch bestehende Bebauungspläne sind seit 2002 bislang ca. 7,92 ha an Wohnsiedlungs- und ca. 17,50 ha an gewerblichen Bauflächen bauleitplanerisch vorbereitet bzw. auch bereits umgesetzt worden. Somit wird die Regionalplanvorgabe im Gewerbebereich bereits überschritten. Bei den Wohnsiedlungsflächen besteht noch freies Flächenpotential.

Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Siedlungsentwicklung der Gemeinde lässt sich nur langfristig umsetzen, daher wurde als Planungshorizont zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung das Jahr 2035 gewählt. Da der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes damit jedoch über den des Regionalplans (2020) hinausgeht, kann der Gemeinde eine angemessene zusätzliche Ausweisung an Wohnsiedlungsfläche zugestanden werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher, verkehrstechnischer und landschaftspflegerischer Sicht ermittelt und zeichnerisch dargestellt. Das Ziel der gemeindlichen Planung besteht darin, die vorhandenen charakteristischen Siedlungsformen, mit dem damit verbundenen hohen Wohnwert, zu erhalten. Hierbei sollen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen, die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Baulücken, brachliegende Flächen) und einer angemessenen baulichen Nachverdichtung genutzt werden.

Die Ermittlung vorhandener Baulücken und leerstehender Gebäude dient dazu, einen Überblick über mögliche Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde zu erlangen und damit der nach § 1a Abs. 2 BauGB geforderten innerörtlichen Verdichtung gerecht zu werden. Die Gemeinde erhält dabei nicht nur einen Überblick über die Möglichkeiten der Verdichtung in der Kerngemeinde und den Ortsteilen, sondern auch Bauinteressenten wird die Suche nach leeren Baugrundstücken erleichtert.

Die erfassten Baulücken, die in die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale aufgenommen wurden, sind in der Regel sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zumeist zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Zudem werden auch geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit Gartenlauben, Garagen o.ä. bebaut sind, ebenfalls als Baulücke bezeichnet.

Baulücken gewinnen für die Innenbereiche als Bauflächenpotential immer mehr an Bedeutung. Der Lückenbebauung soll gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang gegeben werden. Vor allem die innerörtliche Belebung durch Zuzug junger Familien, eine bessere Ausnutzung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Vermeidung weiterer Erschließungsmaßnahmen dienen der Erhaltung städtebaulicher Funktionen in den einzelnen Ortsteilen. Darüber hinaus sollen die Ortsbilder bewahrt oder auch durch moderne Wohnqualitäten aufgewertet werden. Zeitgleich können die Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand erhalten werden.

Es ist in Mühlthal zu beobachten, dass untergenutzte, weil seit Jahren nur noch von einer älteren Person bewohnte Gebäude, die einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, oft nach Ableben der Bewohner abgerissen und durch Neubebauung ersetzt werden. Aufgrund der in Mühlthal sehr hohen Immobilienpreise werden gegenüber der Vornutzung daher zumeist deutlich höhere Dichtewerte realisiert. Auch in den „Neubaugebieten“ der 1970er und 1980er Jahre, die hinsichtlich der Alterszusammensetzung der „Erstbezieher“ wesentlich homogener strukturiert sind, ist seit Jahren keine Zunahme leerstehender Gebäude festzustellen. Zudem stehen die wenigen vorhandenen Baulückengrundstücke zumeist dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung, da die Eigentümer oft nicht zum Verkauf bzw. zu einer Bebauung bereit sind. Nachdem die möglichen Innenentwicklungspotentiale somit oft aus eigentumsrechtlichen Gründen für gemeindliche Planungen nicht greifbar sind, müssen dennoch geeignete Zuwachsflächen an den Siedlungsrandern gefunden werden. Hierbei sollte jedoch eine konzentrierte Erweiterung an wenigen, ausgesuchten Stellen bevorzugt und den Belangen von Natur und Landschaft eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene moderate Entwicklung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen ist, auch unter dem Aspekt, dass nur sehr geringe und nach derzeitigem Stand kaum kurzfristig mobilisierbare Innenentwicklungspotenziale auf dem freien Markt vorhanden sind, städtebaulich geeignet.

IV. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Insofern beschränken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht nur auf die Regelungen der baulichen Nutzung. Als Teil der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dementsprechend wurde dem Flächennutzungsplan ein Umweltbericht entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB beigefügt.

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen. Daher wurden Angaben über den Schutz und die Entwicklung von Arten und Biotopen (Biotopverbund), von Böden, Gewässern, Luft und Klima sowie über die Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen gemacht.

Ausgangspunkt war die Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft und seine Bewertung. Bezogen auf Naturräume wurden Leitbilder aus Sicht von Landschaftsplanung und Naturschutz entwickelt und Maßnahmen festgelegt, die notwendig sind, um das jeweilige Leitbild zu verwirklichen. Es wurden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, wobei sämtliche Funktionen des Naturhaushaltes einschließlich des Landschaftsbildes und der Naherholung berücksichtigt sind.

Die Vorgaben des Landschaftsprogramms und die Ziele der Raumordnung wurden hierbei beachtet. Die Aussagen des Landschaftsplanes wiederum sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und vergleichbaren Satzungen zu berücksichtigen. Ebenso sind die Inhalte des Landschaftsplanes in weiteren Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Inhalte des Landschaftsplanes für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.

Rechte und Pflichten für den einzelnen Grundstückseigentümer ergeben sich aus dem Landschaftsplan unmittelbar nicht. Zwar ergibt sich aus § 30 BNatSchG, dass hinsichtlich dort genannter geschützter Lebensräume auch dem Einzelnen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen nachhaltigen Beeinträchtigung führen, untersagt werden, jedoch ergibt sich der Schutzaspekt aus dem Biotop an sich und nicht aus seiner Darstellung im Landschaftsplan.

Die aufgeführten zu beachtenden Umweltschutzbelange stellen einen ersten Überblick über mögliche zu beachtende Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung dar. Weitergehende Betrachtungen und Bewertungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

V. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal hat in ihrer Sitzung am 02.07.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorbereitende Bauleitplan wurde dann in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal am 10.02.2015 als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 30.06.2015 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.05.2015 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 19.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde 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 30.06.2015 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Mühlthal um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Beratungen in den gemeindlichen Gremien führten im Wesentlichen zu Änderungen bei den Siedlungsflächen NBE 2, NRA 9.2, NRA 10, NRA 11, NRA 17, NRA 18, TRA 4, TRA 6, WAB 1, WAB 4 und W.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden alle im Rahmen des Planverfahrens diskutierten potenziellen Siedlungsstandorte, auch wenn sie wieder verworfen wurden, in der Begründung aufgeführt und mit einer Bewertung versehen. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt und eine Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ergänzt. Es erfolgte eine Ermittlung vorhandener Baulücken und leerstehender Gebäude, um einen Überblick über mögliche Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde zu erhalten. Diese sind in der Anlage X.4 zur Begründung dargestellt. Darüber hinaus wurden die Daten zur demographischen Entwicklung sowie zu den Wasserschutzgebieten, zu den festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Naturdenkmälern aktualisiert und ergänzt. Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) im Bereich des Gemeindegebietes wurden in der Begründung und - sofern maßstabstechnisch sinnvoll - nachrichtlich im FNP dargestellt. Weiter erfolgte eine nachrichtliche Ergänzung der Fernleitungsstrasse des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in der Planzeichnung. Darüber hinaus wurde in der Begründung ein Kapitel mit allgemeinen Hinweisen der Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

Die Planung konnte in der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal am 20.06.2017 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde den Gemeindegremien, nach Einarbeitung von Änderungen, die sich aus der bereits erfolgten Behandlung der Stellungnahmen (GV-Beschluss am 20.06.2017) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben haben, als Entwurf zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Beschluss über die Kenntnisnahme des Entwurfs erfolgte dann in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.02.2021.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 23.05.2022 und bis einschließlich 01.07.2022 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.05.2022 hingewiesen wurde.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Mühlthal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Gemeinde Mühlthal im PDF-Format sowie im Foyer des Rathauses zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.05.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 01.07.2022 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu:

- einer ergänzenden Darstellung der rechtswirksamen 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Parkplatz südlich der Modau und Kläranlage“ (NRA 14) im Sinne einer Berichtigung
- einer erneuten Überprüfung und Aktualisierung der nachrichtlichen Darstellung erfasster Denkmäler in der Planzeichnung und der Begründung
- redaktionellen Ergänzungen bzw. Berichtigungen der Planlegenden
- redaktionelle Berichtigungen zur FNP-Darstellung einer ausgewiesenen Kompensationsfläche in der Gemarkung Waschenbach sowie einer landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung Frankenhausen
- Überprüfung der nachrichtlichen Darstellungen des Entwicklungsplanes im Hinblick auf ausgewiesener „Vorranggebiete Landwirtschaft“ des Regionalplanes Südhessen 2010 sowie vorhandener Aufforstungsflächen
- Herausnahme der Umgrenzungen der Siedlungserweiterungsflächen aus den Darstellungen der Bestandskarten sowie der Entwicklungskarten des Landschaftsplans
- redaktionellen Aktualisierungen/Ergänzungen der Begründung Teil A, u.a.
 - zu den Angaben der Linien des öffentlichen Personennahverkehrs
 - zu den Angaben der Flächennutzung durch die Landwirtschaft und zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die Siedlungsentwicklung
 - zur gewerblichen Wirtschaft und Nahversorgungsstruktur der Gemeinde
 - zum integrierten Entwicklungskonzept (IKEK)
 - zu den Angaben der Demografischen Entwicklung
 - zur angestrebten Siedlungsentwicklung und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen
- redaktionellen Aktualisierungen/Ergänzungen der Begründung Teil B, u.a.
 - zu den genannten Quellenangaben
 - zu den Waldflächen im Gemeindegebiet und den Schutzgebieten nach hessischem Forstgesetz
 - zum Agrarumweltprogramm HALM und den Aussagen zur Agrarstruktur
 - zum Bodenerosionsatlas
 - zum aktuellen Bewirtschaftungsplan Hessen (WRRL).

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal, bestehend aus den Planzeichnungen und der beigefügten Begründung (Teil A: Städtebauliche Begründung und Teil B: Landschaftsplan mit integriertem Umweltbericht) einschließlich der in der Begründung genannten Anlagen, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal am 26.09.2023 im Hinblick auf die Darstellungen unverändert zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Mit Verfügung vom 23.11.2023 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III - 31.2-61 d 02. 06/19-2022/4) teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgrund des § 6 BauGB genehmigt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daraufhin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 02.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal wirksam.