

**Gemeinde Mühlthal- OT Nieder-Beerbach**

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich des Bebauungsplans „Frankensteiner Weg“)**

---

**Begründung**

**Entwurf**

**Mai 2026**

Bearbeitung:  
M.Sc. Eva Birgelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – 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>Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	2
4.1.1	Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	3
4.1.2	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	4
4.1.3	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.....	4
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal .....	5
4.3	Bebauungsplan.....	5
4.4	Landschaftsplan .....	5
<b>5.</b>	<b>Schutzausweisungen.....</b>	<b>6</b>
5.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	6
5.2	Wasserschutzgebiet .....	6
5.3	Schutzgebiete und – objekte Denkmalschutz.....	6
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr .....</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	7
8.2	Relief und Boden.....	7
8.3	Erdbebenzone .....	8
<b>9.</b>	<b>Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit .....</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Bestands Biotoptypen .....</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>Klima und Luft .....</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Bodendenkmäler .....</b>	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>15.</b>	<b>Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....</b>	<b>10</b>
15.1	Vorrang der Innenentwicklung .....	10
15.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	11
<b>16.</b>	<b>Bodenbewertung.....</b>	<b>11</b>
16.1	Bodenfunktionale Bewertung .....	11
16.2	Umweltfolgenabschätzung Boden.....	11

16.3	Beeinträchtigungen des Bodens.....	12
16.4	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	12
<b>17.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>12</b>
<b>18.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>19.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>13</b>
19.1	Wasserversorgung / Löschwasser .....	13
19.2	Abwasserbeseitigung .....	13
19.3	Starkregen.....	13
<b>20.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>21.</b>	<b>Inhalt der Änderungen und Begründung .....</b>	<b>15</b>
<b>22.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
22.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	15
<b>22.2</b>	<b>Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....</b>	<b>15</b>
<b>23.</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).....</b>	<b>16</b>
<b>24.</b>	<b>Eingriffsregelungen nach BauGB und BNatSchG .....</b>	<b>16</b>
<b>25.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>16</b>
<b>26.</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung.....</b>	<b>17</b>
26.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
26.2	Alternativenprüfung .....	17
26.3	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung.....	18
26.4	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	18
26.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
<b>Quellen.....</b>		<b>19</b>

**ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage der Plangebiete (Quelle: OpenStreetMap) .....	1
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation).....	1
Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab) .....	3
Abbildung 4: Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gemeinde Mühlthal, 04.12.2023 ...	5
Abbildung 5: Auszug Landschaftsplanerischer Fachplan, Entwicklung Süd, Mühlthal 2023 ..	6
Abbildung 6: Wohnbebauung am Frankensteiner Weg .....	7
Abbildung 7: Teilbereich 2 (rechts) mit angrenzender Bebauung .....	7
Abbildung 8: Bestand Biotoptypen tatsächlich .....	8
Abbildung 9: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt).....	11
Abbildung 10: Ausschnitt Starkregen-Gefahrenanalyse für die Gemeinde Mühlthal, Starkregengefahrenklarte Radolan-Ereignisse 27.07.2006 – Ausschnitt Nieder- Beerbach Mitte- (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt) .....	14
Abbildung 11: Lärmpegel LDEN (tags), Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt) .....	14
Abbildung 12: Lärmpegel LDEN (nachts), Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt) .....	15

## 1. Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, für eine geplante Wohnbebauung eine Wohnbaufläche auszuweisen.

Da der Bereich im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal als „Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung vorhandene Außenbereichsbebauung“, und als „Bereiche zur bevorzugten Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Mühlthal im Ortsteil Nieder-Beerbach am westlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nieder-Beerbach in der Flur 1 die Flurstücksnummer 306/13. Die Größe des Teilbereichs beträgt ca. 0,04 ha.

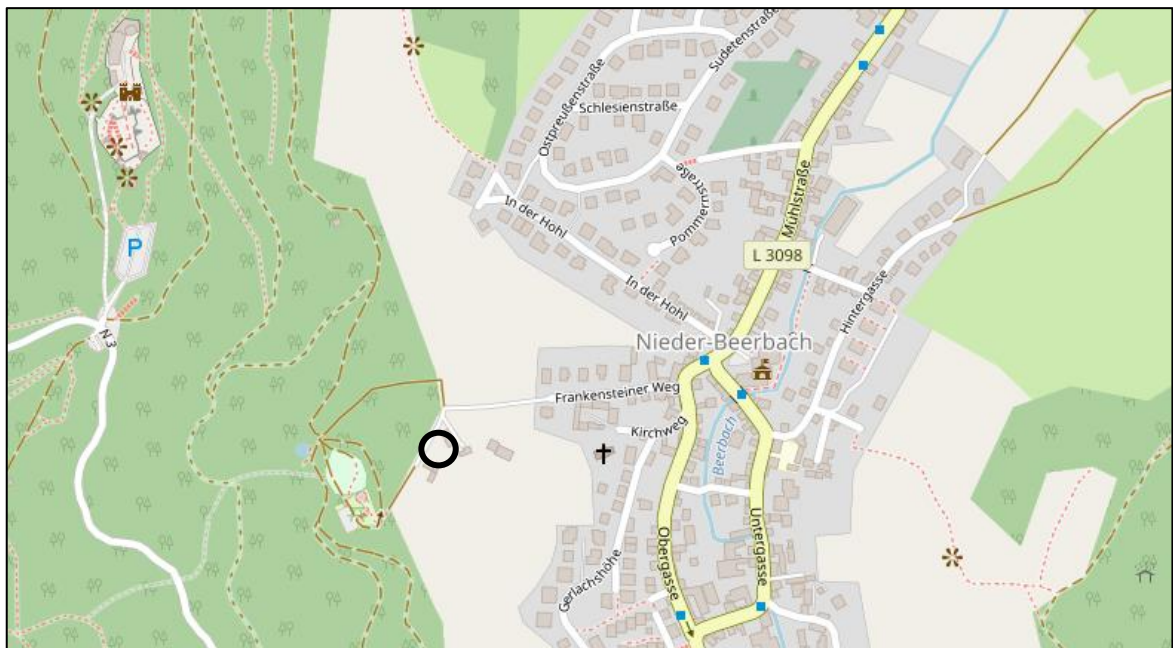


Abbildung 1: Lage der Plangebiete (Quelle: OpenStreetMap)

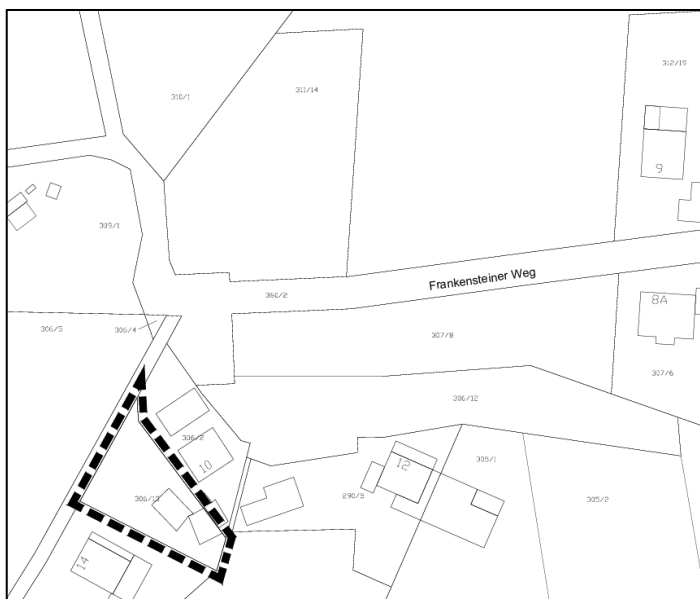


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom [22.12.2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\)](#)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 87\)](#)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), [zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 \(BGBl. 2025 Nr. 10\)](#)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), [zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 84\)](#)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 84\)](#)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), [zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 \(GVBl. 2026 Nr. 8\)](#)

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wie folgt dargestellt:

- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

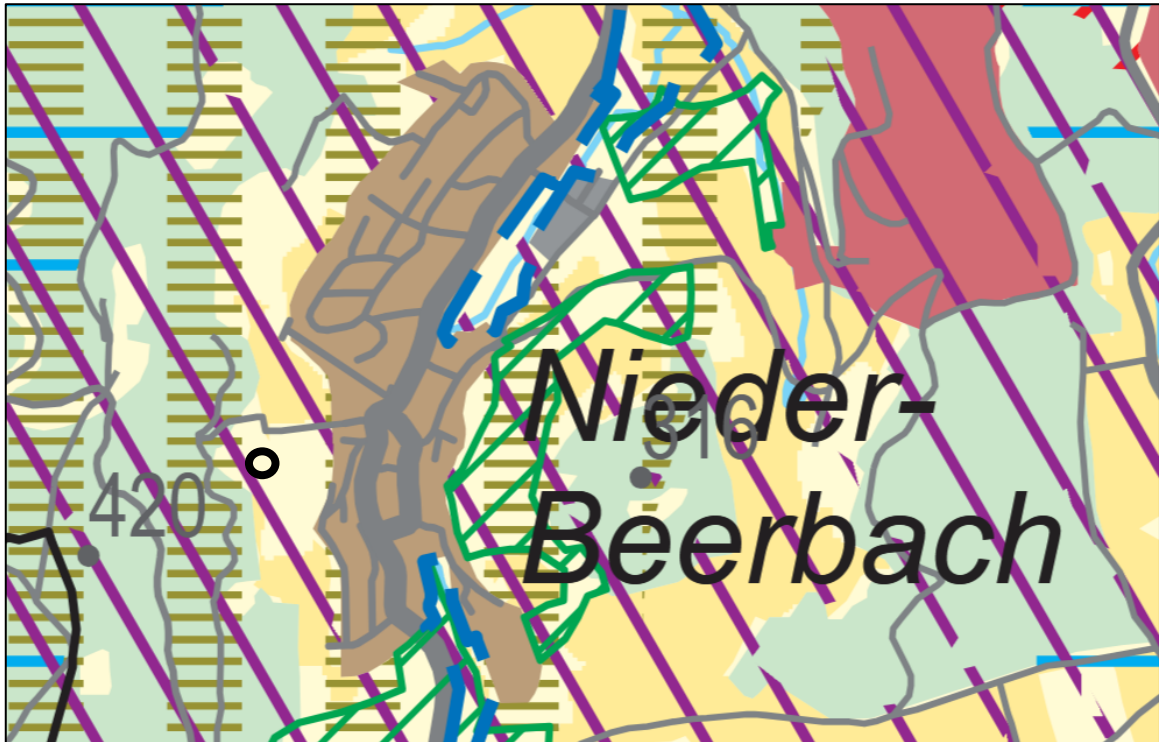


Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (ohne Maßstab)

#### 4.1.1 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete Regionaler Grünzug folgende Ziele formuliert:

*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen [...] andere Infrastrukturmaßnahmen [...]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-2)*

*Abweichungen sind 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.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-3).*

Da die Geltungsbereiche innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug liegen, weicht die Planung von den oben genannten Zielsetzungen des Regionalplanes ab. Daher ist im selben Naturraum ein gleichwertiger vollständiger Ausgleich herbeizuführen.

Die Regionalversammlung Südhessen hat jedoch in ihrer Sitzung vom 28. Februar 2025, den Beschluss aus dem Jahre 2013, wonach jedwede Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im selben Naturraum zu kompensieren ist, insoweit geändert hat, als ab sofort eine Kompensation von Eingriffen in Vorranggebiete Regionaler Grünzug (nur noch) im Rahmen von Abweichungsverfahren - nicht jedoch bei kleinräumigen Bauleitplanungen - zu erfolgen hat. Insofern ist vorliegend keine Kompensation für die kleinflächige Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ erforderlich.

##### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Aufgrund der geringen Größe von ca. 0,04 ha sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ nicht erheblich.

#### 4.1.2 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

*„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“* (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

*„[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“* (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

##### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen geringen Gebäudehöhe und -größe ist nicht mit einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabflussbahnen zu rechnen. Die geplante Bebauung stellt lediglich ein geringfügiges Strömungshindernis dar.

#### 4.1.3 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

*„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“* (RPS / RegFNP 2010, G10.1-11)

In der Begründung des Vorbehaltsgebiets wird erläutert, dass diese Flächen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen.

Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben. So können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind.

##### Begründung der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe von ca. 0,04 ha sind die Auswirkungen auf das „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal

Laut der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlthal wird der Geltungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung vorhandene Außenbereichsbebauung“, und als „Bereiche zur bevorzugten Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

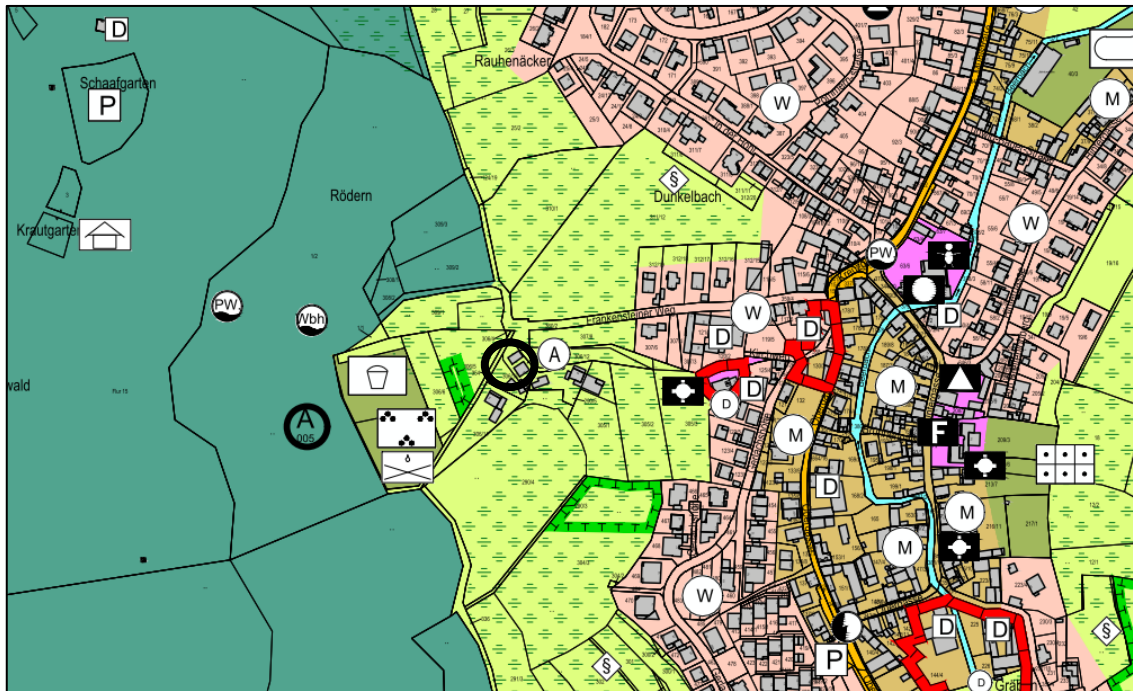


Abbildung 4: Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gemeinde Mühlthal, 04.12.2023

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich für die neue Wohnnutzung geändert werden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die geplante Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

## 4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Im Parallelverfahren wird zurzeit ein Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ aufgestellt.

## 4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftspflegerischen Fachplan der Gemeinde Mühlthal (2023) wird das Plangebiet als „Dörfliches Gebiet“ dargestellt:

Die Maßnahmenplanung des Landschaftsplanes gibt folgende Ziele vor:

- 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.

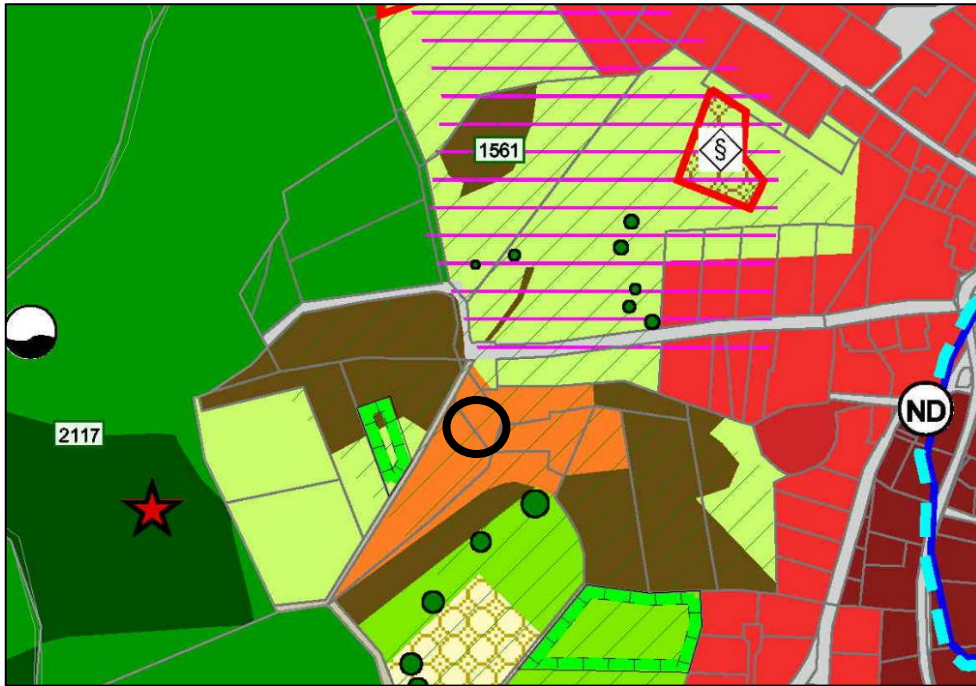


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplanerischer Fachplan, Entwicklung Süd, Mühlthal 2023

## 5. Schutzausweisungen

### 5.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich weder Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete noch Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Plangebiets oder in dessen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von 1.500 m Luftlinie vom Plangebiet.

Das Biotop „Gehölz westl. Nieder-Beerbach“ (Biotop-Nr. 1561) liegt 35 m nordwestlich des Plangebiets. (HB 1995-2006).

In der Luftbildinterpretation des Natureg Viewers sind westlich des Plangebiets Baumreihen und südlich des Frankensteiner Wegs Gehölze dargestellt.

### 5.2 Wasserschutzgebiet

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „WSG Dornbachquelle, Seeheim-Jugenheim“ liegt in einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Plangebiet.

### 5.3 Schutzgebiete und – objekte Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich nach Aussagen vom Landesamt für Denkmalpflege (Hessen Archäologie) vom 18.12.2025 Bodendenkmäler (Nieder-Beerbach 008: mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsreste).

[Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde eine archäologische Untersuchung des Plangebiets durchgeführt. Siehe Kapitel 13.](#)

## 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nieder-Beerbach, westlich der Landesstraße L 3098, oberhalb des Frankensteiner Wegs.

Entlang des Frankensteiner Wegs befindet sich Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen, überwiegend freistehenden Wohngebäuden mit Satteldach. An der Kreuzung Frankensteiner Weg / Kreuzgasse liegt eine gastronomische Nutzung. Südlich des Plangebiets, am Kirchweg, befindet sich die evangelische Kirche.

Im Plangebiet befinden sich ein Gebäude im Rohbauzustand sowie ein Carport. Angrenzend an das Grundstück befinden sich weitere ein- bis zweigeschossige, freistehende Wohngebäude mit Satteldach.

Das Plangebiet wird über den Frankensteiner Weg erschlossen.



Abbildung 6: Wohnbebauung am Frankensteiner Weg



Abbildung 7: Teilbereich 2 (rechts) mit angrenzender Bebauung

## 7. Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 Meter Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Mühltal-Nieder-Beerbach-Untergasse“. An dieser halten Busse der Linie BE 1 und M3. Dadurch wird eine Verbindung mit Bickenbach (Bergstraße), Eberstadt und Darmstadt ermöglicht. Die Buslinie BE1 verkehrt täglich und die Buslinie M3 verkehrt werktags ein bis zweimal die Stunde.

## 8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet im Vorderen Odenwald (14), Hessisch Fränkisches Bergland (145) innerhalb der Naturraumnummer Frankensteinmassiv (145.01).

Die Landschaft des Vorderen Odenwaldes ist durch ein feinverzweigtes Gewässernetz mit natürlichen Verläufen in einer Mittelgebirgslandschaft mit charakteristischem Kleinrelief geprägt, stark miteinander verzahnte Kleinstrukturen aus Hecken, Feldgehölzen, Sukzessionsflächen, Streuobstwiesen, Hohlwegen und Magerrasen kennzeichnen das Gebiet. Dabei wechseln sich größere Waldgebiete mit Offenlandschaften ab, die hier meist als Ackerland genutzt werden. Der Wald ist überwiegend von Laubbaumarten aufgebaut.

Für die weiteren Umweltbelange wird auf den Umweltbericht der Begründung verwiesen.

### 8.2 Relief und Boden

Das Plangebiets zeichnet sich durch eine ebene Oberflächengestalt aus. Die Geländehöhe über NN beträgt ca. 268 m.

Im Plangebiets herrscht laut Boden-Viewer Hessen sandiger Lehm vor.

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Der unbebaute Bereich des Plangebiets ist unversiegelt.

Es liegen keine schützenswerten Böden vor.



innerhalb eines Gebäudes ein Nest festgestellt, das vermutlich vom Hausrotschwanz stammt.

Die vorhandenen Gebäude weisen Potenzial als Sommer- und Zwischenquartiere für Fledermäuse auf. Hinweise auf Winterquartiere ergaben sich hingegen nicht. Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurden keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Reptilienarten nachgewiesen.

#### Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen wurden getroffen:

- Durchführung von Gehölzrodungen ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar,
- Durchführung des Gebäudeabbruchs ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen,
- Verwendung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung,
- Information der ausführenden Baufirmen über das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten,
- Empfehlung zur Integration von Nisthilfen und Fledermausquartieren in die Neubauten bzw. deren Umfeld,
- Empfehlung zum Verzicht auf Geovlies und Steinschüttungen bei der Grünflächengestaltung.

## **12. Klima und Luft**

Das Klima ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über moderate Niederschläge. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 11 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 621 mm auf.

## **13. Bodendenkmäler**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Nieder-Beerbach 008: mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsreste). Laut Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG beeinträchtigt oder zerstört werden können.

Zur Überprüfung möglicher archäologischer Befunde wurde eine geomagnetische Prospektion des Plangebiets durchgeführt (GGU mbH, Messbericht vom 13.05.2026). Die Untersuchung erfolgte am 13.04.2026 auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> mittels Geomagnetik (Gradiometerverfahren).

Ziel der Untersuchung war die zerstörungsfreie Erkundung möglicher archäologischer Strukturen im Untergrund. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines siedlungsgeschichtlich bedeutsamen Umfelds mit mehreren bekannten mittelalterlichen Fundstellen und Befestigungsanlagen im Bereich Nieder-Beerbach / Burg Frankenstein.

Im Ergebnis zeigt das Magnetogramm großflächige stark positive und negative Anomalien, die überwiegend auf natürliche bzw. geologische Ursachen zurückgeführt werden. Zudem bestehen insbesondere im südlichen und östlichen Bereich Störungen, die die Auswertbarkeit zusätzlich einschränken. Eindeutig abgrenzbare archäologische Strukturen konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Das Gutachten weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der starken magnetischen Überprägung sowie der eingeschränkten Aussagekraft der Methode archäologische

Befunde nicht sicher ausgeschlossen werden können. Das Fehlen entsprechender Anomalien ist daher nicht als Nachweis für die Abwesenheit archäologischer Strukturen zu werten.

Vor diesem Hintergrund ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen ein fachgerechter Umgang mit möglichen archäologischen Funden sicherzustellen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Bodendenkmäler oder sonstige archäologische Funde festgestellt werden, sind die gesetzlichen Meldepflichten gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz zu beachten und die zuständigen Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu informieren.

#### 14. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

#### 15. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ein ausdrückliches Ziel. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die bedeutet, dass darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

##### 15.1 Vorrang der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich der Gemeinde Mühlthal und widerspricht somit grundsätzlich dem in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung.

Innenentwicklungspotenziale lassen sich prinzipiell in drei Flächentypen bezogen auf ihre Eigenschaften unterteilen. So wird in der Studie Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von 2013 zwischen Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungsflächen unterscheiden, diese werden wie folgt definiert:

*Brachflächen wurden definiert als ungenutzte oder zwischengenutzte ehemals baulich genutzte Flächen, z. B. Industriebrachen, Konversionsbrachen, Infrastruktur- und Verkehrsbrachen, Gewerbebrachen, Wohnbrachen, Gebäudeleerstand, leerstehende Althofstellen und Kultur- und Sozialbrachen.*

*Die Definition von Baulücken wurde wie folgt vorgenommen: Baulücken sind unbebaute, aber bebauungsfähige Flächen (Einzelgrundstücke sowie wenige zusammenhängende Grundstücke), die in gewachsenen bzw. neu entwickelten Siedlungsgebieten liegen.*

*Innenentwicklungspotenziale im hier verwendeten Sinne der Nachverdichtung finden sich auf Grundstücken, die bereits bebaut sind, jedoch über weitere bebaubare Freiflächenpotenziale verfügen. Beispiele hierfür sind Zweite-Reihe-Bebauung, Innenhofbebauung sowie Ergänzungsbauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbegebieten.*

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.

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur. Das dort vorhandene Gebäude wird zurückgebaut und durch ein Wohngebäude ersetzt. Damit liegt hier keine zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen vor, sondern eine Nachnutzung bereits baulich geprägter Flächen.

## 15.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

## 16. Bodenbewertung

### 16.1 Bodenfunktionale Bewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgraden 0 – nicht bewertet angegeben.

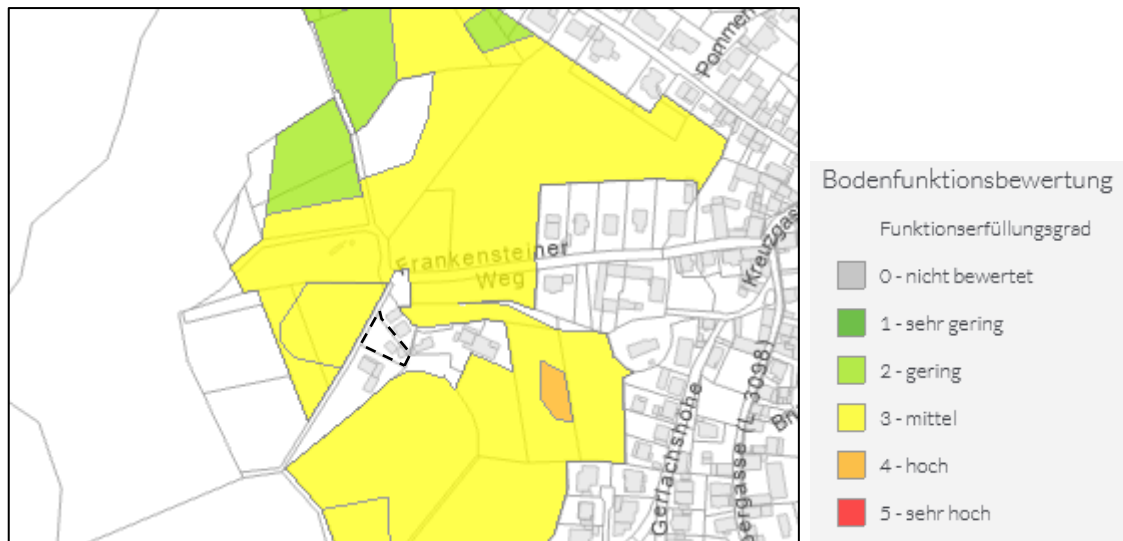


Abbildung 9: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

### 16.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Die Bebauung einer bereits bebauten Fläche hat nur geringfügige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zur Folge. Durch den Verlust von Boden kann Lebensraum für Tiere und im Boden lebende Organismen verloren gehen. Ebenso betrifft die Überbauung den Verlust des Bodens in seiner Funktion als Wasserspeicher. Die Folgen sind eine reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss.

Die unversiegelten Bodenbereiche haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt und sind generell als wertvoll einzustufen.

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion  + Regelmäßig betroffen  X Je nach Intensität betroffen  * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig  - i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

Tab. 1: Umweltfolgeabschätzung Boden

### 16.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 16.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind wasserdurchlässiger Beläge zu verwenden, Niederschlagswasser ist und Begrünung vorzunehmen.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 17. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 18. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung steht diesen Aspekten nicht entgegen.

## 19. Belange der Wasserwirtschaft

### 19.1 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf beträgt 800 l/min (48m<sup>3</sup>) über einen Zeitraum von 2 Stunden.

### 19.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert.

Es ist vorgesehen, die Bodenversiegelung durch Teilversiegelungen in wasserdurchlässiger Bauweise zu begrenzen.

### 19.3 Starkregen

Die Gemeinde Mühlthal hat eine Starkregengefahrenkarte erstellen lassen, um besser einschätzen zu können, wo in Mühlthal besondere Gefahren bestehen.

In dem Plangebiet sind maximale Fließgeschwindigkeiten bei einem 100-jährlichen Niederschlag von 0,50 bis 2,00 m/s mit Hangabfluss aus süd-westlicher Richtung zu erwarten. Es sind maximale Wassertiefen von 0,05 bis 0,50 m zu erwarten und die Überflutungsgefährdung der Bestandsgebäude ist als sehr hoch dargestellt.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

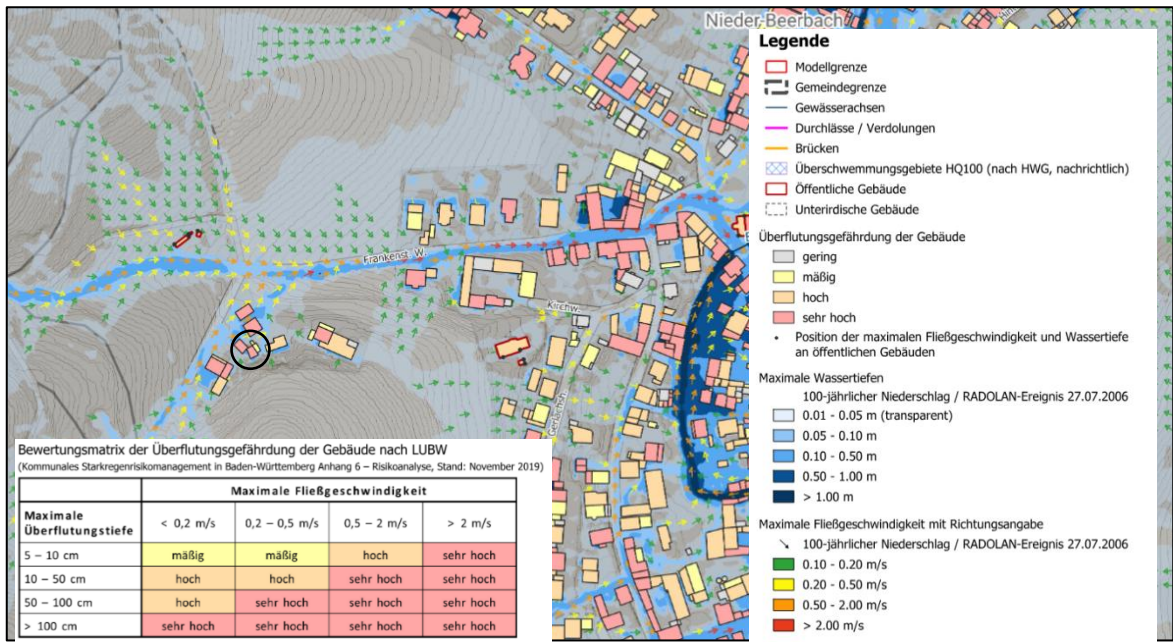


Abbildung 10: Ausschnitt Starkregen-Gefahrenanalyse für die Gemeinde Mühlthal, Starkregengefahrnklarte Radolan-Ereignisse 27.07.2006 – Ausschnitt Nieder-Beerbach Mitte- (Ergänzung: Pla-nungsgruppe Darmstadt)

## 20. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen ein. Gemäß Lärmviewer Hessen (HLNUG) liegt Tags ein max. Lärmpegel von 44 dB(A) vor.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) sehr geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet. Da erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar. Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht.

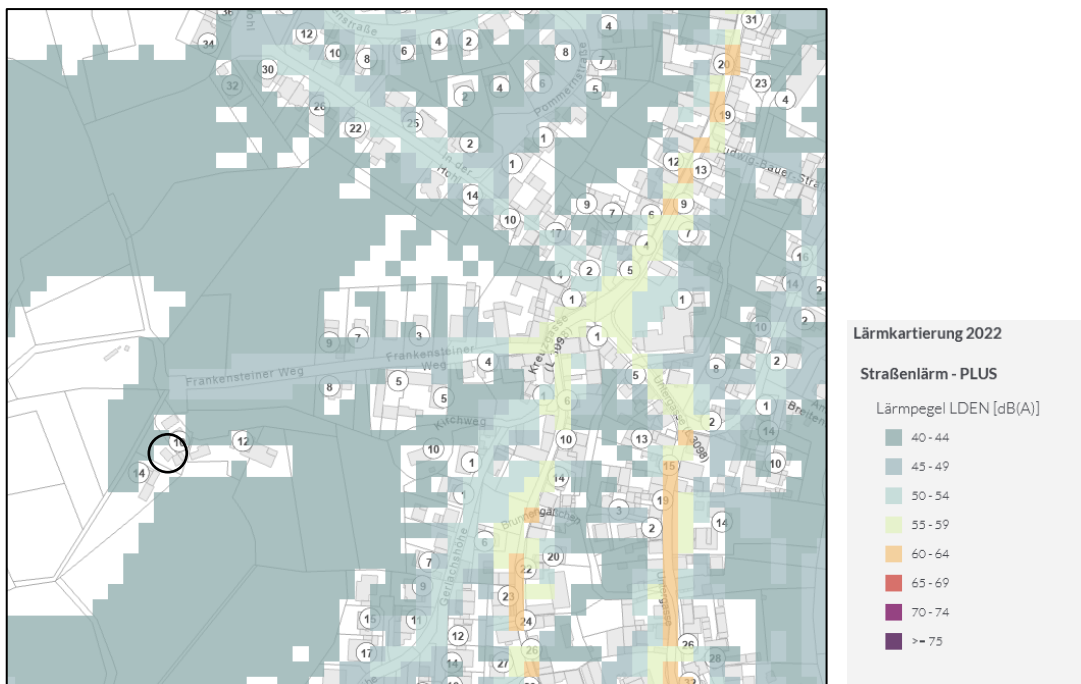


Abbildung 11: Lärmpegel LDEN (tags), Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)



Abbildung 12: Lärmpegel LDEN (nachts), Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

## 21. Inhalt der Änderungen und Begründung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung vorhandene Außenbereichsbebauung“, und als „Bereiche zur bevorzugten Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Das Grundstück im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes soll für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

## 22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

### 22.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nieder-Beerbach, westlich der L 3098, oberhalb des Frankensteiner Wegs.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nieder-Beerbach in der Flur 1 die Flurstücksnummer 306/13 und hat eine Größe von ca. 0,04 ha.

Die Gemeinde Mühlthal beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, im Westen des Ortsteils Nieder-Beerbach eine Fläche für ein geplantes Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern.

Im Parallelverfahren wird zurzeit ein Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ aufgestellt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frankensteiner Weg“ erforderlich.

### 22.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.*

*Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. **Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.** Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“*

Die geplante Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ wird im Parallelverfahren durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ bauleitplanerisch abgesichert. Somit ist sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Da in der oben hervorgehobenen Textpassage zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass die Umweltberichte bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, bezieht sich der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich auf die Kapitel „Ergebnis der Umweltprüfung“ und „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ und es wird lediglich das Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan dargestellt. Bezüglich der übrigen Gliederungspunkte wird auf die detaillierteren Darstellungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ verwiesen.

### **23. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)**

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ dargestellt.

### **24. Eingriffsregelungen nach BauGB und BNatSchG**

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ dargestellt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass für die Planung im Bereich des Bebauungsplans „Frankensteiner Weg“ ein Biotopwertdefizit zu verzeichnen ist und somit ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen muss.

### **25. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ dargestellt.

## 26. Ergebnis der Umweltprüfung

Als Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist folgendes festzustellen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke, auf der bereits eine bauliche Nutzung vorhanden ist. Das bestehende Gebäude wird im Zuge der Planung abgerissen. Durch die bereits vorhandene Versiegelung sind die zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf weitere Schutzgüter insgesamt als gering einzustufen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere Vogelarten, Fledermäuse sowie Reptilien betrachtet. Das bestehende Gebäude besitzt Potenzial als Quartier für Fledermäuse sowie als Brutplatz für Gebäudebrüter. Streng geschützte Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Nieder-Beerbach 008: mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsreste). Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Eindeutige archäologische Strukturen konnten hierbei nicht festgestellt werden; aufgrund starker magnetischer bzw. geologischer Überprägungen ist die Aussagekraft der Untersuchung jedoch eingeschränkt, sodass archäologische Befunde nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange ist vorgesehen, die Bodenversiegelung zu begrenzen sowie Maßnahmen zur Begrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Für detaillierte Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ verwiesen.

### 26.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung werden innerhalb einer bestehenden Baulücke zusätzliche bauliche Nutzungen ermöglicht. Im Plangebiet ist bereits eine bauliche Nutzung vorhanden; das bestehende Gebäude wird im Zuge der Planung abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt.

Da bereits versiegelte Flächen im Plangebiet vorhanden sind, kommt es durch die Planung nur zu geringfügigen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf das Schutzgut Wasser. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung sind diese Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet im Wesentlichen beibehalten wird. Die vorhandene bauliche Nutzung und die damit verbundenen Funktionen würden fortbestehen.

### 26.2 Alternativenprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bereits bebauten Baulücke und der geringen Flächengröße bestehen keine realistischen Standortalternativen.

Die Nutzung anderer Flächen würde zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche führen und wäre aus umweltfachlicher Sicht nachteilig.

### 26.3 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zur Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich des Bebauungsplans „Frankensteiner Weg“) lagen folgende Fachplanungen und Gutachten vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Flächennutzungsplan der Stadt)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- eigene Bestandserhebungen
- Kartierbericht der Bestandserfassung 2021 zur Flora und Fauna, Bauvorhaben Frankensteiner Weg Nieder-Beerbach, naturplan, Darmstadt, 02.12.2021
- Artenschutzgutachten Geltungsbereich 1, Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ Mühlental, BfL Heuer & Döring – Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, 12.05.2026
- Artenschutzgutachten Geltungsbereich 2, Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ Mühlental, BfL Heuer & Döring – Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, 12.05.2026
- Geomagnetische Erkundung nach archäologischen Resten, Frankensteiner Weg, Bebauungsplan Nr. 53, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe, Messbericht vom 13.05.2026

### 26.4 Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen.
- Ökologische Baubegleitung
- Kontrolle der Umsetzung und Unterhaltung der vorgesehenen Ersatzkästen und Quartierhilfen,
- Überprüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche,
- Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung.

### 26.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des Bebauungsplans „Frankensteiner Weg“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in Nieder-Beerbach geschaffen. Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche mit bestehenden Freiflächen, Garten- und Gehölzstrukturen sowie einzelnen Bestandsgebäuden.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Das durch die Planung verursachte Biotopwertdefizit beträgt insgesamt 42.211 Wertpunkte. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt überwiegend über eine externe Ausgleichsfläche nördlich des Teilbereichs 1. Dort wird eine bisher extensiv genutzte Mähwiese ökologisch aufgewertet und zu einer artenreicheren extensiv genutzten Mähwiese entwickelt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung werden bislang unbebaute Flächen teilweise dauerhaft verändert. Dadurch gehen Bodenfunktionen sowie einzelne Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen verloren. Betroffen sind insbesondere Gehölz- und Gartenstrukturen sowie einzelne Habitatstrukturen für Vogel- und Fledermausarten.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden ein Kartierbericht aus dem Jahr 2021 sowie ergänzende Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2026 erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden insbesondere Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Im Teilbereich 1 wurde ein Höhlenbaum festgestellt. Im Teilbereich 2 besitzen bestehende Gebäude Potenzial als Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Gebäudebrüter. Streng geschützte Reptilienarten wurden in keinem der Teilbereiche nachgewiesen.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch sind die Auswirkungen aufgrund des begrenzten Umfangs der Planung und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Nieder-Beerbach 008: mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsreste). Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Eindeutige archäologische Strukturen konnten hierbei nicht festgestellt werden. Aufgrund starker magnetischer bzw. geologischer Überprägungen ist die Aussagekraft der Untersuchung jedoch eingeschränkt, sodass archäologische Befunde nicht sicher ausgeschlossen werden können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen jedoch nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltfolgen werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung, zur Begrünung, zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächen sowie zur Eingrünung des Plangebietes. Für bodeneingreifende Maßnahmen ist zudem eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen, um einen sachgerechten Umgang mit dem anstehenden Bodenmaterial sowie mit möglichen archäologischen Befunden sicherzustellen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden außerdem besondere Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Baumfällungen, Gehölzrodungen sowie Gebäudeabbrüche dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden Vorgaben für eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung getroffen. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind geeignete Ersatzquartiere anzubringen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz treten nicht ein. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## Quellen

### Fachgesetze

Siehe Kapitel 3.

### Gutachten

- Kartierbericht der Bestandserfassung 2021 zur Flora und Fauna, Bauvorhaben Frankensteiner Weg Nieder-Beerbach, naturplan, Darmstadt, 02.12.2021
- Artenschutzgutachten Geltungsbereich 1, Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ Mühlthal, BfL Heuer & Döring – Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, 12.05.2026
- Artenschutzgutachten Geltungsbereich 2, Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“ Mühlthal, BfL Heuer & Döring – Büro für Landschaftsökologie, Wiesbaden, 12.05.2026

- Geomagnetische Erkundung nach archäologischen Resten, Frankensteiner Weg, Bebauungsplan Nr. 53, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe, Messbericht vom 13.05.2026