

Dieser Bedarf wird - für den Zeitraum von Anfang 1980 bis Ende 1995 und bei einer Dichte von 45 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) - mit 13 ha Wohnsiedlungsfläche für ganz Mühlthal angegeben.

Unter Zugrundelegung eines ebenfalls 16jährigen Planungszeitraums für den Flächennutzungsplan reicht dessen Zeithorizont bis Ende des Jahres 2005, d.h. 10 Jahre über den des RROPS hinaus, so daß bei entsprechender Hochrechnung der bis 1995 zugestandenen Bedarfsflächen weitere 8 ha bzw. insgesamt etwa 21 ha Wohnsiedlungsflächen zur Bedarfsdeckung bis zum Jahre 2005 benötigt werden.

Da dieser Flächenbedarf rückwirkend bis Anfang 1980 ermittelt wurde, müssen allerdings die erst nach diesem Zeitpunkt bebauten wie auch die bislang noch ungebauten Grundstücke als Flächenreserven zur Bedarfsdeckung berücksichtigt werden, soweit sie in für Wohnzwecke ausgewiesenen Baugebieten liegen. Wie bereits zuvor im Kapitel G 4.2 ausführlich dargelegt, sind diese Flächenreserven in einer Größenordnung von rund 7 ha in Anrechnung zu bringen, so daß von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen von etwa 14 ha bis zum Jahre 2005 ausgegangen werden muß.

Dies bedeutet jedoch nicht, daß im Flächennutzungsplan Bauflächen für Wohnzwecke nur in dieser Größenordnung von rund 14 ha zusätzlich zu den genannten Flächenreserven ausgewiesen werden dürfen. Hieraus ergibt sich lediglich, daß auf der Grundlage des RROPS 12/86 zunächst nur 6 ha bis zum Jahre 1995 und darüber hinaus - bei entsprechender Hochrechnung - zusätzlich noch weitere 8 ha bis zum Jahre 2005 als Baugebiete für Wohnzwecke in Bebauungsplänen festgesetzt werden können.

Darüber hinaus sind aber auch noch weitere Baugebietsausweisungen in Abstimmung mit der Regionalplanung möglich, da bei der im RROPS aufgrund der Bevölkerungsprojektion vorgenommenen Bedarfsermittlung der Wohneinheiten und -daraus resultierend - der Wohnsiedlungsflächen die Ansiedlung von Militärpersonen und ihren Angehörigen unberücksichtigt geblieben ist.

Wie bereits aus den Darlegungen im Kapitel G 3.3 hervorgeht, betrug die Differenz der Einwohnerzahl zur wohnberechtigten Bevölkerung, bei der die Angehörigen der Stationierungstreitkräfte und ihrer Familien nicht enthalten sind, im Sommer 1987 rund 600 Personen. Bei einer geschätzten, aber für diesen Personenkreis durchaus realistischen Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,3 Personen pro Haushalt ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Flächenbedarf für rund 450 Wohneinheiten, der bei der vorhandenen Wohndichte von rund 20 WE/ha etwa 22,5 ha und bei der von der Regionalplanung angestrebten Dichte immerhin noch rund 10 ha umfaßt.

Allerdings dürften hinsichtlich der bislang von der Regionalplanung angestrebten Wohndichte von durchschnittlich 45 WE/ha Bruttobauland für die ländlich geprägten südlichen Ortsteile wie auch für die weitgehend dörflich strukturierten Ortsteile im Norden des Gemeindegebietes bei der Fortschreibung des RROPS Korrekturen vorzunehmen sein, wenn man sich vor Augen führt, daß bei dieser Wohndichte (nach Abzug der Erschließungsflächen wie Straßen, Wege, Park- und Spielplätze sowie unter Berücksichtigung der teilweisen Inanspruchnahme von Wohngebietsflächen durch andere Nutzungen, wie etwa Läden) pro Wohneinheit im Durchschnitt nur etwa 170 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Im übrigen wird die Gemeinde Mühlthal, deren Ortsteil Nieder-Ramstadt nur als Unterzentrum eingestuft ist, mit dieser Wohndichte Mittelzentren wie Langen und Neu-Isenburg oder Städten wie Hanau und Rüsselsheim gleichgestellt, die sogar Teilfunktionen eines Oberzentrums wahrzunehmen haben, während bei Städten wie Ober-Ramstadt und Reinheim oder selbst bei den als "Mittelzentren mit gegenseitiger Funktionsergänzung" ausgewiesenen Städten Dieburg und Groß-Umstadt eine Wohndichte von 35 WE/ha bei der Bedarfsermittlung der Wohnsiedlungsflächen zugrunde gelegt wurde.

Aber auch im Hinblick auf die Bevölkerungsprojektion ist im Rahmen der RROPS-Fortschreibung mit einer Korrektur zu rechnen. Denn während die Regionalplanung einen Rückgang der Bevölkerungszahl (von 12.450 auf 12.150) um 300 Personen für den Zeitraum von 1980 bis 1995 vorsieht, ist die Bevölkerung allein in der ersten Hälfte dieses Zeitraums tatsächlich bereits um etwa 300 Personen angewachsen, und 5 Jahre vor Ablauf des RROPS-Planungszeitraums überschreitet die Bevölkerungszahl - mit 12.945 Personen zum 31.12.1990 bei weiterhin steigender Tendenz - die RROPS-Prognose bereits um annähernd 800 Personen.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine deutliche Anhebung der mit etwa 14 ha ermittelten Bedarfsflächen erforderlich, um einerseits der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung und andererseits der bislang weitgehend dörflichen Eigenart der Mühlthaler Ortsteile zu entsprechen.

Doch selbst dann, wenn aufgrund strukturpolitischer Zielsetzungen die angesprochenen Korrekturen bei der Fortschreibung des RROPS nicht vorgenommen werden sollten, ist eine umfangreichere Ausweisung von Bauflächen für Wohnzwecke im Flächennutzungsplan nicht nur vertretbar, sondern zur Erzielung einer gewissen Flexibilität auch erforderlich. Denn nicht aus jeder Bauflächenausweisung kann auch tatsächlich ein Baugebiet realisiert werden, so daß auch Alternativstandorte für neue Baugebiete vorgesehen werden müssen.

Außerdem können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt, nicht bereits die möglichen Einschränkungen berücksichtigt werden, die sich - z.B. als einzuhaltende Abstände zu Waldflächen und Gewässern oder auch in der Erhaltung von Grünbeständen - konkret erst bei der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Insofern - und in Anbetracht der Tatsache, daß Baugebietsausweisungen in Bebauungsplänen ohnehin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt sein müssen, so daß Überschreitungen der zugestandenen Bedarfsflächen ausgeschlossen werden können - sollten und können über den mit 14 ha ermittelten Bedarf hinaus weitere Bauflächen für Wohnzwecke als Flexibilitätszuschlag in einer Größenordnung von etwa einem Drittel der ermittelten Bedarfsflächen oder rund 5 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Diese Bauflächen für Wohnzwecke umfassen die Wohnbauflächen vollständig und die gemischten Bauflächen zu rund 50 %; die restlichen 50 % der gemischten Bauflächen sind für sonstige, überwiegend aber für gewerbliche Nutzungen anzurechnen. Hierbei, insbesondere aber bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen, ist der RROPS bei der Bedarfsermittlung nur insoweit maßgeblich, als er für Mühlthal keine gewerblichen Neuansiedlungen, sondern nur Flächenausweisungen für den Eigenbedarf zuläßt. Nach dem Wortlaut des RROPS erstreckt sich der Eigenbedarf zwar nur auf die Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe, doch müssen auch Betriebsgründungen durch Ortsansässige dem Eigenbedarf zugerechnet werden, da es sich hierbei nicht um Neuansiedlungen ortsfremder Betriebe handelt.

Eine mittel- oder langfristige Flächenbedarfsermittlung für gewerbliche Nutzungen, die dem Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes entsprechen könnte, ist allerdings nicht möglich; auch der RROPS enthält hinsichtlich des gewerblichen Flächenbedarfs weder eine Prognose, die der Flächenausweisung zugrunde gelegt werden könnte, noch eine Vorgabe, die nicht überschritten werden dürfte.

Da der Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen ohnehin gegenüber der Regionalplanung nachzuweisen ist, was allerdings sinnvoll erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist, wenn konkrete Anhaltspunkte für die jeweilige Erforderlichkeit vorliegen, können im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung Flächen in einer angemessenen Größenordnung auch ohne Bedarfsermittlung ausgewiesen und für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, wodurch die Möglichkeit zur Fortführung der bisherigen Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Als angemessen erscheint eine Größenordnung von rund einem Viertel der vorhandenen Flächen, die sich aus gewerblichen Bauflächen und rund 50 % der gemischten Bauflächen zusammensetzen und insgesamt rund 50 ha umfassen.

Ein Bedarf an zusätzlichen Sonderbauflächen ist derzeit nicht erkennbar. Anders als bei den übrigen Bauflächen, bei denen ein künftig zusätzlicher Bedarf ermittelt oder grundsätzlich unterstellt werden kann, muß für die Ausweisung weiterer Sonderbauflächen ein konkreter Anlaß bestehen; ohne die spezielle Nutzungsart zu kennen, ist eine vorsorgliche Flächenausweisung nicht möglich.

## E 1.2 Flächenausweisungen

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen und in Übereinstimmung mit den örtlichen Bedürfnissen werden im Flächennutzungsplan - über die Bestandsflächen mit ihren Baulandreserven hinaus - weitere Bauflächen in einer Größenordnung von annähernd 32 ha ausgewiesen. Die Aufteilung dieser Flächen in Wohn- (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen sowie ihre Verteilung auf die einzelnen Ortsteile ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Die Aufteilung der anrechenbaren, ca. 7 ha umfassenden Wohnsiedlungsflächenreserven auf die einzelnen Ortsteile beruht auf einer überschlägigen Ermittlung unter Zugrundelegung der im Kapitel G 4.2 aufgeführten tatsächlichen Flächenreserven in Verbindung mit der jeweils vermutlich erzielten bzw. erzielbaren Wohndichte. Diesbezüglich ist allerdings nochmals klarzustellen, daß diese anrechenbaren Reserveflächen im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben rückwirkend zum 01.01.1980 ermittelt wurden, inzwischen aber weitestgehend nicht mehr zur Verfügung stehen.

	Reserven (1980)	Bauflächenausweisungen (ha)			gesamt
		(W)	(M)	(G)	
Nieder-Ramstadt	3,3 ha	3,2	0,8	9,7	13,7
Trautheim	0,4 ha	1,8	-	-	1,8
Traisa	0,7 ha	8,2	2,7	-	10,9
Nieder-Beerbach	2,0 ha	-	-	-	-
Frankenhausen	0,4 ha	2,6	0,1	0,7	3,4
Waschenbach	0,2 ha	1,1	0,5	-	1,6
In der Mordach	-	-	0,2	-	0,2
Mühlthal (gesamt)	7,0 ha	16,9	4,3	10,4	31,6

(W) = Wohnbaufläche  
(M) = gemischte Baufläche  
(G) = gewerbliche Baufläche

Für die Bauflächenausweisungen werden, wie in der nachfolgenden Tabelle erkennbar, überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, zum Teil aber auch Grünflächen in Anspruch genommen, die bislang vornehmlich als Hausgärten bzw. separate Gartengrundstücke oder auch als Driving-Range des Traisaer Golfplatzes genutzt werden. Die von Bauflächenausweisungen in Anspruch genommenen Landwirtschaftsflächen sind unterteilt in die (an die bebaute Ortslage angrenzend) im Außenbereich liegenden Flächen sowie die innerhalb der Ortslage liegenden bzw. von Bebauung bereits umgebenen Bereiche.

Bauflächenausweisungen (ha)				
gesamt		zu Lasten von		
		Lw(A)	Lw(O)	Grünfl.
Nieder-Ramstadt	13,7	10,8	2,6	0,3
Trautheim	1,8	0,6	0,1	1,1
Traisa	10,9	3,9	2,5	4,5
Nieder-Beerbach	-	-	-	-
Frankenhausen	3,4	1,0	1,6	0,8
Waschenbach	1,6	1,6	-	-
In der Mordach	0,2	-	0,1	0,1
<hr/>				
Mühltal (gesamt)	31,6	17,9	6,9	6,8

Lw(A) = landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich  
 Lw(O) = innerhalb der Ortslage befindliche Acker-, Wiesen- und Brachflächen

Im einzelnen sind - nach Ortsteilen gegliedert - folgende neuen Flächenausweisungen für die bauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan vorgesehen:

#### **Nieder-Ramstadt**

ca. 0,2 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung auf der Ostseite des hinteren Straßenabschnittes "An der Buche" südwestlich des Nieder-Ramstädter Steinbruchgeländes soll - nachdem die oberhalb der Stettbachaue gelegene Westseite der Straße bereits bebaut ist - auch eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglichen, damit die vorhandenen Erschließungsanlagen wirtschaftlich genutzt werden können. Da diese Bauflächenausweisung bergseitig der vorhandenen Bebauung vorgesehen ist, sind Beeinträchtigungen der Stettbachaue nicht zu erwarten. Zwar greift diese Bauflächenausweisung in den Randbereich des großflächigen Streuobstwiesengeländes auf dem Wingertsberg ein, doch dürften an dieser Stelle allenfalls zwei oder drei ältere Obstbäume von künftigen Baumaßnahmen betroffen sein.

Zur Eingriffsminimierung sollten allerdings über diese Abrundung hinaus keine weiteren Bauflächen in diesem Bereich in Anspruch genommen werden. Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für den Eingriff ist eine diesem Naturraum gemäße Ortsrandeingrünung anzustreben, wobei zusätzlich wieder Obstbäume anzupflanzen und als Streuobstwiesen zu erhalten wären, was durchaus mit der in diesem Bereich getroffenen Grünflächendarstellung in Einklang gebracht werden kann.

ca. 1,2 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung erfolgt südlich des im Osten von Nieder-Ramstadt gelegenen Baugebietes "Lohberg", um im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung eine beidseitige Bebauung am Lerchenweg bzw. Nieder-Modauer Weg zu ermöglichen. Der hier in Anspruch genommene Geländestreifen erweist sich - mit Ausnahme einer lockeren Böschungsbepflanzung oberhalb der Straßeneinmündung - als ausgeräumte Feldflur; insofern erscheint eine Bauflächenausweisung an dieser Stelle auch aus landwirtschaftspflegerischer Sicht vor allem dann vertretbar, wenn das künftige Baugebiet zur freien Landschaft hin intensiv eingegrünt wird. Das diesbezüglich bereits vorgesehene Zeichensymbol für eine Eingrünung, mit dem lediglich der inhaltliche Zusammenhang bzw. die Abhängigkeit von Bauflächenausweisung und Eingrünungsmaßnahme verdeutlicht wird, sollte jedoch nicht als Ausweisung einer geplanten Heckenpflanzung mißverstanden werden; vielmehr sollten solche Eingrünungen insbesondere dann, wenn sie der künftigen Ortsrandgestaltung dienen, als lockere Streuobstgürtel angelegt werden.

Über diese Ausgleichsmaßnahmen hinaus erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen sollten im unmittelbaren Ortsrandbereich in Form von weiteren Streuobstwiesen erfolgen.

ca. 1,1 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,5 ha gemischte Baufläche zu Lasten von Lw(O)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt den Bereich der ehemaligen **Anstaltsmühle** im Süden von Nieder-Ramstadt, der nach Niederlegung des bisherigen Gebäudebestandes brachliegt bzw. gelegentlich als Schafweide dient. Aus landschaftsplanerischer Sicht von Bedeutung ist vor allem, daß die Modau dieses innerörtliche Gelände durchfließt. Allerdings ist davon auszugehen, daß auf der weitaus konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes, der zur Zeit für den Bereich der ehemaligen Anstaltsmühle aufgestellt wird, eine - gegenüber den Möglichkeiten der vorbereitenden Bauleitplanung - sehr viel intensivere Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange erfolgt.

ca. 0,7 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,3 ha gemischte Baufläche zu Lasten von Lw(O)-Flächen

Diese Bauflächenausweisungen umfassen bislang unbebaute Bereiche beiderseits der **Waschenbacher Straße** südöstlich des Anstaltsmühlengeländes. Im westlich an das Baugebiet am Griesbachweg angrenzenden Teil der hier vorgesehenen Wohnbaufläche sind bereits Bauplätze ausparzelliert; westlich hiervon liegt ein bereits bebauter bzw. gärtnerisch genutztes Grundstück. Ansonsten handelt es sich bei den unbebauten Bereichen beiderseits der Waschenbacher Straße um Ackerflächen.

Der die vorgesehene Wohnbaufläche im Norden und Westen begrenzende Waschenbach weist in diesem Abschnitt - wie auch weiter unterhalb bis zur Mündung in die Modau - kein natürliches Gewässerbett mehr auf; bachbegleitende Gehölzbestände fehlen. In Verbindung mit einer Baugebietsausweisung in diesem Bereich sollte daher - wie mit der dargestellten Neuanlage von uferbegleitenden Gehölzen vorgesehen - eine Verbesserung der örtlichen Situation im Uferbereich des Waschenbaches erzielt werden.

Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für diese Gebiete bieten sich Renaturierungsmaßnahmen am Waschenbach sowie ortsrandgestaltende Bepflanzungsmaßnahmen wie z.B. die Anlage von Streuobstgürteln an. Als eingriffsmindernd dürften sich Gewässerabstände erweisen, die deutlich über den im Hessischen Wassergesetz geforderten Mindestabstand von 5 m landseits der Böschungsoberkante hinausgehen.

ca. 9,7 ha gewerbliche Baufläche zu Lasten von ca. 9,4 ha Lw(A)-Flächen sowie ca. 0,3 ha Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung für ein künftiges **Gewerbegebiet südlich der B 426** im Südwesten von Nieder-Ramstadt umfaßt zum einen den von der B 426 und der Modau begrenzten Geländestreifen zwischen der Verbandskläranlage und der Straße "An der Papiermühle" und zum andern den südlich der Modau gelegenen Geländestreifen östlich des Betriebsgeländes der Firma Scheuch bis unterhalb des Kläranlagengeländes. Dieser südlich der Modau gelegene Geländestreifen wird bislang ackerbaulich genutzt; hier sind die wertvollsten Ackerböden in der Gemarkung Nieder-Ramstadt zu verzeichnen. Nördlich der Modau befindet sich das Gelände der ehemaligen Bruchmühle mit Gartenflächen und einer Obstwiese; außerdem sind hier weitere Ackerflächen anzutreffen sowie - vor allem in Gegenlage zur Firma Scheuch - Ackerbrachen, auf denen die Firma Scheuch die Anlage von Stellplätzen beabsichtigt.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist erforderlich, da weder im Gewerbegebiet nördlich der B 426 noch in anderen gewerblich nutzbaren Bereichen ausreichende Reserven zur Deckung des künftigen Eigenbedarfs verfügbar sind. Die hier ausgewiesenen Flächen erscheinen wegen der günstigen Erschließungsmöglichkeit über die B 426 und des großen Abstandes zu bestehenden Wohngebieten für eine gewerbliche Nutzung besser geeignet als andere Bereiche in Nieder-Ramstadt, die möglicherweise weniger regionalplanerische Bedenken hervorrufen, denen man aber ebenfalls entgegenhalten kann, daß sie - wie fast das gesamte nördliche Gemeindegebiet von Mühlthal - als Gebiet für die Grundwassersicherung ausgewiesen sind.

Auch die RROPS-Ausweisung als freizuhaltende Fläche, die diesen Modauabschnitt ebenso begleitet wie das bereits bebaute nördlich angrenzende Stettbachtal, kann im Hinblick auf dieses bestehende Gewerbegebiet nördlich der B 426, auf den Gebäudebestand der Kläranlage, der ehemaligen Bruchmühle und der Firma Scheuch sowie auch hinsichtlich der auf Dammschüttungen geführten Umgehungsstraße nicht als Ziel der Raumordnung und Landesplanung angesehen werden, an das die beabsichtigte Bauflächenausweisung nicht angepaßt wäre. Vielmehr dürfte es sich hierbei um einen Vorschlag der Naturschutzbehörde gehandelt haben, der Eingang in den - im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen enthaltenen - Landschaftsrahmenplan gemäß § 3 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) gefunden hat, ohne dem Abwägungsgrundsatz des § 2 Abs. 2 HENatG und vor allem dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in angemessener Weise zu entsprechen.

Im übrigen kann es der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben, die Fragen der erforderlichen Flächenfreihaltung sowie der Gebäudeabstände zu Gewässern zu klären. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird diesem Belang insofern Rechnung getragen, als der untere Stettbachabschnitt, soweit er außerhalb des mit Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes verläuft, ebenfalls als Fließgewässer dargestellt wird.

Landschaftsplanerisch ist die Ausweisung dieses Gewerbegebietes innerhalb der Modauaue zwar grundsätzlich als problematisch anzusehen, doch kommt diesem Bereich der Modauaue - wegen der bereits vorhandenen Siedlungsansätze - sowohl klimatisch als auch ökologisch nicht mehr seine ursprüngliche Bedeutung zu. Insbesondere im westlichen Abschnitt wird die Modauaue durch die bestehende Bebauung in Verbindung mit Topographie und Wald optisch wie auch klimatisch stark eingeeengt und "abgeriegelt". Diese Situation findet nach Osten ihre Fortsetzung durch die neuen Anlagen der Firma Scheuch, die in Dammlage geplante Umgehungsstraße, die Kläranlage mit ihren großen Baulichkeiten sowie im Anschluß daran durch die verschiedenen landwirtschaftlichen Anwesen und schließlich durch die Ortslage von Nieder-Ramstadt. In Anbetracht dieser insgesamt doch erheblichen und vor allem dauerhaften Beeinträchtigungen der ursprünglichen Modauaue kann die vorgesehene Neubaufächenausweisung in diesem Bereich daher auch aus landschaftsplanerischer Sicht für vertretbar erachtet werden, zumal keine Standortalternative für eine gewerbliche Bauflächenausweisung zur Verfügung steht, die ökologisch weniger problematisch wäre.

Zur Eingriffsminimierung und auch als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme ist in diesem Gebiet besonders die möglichst weiträumige Freihaltung und naturnahe Gestaltung der bachbegleitenden Flächen angebracht. Die Anlage von ortsrandgestaltenden Anpflanzungen am Rande der Siedlungsfläche - insbesondere durch Heckenzüge aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen - sowie entlang der Straße zu deren Eingrünung und Emissionsminimierung sollte als Ausgleich erfolgen.



Ersatzmaßnahmen für dieses Baugebiet wären die Anlage von Windschutzpflanzungen, Feldgehölzen in der nördlich und südlich angrenzenden freien Feldflur, wie sie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, die Anlage weiterer Streuobstwiesen in den unmittelbar angrenzenden Feldlagen sowie die Komplettierung der Grünlandflächen in der freien Feldflur südlich der Bauflächen im Gebiet Schabeck bzw. deren Extensivierung.

#### **Trautheim**

ca. 0,7 ha Wohnbaufläche zu Lasten von ca. 0,1 ha Lw(O)-Flächen sowie ca. 0,6 ha Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt rückwärtige Hausgärten und bislang unbebaute Gartengrundstücke innerhalb des Straßengevierts **Odenwaldstraße/Im Wiesengrund/Elfengrund/Woogstraße**. Insofern handelt es sich hierbei vornehmlich um die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven; lediglich für die - von der Straße "Am Wiesengrund" abzweigend - vorgesehene Zufahrt sowie für die zwischen dieser Zufahrt und der B 449 ausgewiesenen Baufläche wird eine Wiesenfläche in Anspruch genommen, die allerdings ebenfalls wie eine Baulücke erscheint.

Falls der Ausgleich nicht unmittelbar auf den Grundstücken geschaffen werden kann, wären Ufergehölzpflanzungen oder die Extensivierung von weiteren Flächen innerhalb der nahegelegenen Stettbachaue geeignete Ersatzmaßnahmen.

ca. 0,2 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt einen Hausgarten nördlich der bestehenden Bebauung auf der Ostseite der Straße "Im Wiesengrund". Auf diesen Grundstücksflächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet werden können, soll im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung eine beidseitige Bebauung der Straße "Im Wiesengrund" ermöglicht werden.

Auch hier sind als Ersatzmaßnahmen Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen innerhalb der nahegelegenen Stettbachaue sinnvoll, soweit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht unmittelbar auf den Baugrundstücken erfolgen können.

ca. 0,3 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung erfolgt auf einer Grundstücksfreifläche zwischen dem Neubaugebiet "Im Sand" und den nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommenen Gebäuden nördlich der Straße "**Am Klingenteich**", wo durch Aufstellung eines Bebauungsplanes weitere Baumöglichkeiten eröffnet werden sollen. Dieser Bereich ist ebenfalls bereits der bebauten Ortslage zuzurechnen.

Soweit der mit der Verdichtung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft nicht auf dem Baugrundstück selbst ausgeglichen werden kann, bieten sich als Ersatzmaßnahmen sowohl die vorstehend zum Baugebiet "Am Klingenteich" als auch die nachfolgend zum Baugebiet "Alte Dieburger Straße - Ostseite" aufgezeigten Möglichkeiten an.

ca. 0,6 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung im Südosten von Trautheim dient ebenfalls der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen, da die "Alte Dieburger Straße" in diesem südlichen Abschnitt entlang ihrer Ostseite bislang anbaufrei ist und nur auf der Westseite zur Erschließung des Baugebietes "Im Sand" genutzt wird. Der bislang ackerbaulich genutzte Geländestreifen liegt zwar im Übergangsbereich zur Stettbachaue, doch dürfte sich eine bauliche Nutzung insbesondere dann als wenig problematisch erweisen, wenn die vorgesehene Ortsrandeinguinung auch an dieser Stelle durch die Anlage eines lockeren Streuobstgürtels bzw. einer geschlossenen mehrreihigen Heckenpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen erfolgt.

Als Ersatzmaßnahmen für diese Eingriffe - soweit ein Ausgleich nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen kann - wären neben den Maßnahmen zur Baugebietseinguinung auch Maßnahmen der Ortsrandgestaltung entlang der unbebauten Südseite der Straße "Am Klingenteich" und Pflanzmaßnahmen in der angrenzenden Landschaft zur Gliederung und Gestaltung sowie zum Schutz des Oberbodens sinnvoll.

### **Traisa**

ca. 2,2 ha Wohnbaufläche sowie ca. 2,7 ha gemischte Baufläche zu Lasten von ca. 2,9 ha Lw(A)-Flächen sowie ca. 2,0 ha Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung im Nordosten von Traisa füllt die bislang bestehende Lücke zwischen der Bebauung an der Straße "Am Dippelshof" und dem Gewerbegebiet. Bei den in Anspruch genommenen Grünflächen handelt es sich um die abseits gelegene Driving-Range des Golfplatzes. Die Lw(A)-Flächen weisen bislang neben einer kleineren Grünlandfläche, die mit alten Obstbäumen bestanden ist und teilweise als Pferdekoppel genutzt wird, überwiegend Ackerflächen auf. Durchteilt wird das Gelände bereits durch die neue Erschließungsstraße zum Dippelshofgelände, die als Verlängerung der durch das Gewerbegebiet führenden Straße "In den Gänsäckern" bis zum ebenfalls neu angelegten Parkplatz im Osten der neuen Wohnbaufläche führt.

Zwar weist der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) diesen Bereich als freizuhaltende Fläche aus, doch ist nicht erkennbar, warum gerade in diesem Bereich, der noch bis zur Bekanntmachung des RROPS am 23.02.1987 im bis dahin geltenden Regionalen Raumordnungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Starkenburg (rps) als "Siedlungsfläche - Zuwachs" ausgewiesen war, nun aus klimatischen Gründen und zur Erhaltung eines vielfältigen Erscheinungsbildes der Landschaft Freiflächen zu erhalten und zu gestalten sein sollen.

Die Gemeinde hat - im Vertrauen auf den Fortbestand der rps-Ausweisung als "Siedlungsfläche - Zuwachs" - in diesem Bereich unter Einsatz erheblicher Haushaltsmittel großflächig Bauerwartungsland erworben, um es zu vertretbaren Preisen für den Eigenbedarf der Bevölkerung anbieten zu können. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs und der explodierenden Grundstückspreisentwicklung ergeben sich allein hieraus wichtige Gründe, an diesen Planungsabsichten festzuhalten, zumal in Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten den für die Ausweisung des Landschaftsrahmenplanes maßgeblichen Zielvorstellungen keine so große Bedeutung beigemessen werden kann. Hinzu kommt, daß für eine geordnete Erschließung des Dippelshofgeländes sowie des Gebäudebestandes in seiner Nachbarschaft umfangreiche Maßnahmen in den Bereichen Straßenbau, Kanalisation und Wasserversorgung durchgeführt werden mußten, deren wirtschaftliche Nutzung nur mit der vorgesehenen zusätzlichen Bebauung möglich ist.

Nach der Standortkarte von Hessen "Natürliche Standort-eignung für landbauliche Nutzung" weist der von der Bauflächenausweisung in Anspruch genommene Bereich lediglich eine mittlere Nutzungseignung für Acker (A 2) und darüber hinaus vor allem im südöstlichen Bereich eine erhöhte bzw. starke Erosionsgefährdung (E 4 bzw. E 5) auf. Die ans Gewerbegebiet anschließende, vor der Waldkulisse liegende und somit kaum landschaftsprägende kleinflächige Kirschbaumplantage ist von vergleichsweise geringer ökologischer Bedeutung. Die Funktion dieser Steinobstbestände als Trittstein zwischen Wald und Feuchtgebiet ist wegen der Unterschiedlichkeit dieser drei Lebensräume nicht nur vom Grundsatz her, sondern vor allem wegen der angrenzend vorhandenen störintensiven Nutzungen als weitestgehend bedeutungslos anzusehen, zumal mit dem Dippelshof-Park und dem weitläufigen Golfgelände, auf dem bereits umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen wurden, gleichwertige, wenn nicht gar besser geeignete Trittsteine in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Da mit der Bauflächenausweisung lediglich eine Lücke zwischen bereits besiedelten Flächen geschlossen werden soll, werden gravierende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sein, zumal dies durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden kann bzw. muß. In den Grundzügen vorbereitet wird die erforderliche Einbindung des künftigen Baugebietes in die Landschaft bereits durch die Darstellung einer vorzunehmenden Eingrünung am Südostrand der Baufläche.

Als Ersatzmaßnahmen für eine Bebauung dieser Flächen wäre etwa die Umwandlung weiterer Ackerflächen innerhalb der Ohlebachau zu Grünland bzw. zu nur extensiv genutzten Feuchtwiesen denkbar oder auch die Anlage weiterer Schilfflächen bzw. eines durchgängigen Grünlandstreifens am Mittelbach; möglich wären auch hangparallele Gehölzpflanzungen innerhalb der freien Feldflur im gesamten Bereich östlich von Traisa zur Gliederung und Belebung der Landschaft.

ca. 1,0 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen hinter der bestehenden Bebauung an der Ostseite der Straße "Am Roten Berg" soll - zusammen mit der im Anschluß hieran vorgesehenen Fläche für Sportanlagen - den baulichen Zusammenhang zwischen dem Gewerbegebiet im nordöstlichen Gemarkungsbereich und der im Zusammenhang bebauten Ortslage herstellen. Landschaftsplanerische Besonderheiten, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind im Bereich dieser Bauflächenausweisung nicht zu verzeichnen.

Bei einer Bebauung dieser Wohnbauflächen wären ebenfalls die für das vorstehend beschriebene Gebiet beim Dippels-  
hof genannten Ersatzmaßnahmen vorstellbar.

ca. 5,0 ha Wohnbaufläche zu Lasten von ca. 2,5 ha Lw(O)-Flächen sowie ca. 2,5 ha Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt eine von vorhandener Bebauung annähernd vollständig umgebene und somit innerörtliche Freifläche gegenüber dem Bürgerhaus im Westen der Ortslage. Die Lw(O)-Flächen weisen sowohl Grünland als auch Ackernutzung auf. In diesem Gebiet finden sich aber auch Brachflächen, Obstwiesen, einzelne Gartengrundstücke sowie in nicht unerheblichem Umfang auch Hausgärten. Vor allem die Obstbaumbestände sowie die Gehölzsukzession auf den Brachflächen sind aus landschaftsplanerischer Sicht von Bedeutung. Allerdings ist davon auszugehen, daß auf der weitaus konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes "Bürgerhaus Traisa II", der zur Zeit für diesen Bereich aufgestellt wird, eine - gegenüber den Möglichkeiten der vorbereitenden Bauleitplanung - sehr viel intensivere Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange erfolgt.

### **Nieder-Beerbach**

Für diesen Ortsteil sind keine zusätzlichen Bauflächendarstellungen vorgesehen, da in den letzten Jahren bereits umfangreiche Baugebietsausweisungen erfolgt sind, die noch ausreichende Reserveflächen bieten. Dies gilt beispielsweise für das rechtswirksam ausgewiesene, bislang aber noch unbebaute Baugebiet "Allertsgrund 3", das zwischen den Straßen "Gerlachshöhe" und "An der Alten Burg" einen Streuobsthang und Gartenflächen im Südwesten der Ortslage einnimmt.

### **Frankenhausen**

ca. 0,1 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese landschaftsplanerisch unproblematische Bauflächenausweisung links und rechts vom **Römerweg** am östlichen Ortsrand von Frankenhausen ergänzt das rechtswirksam ausgewiesene, bislang allerdings noch unbebaute Baugebiet "Schulstraße" im Norden um die westliche Teilfläche des Grundstücks Flur 2 Nr. 89/4 und im Süden um die südliche Teilfläche des ansonsten bereits im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücks Flur 1 Nr. 47. Während der südlich des Römerweges gelegene Bereich ackerbaulich genutzt wird, weist der nördliche Bereich eine Grünlandnutzung auf.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten in diesem Bereich Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes in die überwiegend ackerbaulich genutzten Feldfluren erfolgen. Insbesondere die Anlage von Obstbaumwiesen wäre in Ergänzung des noch vorhandenen Obstbaumbestandes hier sinnvoll.

ca. 0,7 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,1 ha gemischte Baufläche zu Lasten von Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt die bislang gärtnerisch genutzten Flächen beiderseits der nach Norden führenden Verlängerung der Straße "**Im Siegelgrund**". Die hier vorgesehene Bauflächenausweisung wurde gegenüber früheren Planungsabsichten stark reduziert, so daß eine Inanspruchnahme der vor allem westlich angrenzenden Streuobstbestände vermieden wird.

Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für eine Bebauung dieses Gebietes wären Neuanlagen von weiteren Streuobstwiesen sinnvoll.

ca. 0,5 ha Wohnbaufläche zu Lasten von ca. 0,2 ha Lw(A)-Flächen sowie ca. 0,3 ha Lw(O)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung erfolgt an landschaftsplanerisch unproblematischer Stelle im Westen von Frankenhäusen. Bei den Lw(A)-Flächen handelt es sich um den bislang ackerbaulich genutzten Bereich westlich der **Hutzelstraße**, während die Lw(O)-Flächen östlich der Hutzelstraße bzw. südlich der Bebauung an der Felsbergstraße bislang noch als Grünland genutzt werden, obwohl hier bereits im Rahmen der Flurbereinigung Bauplätze ausparzelliert worden sind.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wären ortsrandgestaltende Maßnahmen wie die Anlage von geschlossenen Gehölzpflanzungen bzw. Streuobstwiesen oder auch wegebegleitende Bepflanzungen sinnvoll.

ca. 1,3 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(O)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung umfaßt den bislang unbebauten Bereich in der **Ortmitte** von Frankenhäusen. Hierbei handelt es sich um die rückwärtigen Gärten bzw. Obstwiesen der Ortskernbebauung an der unteren Felsbergstraße bzw. an der südlichen Zeilstraße. Ein Anschluß dieser Lw(O)-Flächen an die freie Feldflur besteht nicht, da dieser Bereich auch nach Südwesten, Süden und Südosten inzwischen von Neubaugebieten an den Straßen "Frankenhöhe" und "Am Flutgraben" umgeben ist.

Der sich aus den gegensätzlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen (Erhaltung von Streuobstbeständen einerseits bzw. Nutzung innerörtlicher Baulandreserven andererseits) ergebende Konflikt kann und muß auf der konkreteren Ebene des Bebauungsplanes, der zur Zeit für dieses Gebiet aufgestellt wird, gelöst werden.

Für notwendig werdende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bieten sich auch bei diesem Gebiet die bereits vorstehend bei der Hutzelstraße aufgeführten Bepflanzungen an, die insbesondere der Gestaltung der intensiv ackerbaulich genutzten Feldflur dienen.

ca. 0,7 ha gewerbliche Baufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung für ein künftiges **Gewerbegebiet Nord bzw. Süd** umfaßt zum einen eine ca. 0,4 ha große Ackerfläche nordwestlich der Ortslage und zum andern eine ca. 0,3 ha große Grünlandfläche im Südosten von Frankenhäusen. Beide gewerblichen Bauflächen liegen an der Südwestseite der Zeilstraße (K 138) und sind für die Aussiedlung innerörtlich bereits im Mischgebiet ansässiger Gewerbebetriebe vorgesehen.

Während der im Südosten der Ortslage vorgenommene Bauflächenausweisung unmittelbar an ein bestehendes Mischgebiet angrenzt, weist das künftige Gewerbegebiet im Nordwesten von Frankenhausen einen Abstand zu vorhandenen wie künftigen Wohnsiedlungsflächen auf, der einerseits durch die Berücksichtigung der ökologisch bedeutsamen Flächen bedingt ist und andererseits dazu dient, die von diesem künftigen Gewerbebestandort ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohngebiete in Ortsrandlage zu minimieren.

Die Lage dieser Bauflächen unmittelbar am Ortsrand bzw. bereits in der freien Landschaft macht eine landschaftsgerechte Eingrünung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen besonders wichtig, weshalb sich sämtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen hierauf konzentrieren sollten.

#### Waschenbach

ca. 0,5 ha gemischte Baufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung erfolgt auf bislang ackerbaulich genutzten Flächen im Nordosten der Ortslage. Es handelt sich hierbei um einen Geländestreifen östlich der Mühlbergstraße in der Gewann "Am Hainberg", wo in Gegenlage zum Sportplatz sowie zum südlich der Teichwiesenstraße bestehenden Mischgebiet bzw. zum nördlich der Teichwiesenstraße vorhandenen Gewerbebetrieb ein Mischgebiet in der Tiefe einer Bauzeile entwickelt werden soll.

Eine Beeinträchtigung der bislang entlang der Mühlbergstraße anzutreffenden Obstbaumreihe kann hierbei zwar nicht ausgeschlossen werden, doch dürfte mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung, für die sich auch an dieser Stelle ein lockerer Streuobstgürtel anbietet, hierfür ein angemessener Ausgleich geschaffen werden.

ca. 1,1 ha Wohnbaufläche zu Lasten von Lw(A)-Flächen

Diese Bauflächenausweisung erfolgt im Südosten der Ortslage in Gegenlage zum Baugebiet "Am Linsenacker" in der Gewann "Überm Dorf". Das sich südlich an die Bebauung an der Südseite der Straße "In der Geberstadt" anschließende Gelände erweist sich zwar als ökologisch bedeutsame Streuobstwiese; an der beabsichtigten Wohnbauflächendarstellung wird jedoch festgehalten, zumal sich hiermit die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erschließung ergibt, da die Straße "Am Linsenacker" bislang nur einseitig bebaut ist. Im Hinblick darauf, daß andere zuvor für die Deckung des Eigenbedarfs vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen aufgrund der von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken aufgegeben werden mußten, zeichnet sich auch keine Alternative zu diesem Eingriff in die Streuobstbestände ab.

Allerdings verfügt auch Waschenbach noch über Ortsränder, die bislang nicht durch einen lockeren Streuobstgürtel eingegrünt sind. Insofern bietet sich hier - beispielsweise am Südwestrand des Baugebietes "Am Buchwald" - die Möglichkeit, mit der Neuanlage von Streuobstwiesen zum einen dieses bestehende Baugebiet nach Südwesten hin einzugrünen und zum andern den Eingriff in die Streuobstbestände in der Gewann "Überm Dorf" auszugleichen.

#### **In der Mordach**

ca. 0,2 ha gemischte Baufläche zu Lasten von ca. 0,1 ha Lw(O)-Flächen sowie ca. 0,1 ha Grünflächen

Diese Bauflächenausweisung im Nordosten bzw. Südosten des Weilers In der Mordach dient der **Arrondierung** kleinerer Bauflächen zur Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche. Hiermit wird dem Gebot des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB entsprochen, wonach die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Zwar liegt der Weiler inmitten eines im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen ausgewiesenen regionalen Grünzuges, in dem bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung nicht statthaft sind. Da jedoch der Weiler bereits eine vorhandene Ansiedlung darstellt, kann allerdings nur die Umgebung, nicht aber die Siedlungsfläche selbst als regionaler Grünzug ausgewiesen sein; dementsprechend enthält die Kartendarstellung des RROPS im Bereich der bestehenden Siedlungsfläche Aussparungen in der Streifensignatur, mit der der regionale Grünzug ausgewiesen ist.

Da nicht ersichtlich ist, daß die Bauflächenausweisung des vorhandenen Siedlungsgebietes einschließlich einer kleinen Abrundung im Bereich der vorhandenen Reithalle sowie einer Baulücke von etwa 40 m Breite einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, kann vor allem im Hinblick auf § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht von der vorgesehenen Bauflächenausweisung abgesehen werden, zumal die enormen Erschließungsleistungen, die vor allem für eine geordnete Abwasserbeseitigung in diesem Ortsteil noch zu erbringen sein werden, eine - wenn auch maßvolle - Verdichtung geboten erscheinen lassen.

Bei denjenigen Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan, die in der Örtlichkeit bzw. in der Bestandskarte nicht als bebaute Ortslage zu erkennen sind, vorstehend aber auch nicht als Neuplanung aufgeführt sind, handelt es sich um bislang unbebaute Baugebiete, für die allerdings bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben sind.



Hierzu zählt beispielsweise das Baugebiet "Im Rothsgarten" am nördlichen Ortsausgang von Frankenhausen, das nicht nur den Grünlandbereich auf der Nordostseite der Zeilstraße, sondern auch die Feuchtwiesen auf der Südwestseite der K 138, im Auenbereich des hier entspringenden Waschenbaches, umfaßt. Auch das rechtswirksam ausgewiesene Baugebiet "Schulstraße", das am östlichen Ende des Römerweges in Frankenhausen auf beiden Seiten der Straße - allerdings nur sehr wenige - Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, ist noch nicht bebaut. Dies gilt ebenso für das Gebiet "Al-lertsgrund 3" südwestlich der Straße "Gerlachshöhe" in Nieder-Beerbach wie auch für das Baugebiet "Alte Dieburger Straße" im Südwesten von Trautheim, mit dem die Lücke zwischen der alten Ortslage und dem bestehenden Neubaugebiet "Im Sand" geschlossen werden soll.

## **E 2        Gemeinbedarfsflächen**

### **E 2.1     Entwicklungsabsicht**

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgeführte "Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen" sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Darstellungen geben vor allem die derzeitige Versorgungssituation wieder; darüber hinaus sind aber auch jene Flächen dargestellt, für die ein Bedarf bereits bekannt ist oder sich abzeichnet und für die insofern eine Entwicklungsabsicht besteht.

Von einer generellen Bedarfsentwicklung, die die Ausweisung weiterer Flächen für den Gemeinbedarf oder für Sportanlagen erfordern würde, kann im Hinblick auf die bislang noch nicht fortgeschriebenen landesplanerischen Vorgaben derzeit nicht ausgegangen werden. Sollte sich dennoch (z.B. bei der Versorgung der Ortsteile mit Kindergärten oder mit bislang noch nicht vorhandenen Altenwohnanlagen) im Einzelfall ein konkreter zusätzlicher Bedarf abzeichnen, könnten solche Einrichtungen und Anlagen auch in einem dann aufzustellenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den jeweiligen Bauflächenausweisungen entwickelt werden.

## E 2.2 Flächenausweisungen

Über den Bestand hinaus werden aufgrund derzeit bekannter Planungsabsichten folgende Flächen zusätzlich ausgewiesen:

- ca. 0,3 ha (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen) für die Erweiterung der Pfaffenbergschule in **Nieder-Ramstadt**,
- ca. 0,3 ha (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen) für die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen gegenüber der Feuerwehr in **Nieder-Ramstadt**,
- ca. 1,0 ha (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen) für die Errichtung einer Großsporthalle mit ausreichenden Parkierungsmöglichkeiten sowie für die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen beim Gewerbegebiet in **Traisa**,
- ca. 0,3 ha (zu Lasten des Kläranlagengeländes) sowie ca. 0,2 ha (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen) für einen Bauhof in **Nieder-Beerbach**,
- ca. 0,4 ha (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen) für die Errichtung einer Sport- bzw. Mehrzweckhalle sowie als Feuerwehr-Ersatzstandort gegenüber dem Sportplatz in **Frankenhausen**.

Mit der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Planungsabsicht, den Standort der Traisaer Feuerwehr von der Darmstädter Straße um etwa 80 m nach Südwesten auf den rückwärtigen Bereich des Bürgerhaus-Parkplatzes zu verlegen, ist keine planungsrelevante Flächeninanspruchnahme verbunden. Dies gilt auch für die Absicht der Deutschen Bundespost, die Fernsprechvermittlungsstelle Nieder-Ramstadt, Odenwaldstraße 25, geringfügig nach Südosten zu erweitern. Bei der im Südosten von Waschenbach dargestellten Fläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen handelt es sich nicht um die Neuplanung einer Sporthalle, sondern um die Bestandsdarstellung eines privaten Tennis-Hartplatzes, der als versiegelte Fläche nicht wie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" auszuweisen ist.

Aus landschaftsplanerischer Sicht erweisen sich die meisten der von diesen Flächenausweisungen in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen als wenig problematisch; in der Regel handelt es sich um Acker-, zum Teil auch um Grünlandflächen, die allenfalls vereinzelt Obstbaumbestände aufweisen. Lediglich bei der Gemeinbedarfsflächenausweisung in Frankenhausen wird ein Wiesengrundstück beansprucht, das etwa zehn Obstbäume aufweist. Ein Eingriff an dieser Stelle kann jedoch durch die Neuanlage von Streuobstwiesen im Osten von Frankenhausen ausgeglichen werden.

### E 3 Verkehrsflächen

#### E 3.1 Entwicklungsabsicht

Da die Erschließungsstraßen der vorgesehenen Neubaugebiete bereits durch die Bauflächenausweisungen abgedeckt werden und die Trassenführung der B-426-Ortsumgehung in einer Fachplanung festgelegt wird, die - wie bereits im Kapitel G 4.3 dargelegt - lediglich als nachrichtliche Übernahme bzw. als Vermerk im Flächennutzungsplan wiedergegeben ist, bestehen bezüglich der Verkehrsflächen kaum noch Entwicklungsabsichten. Ein Planungserfordernis zeichnet sich allenfalls bei den Flächen für den ruhenden Verkehr am Freibad in Traisa ab, nachdem der Parkplatz beim Dippels- hof in Traisa inzwischen angelegt und auch die Straßenzu- fahrt als Verlängerung der Gewerbegebietsstraße "In den Gänsäckern" bereits ausgebaut ist.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der B 449 besteht zwar auch für die Odenwaldstraße ein Planungserfordernis, doch können Planungen zur Verkehrsentlastung dieser Bundesstraße (etwa durch eine Untertunnelung oder eine Umgehungsstraße, die als Fachplanungen planfestgestellt werden müßten) ebensowenig auf der Ebene des Flächennut- zungsplanes durchgeführt werden wie gemeindliche Planungen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsteilen oder für den Neu- bzw. Ausbau von Erschließungsstraßen zu oder in geplanten wie vorhandenen Baugebieten.

Auch der Bestand an Erschließungsstraßen, die nicht zugleich als Hauptverkehrszüge anzusehen sind, gehört nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung. Gleichwohl sind die Flächen der vorhandenen Erschließungsstraßen durch Aussparungen in den angrenzenden Flächensignaturen optisch hervorgehoben. Doch anders als bei den überörtli- chen und örtlichen Hauptverkehrszügen, die zusätzlich mit einer Randsignatur (dickere Begrenzungslinien) versehen sind, ist diese Visualisierung keine Darstellung im planungsrechtlichen Sinne; sie dient lediglich als Orien- tierungshilfe bei der Betrachtung der Ortslagen.

Die noch nicht vorhandenen, somit als Orientierungshilfe nicht heranziehbaren Straßen für die Erschließung der künftigen Baugebiete sind folglich in der Regel nicht durch Aussparungen in den Bauflächensignaturen kenntlich gemacht, zumal die Erschließungsplanung sinnvoll erst im jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann und eine Darstellung als örtlicher Hauptverkehrszug bei diesen untergeordneten Erschließungsstraßen nicht in Frage kommt.

Allerdings weicht der Flächennutzungsplan von dieser Regel in zwei Fällen ab, wengleich es sich auch hierbei nicht um Darstellungen im planungsrechtlichen Sinne, sondern eher um zeichnerische Hinweise handelt. Im vorgesehenen Baugebiet "Siegelsgrund" im Nordwesten von Frankenhausen, wo der vorhandene Feldweg von der Bauflächensignatur ausgespart ist, wird - neben der damit zugleich verbundenen Orientierungshilfe - deutlich gemacht, daß die Erschließungsplanung auf der Grundlage des vorhandenen Wegenetzes erfolgen kann. Und in Trautheim, etwa 150 m vor der Einmündung der Straße "Im Wiesengrund" in die Odenwaldstraße (B 449), ist eine bislang nicht als Weg oder Straße vorhandene Fläche parallel zur B 449 nicht als Baufläche dargestellt, um deutlich zu machen, daß die Erschließung der Baulandreserven im Straßengeviert Odenwaldstraße/Im Wiesengrund/Elfengrund/Woogstraße über diese von der Straße "Im Wiesengrund" abzweigende Stichstraße vorgesehen ist, da eine direkte Zufahrt zur B 449 schon wegen der Böschungsverhältnisse kaum möglich ist.

Nicht flächenrelevant, aber als wichtiger Bestandteil des Freizeit- und Erholungskonzeptes für den Landschaftsplan von Bedeutung sind die Rad- und Wanderwege. Eine Unterscheidung in Bestand und Planung erfolgt nicht, da auch eine Vielzahl der bestehenden, in der Örtlichkeit ausgewiesenen Wege aufgrund ihres derzeitigen Ausbaus zeit- und stellenweise kaum zum Wandern, geschweige denn zum Radfahren geeignet ist. Nicht dargestellt sind die in diesem Zusammenhang ebenfalls bedeutsamen Reitwege, weil das Reiten ohnehin auch auf den nicht öffentlichen Waldwegen zulässig ist, da ein Entmischungsplan gemäß § 25 Abs. 5 Hessisches Forstgesetz nicht existiert.

### E 3.2 Flächenausweisungen

Ein planungsrelevanter Flächenbedarf für die fast ausschließlich auf vorhandenen Straßen und Wegen verlaufenden Rad- und Wanderwege besteht nicht, so daß für Verkehrsflächen ausweisungen im Flächennutzungsplan nur ca. 0,2 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen beansprucht werden, die zur Deckung des Parkplatzbedarfs am Traisaer Freibad vorgesehen sind. Hierbei handelt es sich um das unterhalb der bisherigen Parkplatzfläche liegende Wiesenge-lände zwischen der Zufahrtsstraße zum Schwimmbad und dem Ohlebach. Zwar erweist sich dieser Standort aus landschaftsplanerischer Sicht nicht als völlig unproblematisch; mit einer der örtlichen Situation angemessenen Ausbauplanung können jedoch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des bereits planfestgestellten Abschnitts der Umgehungsstraße (B 426) von der Gemarkungsgrenze zwischen Eberstadt und Nieder-Ramstadt bis zum Anschluß an die Waschenbacher Straße ist hingegen keine mit dem Flächennutzungsplan erfolgende Verkehrsflächenausweisung verbunden; insofern ist dieser Streckenabschnitt - mit dessen Bau vor kurzem begonnen wird, nachdem die Brückenbauwerke schon seit längerem fertiggestellt sind - in einer Größenordnung von ca. 4,5 ha als bereits bestehende Verkehrsfläche anzusehen. Die Flächeninanspruchnahme durch die Weiterführung der Nieder-Ramstädter Ortsumgehung in Richtung Ober-Ramstadt - die im übrigen ebenfalls nicht mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet wird, sondern hier nur als Vermerk einer in Aussicht genommenen Planung wiedergegeben ist - kann derzeit noch nicht angegeben werden; für die Bilanzierung der Flächen, die auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, ist diese Straßenplanung ohnehin unbeachtlich. Bei der im Planbild vermerkten Trassenführung, die - nach der Umweltverträglichkeitsstudie - den Natur- und Landschaftshaushalt am wenigsten beeinflusst und insofern von der Gemeinde favorisiert wird, kann jedoch wegen der Untertunnelung des Lohberges von einem vergleichsweise geringen Flächenverbrauch ausgegangen werden.

Somit beschränken sich die mit dem Flächennutzungsplan vorgenommenen Neuausweisungen auf die Erweiterungsfläche für den Parkplatz am Traisaer Freibad, da mit Ausnahme der künftigen Erschließungsstraßen, die bereits in den Bauflächenerweiterungen enthalten sind, keine Neuanlage von Gemeindestraßen vorgesehen ist.

Zwar hatte im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange der Regionale Nahverkehrsverband Darmstadt-Dieburg angeregt, eine Fläche für eine neu zu bauende Gemeindestraße im Bereich zwischen den Einmündungen der Ludwigstraße und der Straße "In der Röde" in die B 449 vorzusehen; hier sollte mittelfristig ein neuer Anschluß an die Odenwaldstraße vorgesehen werden, der die Bundesbahnstrecke mit einer Über- oder Unterführung kreuzt, damit die beiden beschränkten Bahnübergänge an der Waldstraße und der Ludwigstraße - nach Anschluß dieser beiden Straßen an die angeregte neue Gemeindestraße - geschlossen werden können. Da allerdings nicht erkennbar war, daß die vermeintlichen Vorteile einer solchen Verkehrsplanung die zu erwartenden negativen Auswirkungen aufzuwiegen vermögen, wurde diese Anregung nicht aufgegriffen.

## **E 4     Ver- und Entsorgungsflächen**

### **E 4.1   Entwicklungsabsicht**

Planungsrelevante Entwicklungsabsichten bestehen nicht; die im Flächennutzungsplan dargestellten Ver- und Entsorgungsanlagen geben weitestgehend den Bestand wieder. Anders als die 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen der HEAG, die im nordwestlichen Gemeindegebiet verlegten Ferngas- bzw. Gashochdruckleitungen der Südhessischen Gas und Wasser AG und die das Gemeindegebiet im Nordwesten tangierende, allerdings nicht der Versorgung des Gemeindegebietes dienende Fernölleitung (Nato-Pipeline) sind die Hauptwasserleitungen und Hauptabwasserkanäle der Gemeindewerke Mühlthal nicht dargestellt, weil dies die Lesbarkeit des Planbildes unnötig erschweren würde. Die Abstimmung der Flächennutzungsplandarstellungen, insbesondere der Bauflächenausweisungen, mit den Planungen dieses Eigenbetriebs der Gemeinde ist bereits hausintern erfolgt.

Nach inzwischen abgeschlossenem Ausbau der Verbandskläranlage und aufgrund der genehmigten Entwässerungsplanungen kann - nach Durchführung der in den Planungen aufgezeigten Maßnahmen - die Abwasserbehandlung sowie die Abwasserbeseitigung und Abflußregelung für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der neuen Bauflächen als gesichert angesehen werden. Lediglich die - im Rahmen einer ausreichenden Flächenvorhaltung ausgewiesenen - gewerblichen Neubauf Flächen unterhalb der Verbandskläranlage sind in den Entwässerungsplanungen nicht erfaßt. Gleichwohl ist auch für diese Flächen eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Sobald sich ein - gegenüber der Regionalplanung nachweisbarer - Bedarf für eine Gewerbegebietsausweisung in diesem Bereich abzeichnet, wird zusammen mit einer Bebauungsplanaufstellung auch eine diesbezügliche Entwässerungsplanung vorgenommen.

Ein Entwurf über die gesamte Wasserversorgung von Mühlthal wurde noch nicht erarbeitet. Es liegt bislang nur eine "Studie für die Sicherstellung der Wasserversorgung" vor, die das gesamte Gemeindegebiet umfaßt und aus der hervorgeht, daß die Wasserversorgung von Mühlthal durch die vorhandenen und einige neue Brunnen fast vollständig ohne Fremdbezug möglich ist. Lediglich für den Ortsteil Traisa kann selbst unter Einsatz erheblicher Investitionen eine vollständige Eigenversorgung nicht sichergestellt werden; zur Deckung verbleibender Fehlmengen müßten auch dann noch Wasserlieferungen durch die Südhessische Gas und Wasser AG erfolgen. Insofern ist für den Ortsteil Traisa auch weiterhin eine Vollversorgung durch Fremdbezug vorgesehen.

Da allerdings mit der generellen Erhöhung der Eigenversorgungsmengen eine Reduzierung der Fehlmengen verbunden ist, können die hier freiwerdenden Kapazitäten für die Versorgung von neuen Baugebieten genutzt werden.

## E 4.2 Flächenausweisungen

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen keine planungsrelevanten Flächeninanspruchnahmen. Es ist vielmehr so, daß mit dem vorgesehenen Anschluß von Nieder-Beerbach an die Verbandskläranlage in Nieder-Ramstadt die bisherige Kläranlage von Nieder-Beerbach als ca. 0,3 ha große Entsorgungsfläche entfällt; diese Fläche ist nunmehr für eine Bauhofnutzung vorgesehen.

Zusammen mit dem Anschluß von Nieder-Beerbach wird auch der Weiler In der Mordach an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die hierfür erforderliche Abwasserhebeanlage ist südlich der ausgewiesenen Sonderbaufläche für die Fachklinik Haus Burgwald vorgesehen. Eine Hebeanlage für die Entwässerung der künftigen Gewerbegebietsflächen unterhalb der Verbandskläranlage ist hingegen nicht dargestellt, da für diesen Bereich eine konkrete Entwässerungsplanung - als Voraussetzung für eine entsprechende Darstellung - erst bei sich abzeichnendem Bedarf und zusammen mit der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden kann.

Als Planung zur Erhöhung des Eigenanteils bei der Wasserversorgung sind - nachdem der südöstlich außerhalb des Gemeindegebietes liegende und deshalb nur als Hinweis verzeichnete Brunnen in der Gemarkung Neutsch (ca. 100 m westlich des Straßenknotens K 137/K 138) inzwischen bereits in Betrieb genommen wurde - schließlich noch zwei bereits gebohrte Brunnen zu benennen, die allerdings ebenfalls nicht flächenrelevant sind. Hierbei handelt es sich um den im Flächennutzungsplan dargestellten Brunnen im Wald nördlich von Traisa (ca. 200 m östlich der Bahnlinie), für den bereits eine Fördergenehmigung vorliegt, sowie um den in der Feldlage liegenden Brunnen südwestlich von Nieder-Ramstadt (ca. 400 m südwestlich der Verbandskläranlage).

## E 5 Grünflächen

### E 5.1 Entwicklungsabsicht

Entwicklungsabsichten zur Ausweisung zusätzlicher Grünflächen ergeben sich aus den Bedarfsanmeldungen bzw. aus den erkennbaren oder sich abzeichnenden Bedarfsdefiziten; eine Bedarfsermittlung anhand einschlägiger Orientierungswerte wurde nicht vorgenommen, weil solche Werte zwar für die Neuplanung großer Siedlungsgebiete (z.B. Trabantenstädte), kaum aber für die in kleinen Schritten erfolgende Entwicklung dörflich geprägter Gemeinden hilfreich sein können. Aufgrund unterschiedlichster örtlicher Gegeben- und Gepflogenheiten (z.B. Siedlungs-, Bevölkerungs- und Altersstruktur, Vereinsaktivitäten, bevorzugte Bestattungsarten oder sonstige meist traditionelle Besonderheiten) ergeben sich bei den Orientierungswerten für alle Grünflächennutzungen große Bandbreiten, die eine eindeutige Bedarfsermittlung ohnehin nicht zulassen.