

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Bebauungsplan

„Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen

Ober-Mörlen und Wettenberg, den 28.03.2024
zuletzt geändert am 28.08.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Büdingen (19.02.2024)
Bauamt Stadt Usingen (14.02.2024)
Eisenbahn Bundesamt (22.03.2024)
Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg (15.02.2024)
HessenForst Forstamt Weilrod (15.02.2024)
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (03.11.2020/20.03.2024)
Landesamt für Denkmalpflege - hessen Archäologie (20.03.2024)
Magistrat der Stadt Bad Nauheim - Stadtentwicklung (14.02.2024)
Naturpark Taunus (14.02.2024)
PLE doc GmbH (20.02.2024)
Vodafone West GmbH (15.03.2024)

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom AG (15.02.2024)
Hessen Mobil (12.03.2024)
IHK Gießen-Friedberg (18.03.2024)
Naturschutzverbände (08.03.2024)
OVAG Netz GmbH (12.03.2024)
Polizeipräsidium Mittelhessen - Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (15.02.2024)
Regierungspräsidium Darmstadt (18.03.2024)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (05.03.2024)
RMV (27.02.2024)
Wetteraukreis (21.03.2024)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahmen sind keine eingegangen.

Beschlussempfehlung

Enwurfsbeschluss

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Ober-Mörlen und somit als Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
2. (2) Der gem. (1) geänderte Bebauungsplan wird als Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.



Deutsche Telekom AG, Oeserstr. 111, 65934 Frankfurt

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435
DE

15. Februar 2024 |

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen, Bebauungsplan Schießhütte II, 3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Ihr Schreiben vom 12.02.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)
Im südlichen Bereich der Siemensstr. kollidiert unsere vorhandene Glasfasertrasse mit der neu geplanten Baumreihe.
Hier stellt sich uns die Frage, ob sie unsere Trasse gegenüber den Bäumen mit Wurzelschutzmaßnahmen sichern.
Wir bitte sie sich mit uns in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Kollegen, welche für die Erschließung des Bauabschnittes verantwortlich sind, wurden informiert.

2. Ansonsten gibt es gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Telekom AG (15.02.2024)

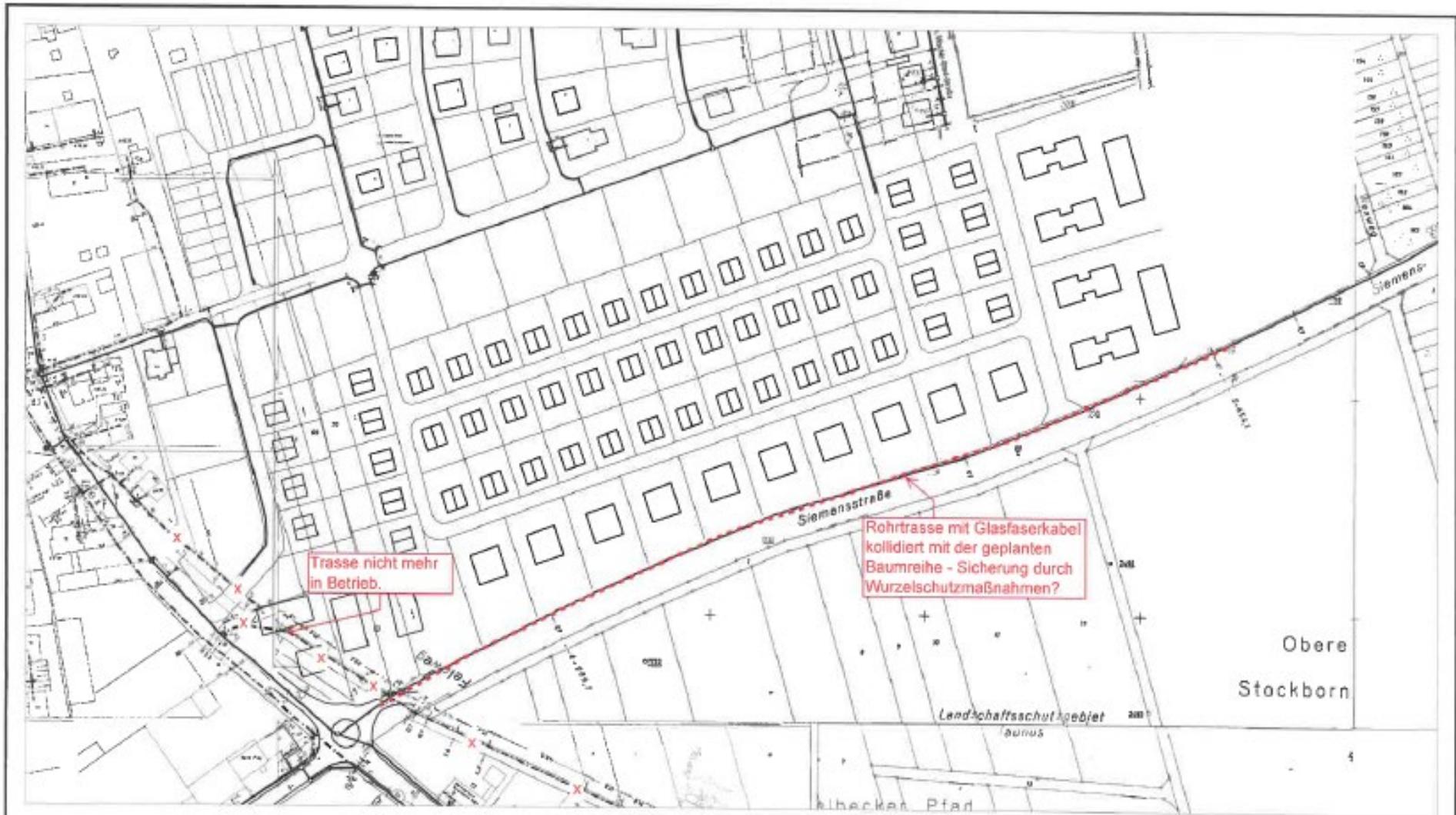
Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Glasfasertrasse wird gegenüber den Bäumen durch Wurzelschutzmaßnahmen gesichert. Die Glasfasertrasse und ein Hinweis auf die notwendigen Sicherungsmaßnahmen werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Maßnahme als solche wird rechtzeitig vor Beginn der Baugebieterschließung mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 4: Anlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom AG



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Frankfurt				
ONB	Ober - Mörten		AsB	1	
Bemerkung:			VsB		Sicht
			Name	Bauer, Joachim (DTAG - TI)	Makstab
			Datum	15.02.2024	Blatt
					Lageplan
					1:1750
					1



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-
Mörlen
Frankfurter Str. 31
61239 Ober-Mörlen

ausschließlich per E-Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de

Aktenzeichen 34c2-2024-037337-BV13.3Ho

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 12. März 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt, im Ortsteil Ober-Mörlen

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

Schreiben des Planungsbüros Fischers vom 12.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Bundesstraße 275 betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bauleitplanung.
2. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen

Hessen Mobil (12.03.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger werden keine geltend gemacht. Der Bebauungsplan trifft die für den Immissionsschutz erforderlichen Festsetzungen, die von der jeweiligen Bauherrschaft im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

E-Mail: [bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de](mailto:bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de)

18.03.2024
SP - CT

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen Bebauungsplan „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr

- vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Wir begrüßen im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche die Festsetzungen der GRZ welche sich überwiegend an der jeweils zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO orientieren. Wir regen an auch im WA 1 die GRZ an die zulässige Obergrenze anzupassen. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.
- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.

Freundliche Grüße

Geschäftsbereich Standortpolitik

Seite 1/1



IHK Gießen-Friedberg (18.03.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern zu berücksichtigen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist der Bau von Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen geplant. Erfahrungsgemäß werden die hierfür vorgesehenen Baugrundstücke vor allem von jungen Familien mit Kindern nachgefragt. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 450 m² können bei der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 einschl. Garagen und Stellplätzen 202,50 m² baulich genutzt werden. Von den verbleibenden 247,50 m² sind 30% = 74,25 m² mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Damit verbleiben 173,25 m² zur freien Nutzung. Werden die nach HBO einzuhaltenden Grenzabstände, die als Spielfläche faktisch nicht zur Verfügung stehen, abgezogen, verbleiben noch 100-150 m² - eine zum Spiel im Freien gerade noch ausreichende Fläche. Eine Anhebung der GRZ würde hier die Grundstückskosten vergrößern oder die Spielfläche verkleinern. Beides ist nicht gewollt. Daher wird für das Teilbaugelände WA1 an Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 festgehalten.

zu 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

Positiv hervorzuheben ist vorliegend, dass entlang der Siemensstraße bereits eine Glasfasertrasse der Deutschen Telekom AG vorhanden ist.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.
nach §63 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 3 des
Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes vom Bund anerkannte
Naturschutzverbände

An
Planungsbüro Fischer
Am Nordpark 1
35435 Wettenberg

Absender dieses Schreibens: _____

Per E-Mail : info@fischer-plan.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 2/2024

**Betr.: BPlan Nr. 14 a „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt - Ober-Mörlen ;
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis
und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a.
Vorhaben.

1. Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen.
Wir regen jedoch an, folgende Punkte zur Entwurfsvorlage zu beachten:

2.1 1. Biotope:

Die im Planbereich befindlichen beiden Streuobstbestände und die Baumreihe, welche nicht erhalten werden
können, sollten soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, außerhalb dauerhaft durch die Anlage neuer
Streuobstbestände mit heimischen Obstsorten in Form von Hochstämmen entsprechend der ökologischen
Wertigkeit ausgeglichen werden.

2.2. 2. Fauna:

Der Umweltbericht in der 2. Stufe der Planung muss konkrete Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen enthalten.
Dies betrifft insbesondere folgende Arten: Grünspecht, Zwergfledermaus, Gr. U. Kl. Abendsegler,
Rauhautfledermaus, Langohr, Zaunicechse und die Maculinea-Arten.
Entsprechende CEF-Maßnahmen sollten geprüft und eingeplant werden. Diese sind auch dauerhaft zu sichern und
zu pflegen. Im Planungsbereich sollten entsprechende Brut- u. Nisthilfen dauerhaft vorgeschrieben werden.

2.3 3. Sonstige Hinweise:

Für die Außenbeleuchtung regen wir an, dass Vogel – und Insektenfreundliche, möglichst niedrig aufgehängte
Leuchten, ohne unnötige Abstrahlung nach oben oder an Gebäude zum Einsatz kommen.
Ferner sollte definitiv vorgeschrieben sein, dass Stellplätze, Einfahrten etc. nur wasserdurchlässig befestigt werden
dürfen.

Gärten und private Grünflächen sollten außerdem – nur ihrem tatsächlichen ökologischen Wert entsprechend - in
die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung aufgenommen werden. Ein höheres Kompensationsdefizit ist durch
qualifizierte Maßnahme außerhalb des Baugebietes zu erfüllen.

Naturschutzverbände (08.03.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.1: Der Anregung wird entsprochen.

Der Nachweis wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes geführt.

zu 2.2: Der Anregung wird entsprochen.

Die die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (auch der Vorlaufenden)
erforderlichen Flächen werden in den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungspla-
nes aufgenommen. Brut- und Nisthilfen werden ebenfalls vorgesehen. Die Sicherung
erfolgt durch Ankauf oder vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung.

zu 2.3: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind für die
Außenbeleuchtung nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtempe-
ratur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein
Licht nach oben emittieren, zulässig. Auch die wasserdurchlässige Befestigung der
genannten Flächen ist bereits festgesetzt bzw. durch der Stellplatzsatzung der Ge-
meinde Ober-Mörlen vorgegeben.

Gärten und private Grünflächen werden entsprechend dem zu erwartenden tatsächli-
chen ökologischen Wert in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingebracht.
Bei einem Angebotsbebauungsplan wie dem Vorliegenden stellt die Eingriffsseite
immer den maximal zulässigen Eingriff dar, sodass es tendenziell zu einer Überkom-
pensation kommt. Unabhängig davon wird auch der im Vollzug des Bebauungsplanes
„Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt der zu erwartende Maximaleingriff voll umfänglich
kompensiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag der o.g. Verbände

Zur Kenntnisnahme:
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises, Herr Josef Tiefenbach
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Von:
Gesendet: Dienstag, 12. März 2024 08:18
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt
Anlagen: ÜPlan BG Schießhütte 3.BA - 12.03.2024 - - .pdf

Gemeinde Ober-Mörlen
Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel gelegt.

Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweilige Kommune weiterzugeben.

- 1 Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan.

Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter plan-auskunftstrom@ovag-netz.de.

- 2 Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

- 3 Wir bitten die Gemeinde Ober-Mörlen bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

OVAG Netz GmbH (12.03.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da sich die vorhandenen Anlagen entweder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches oder innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Straßenverkehrsflächen liegen.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabel werden auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen.

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

- 4 *Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Ober-Mörlen dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.*
- 5 *Bei unserer Stellungnahme gehen wir von einer üblichen Bezugs- bzw. Einspeiseleistung aus. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Schießhütte II 3. BA“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Dementsprechend planen wir im Zuge der Erschließung des Baugebiets die Errichtung von u.a. Versorgungskabeln und Kabelverteilerschränken.*
- 6 *Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer Transformatorenstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5 m Breite * 6, 1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gern. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.*
- 7 *Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - 06031/82- 1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovaq-netz.de - in Verbindung.*
- 8 *Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.*

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung an den Bestandsanlagen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Standort für die geplante Transformatorenstation wird durch ein Symbol im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da sich auch bei dem Mischgebiet um eine Angebotsplanung handelt, stehen derzeit keine weiteren Informationen über die im Einzelfall erforderliche Leistung zur Verfügung.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Dieser wird der ovag mit Bekanntgabe der Offenlage ebenfalls zugesandt.

- 9 *Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.*
- 10 *Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.*

Mit freundlichen Grüßen,

Netzplanung & Strategie I ES

*ovag Netz GmbH
Hanauer Straße 9 - 13
61169 Friedberg*

*Besucheranschrift
Außenliegend „OVAG“
Dorheimer Straße
61231 Bad Nauheim*

Telefon: 06031

www.ovag-netz.de

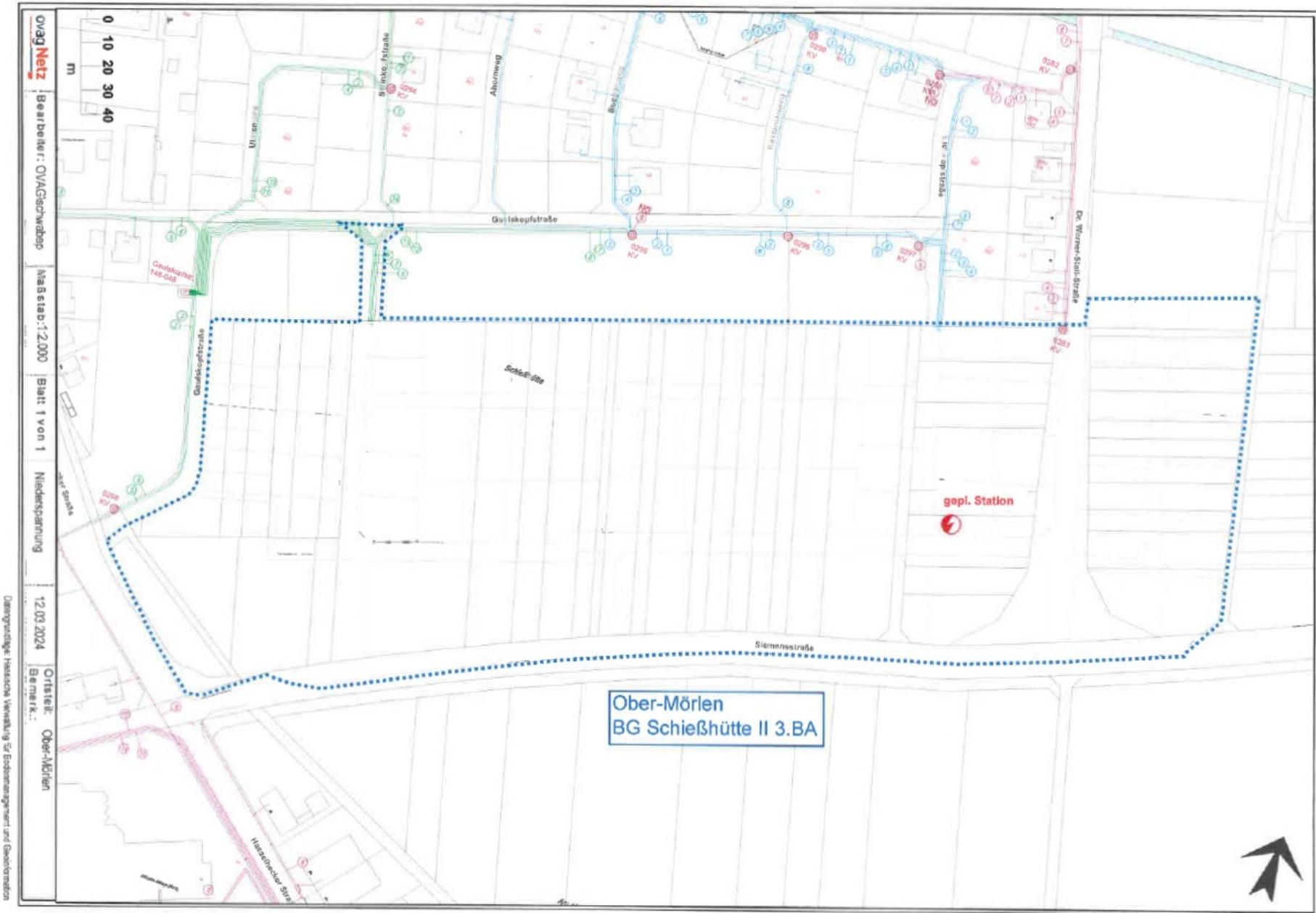
*Geschäftsführer: Thorsten Piee
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 8808*

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft wird die ovag entsprechend informieren.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 12: Anlage zur Stellungnahme der ovag



OVAG Netz

Bearbeiter: OVA/Gschwabep

Maßstab: 1:2.000

Blatt 1 von 1

Niederspannung

12.03.2024

Ortsteil: Ober-Mörlen

Bemerkung:

Übersichtliche Darstellung der Versorgungsleitungen für Erdgas, Wasser und Strom

Polizeipräsidium Mittelhessen
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Roter Lohweg 29
35510 Butzbach

Sill, PHK
Telefon +49603370431401
Fax +49611327663823

Wenn Empfänger verzogen zurück
Polizeipräsidium Mittelhessen am, Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach

Firma
Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

VNr. ERS/0178181/2024
Datum 15.02.2024

Telefon
Fax

Polizeipräsidium Mittelhessen - Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (15.02.2024)

Beschlussempfehlungen

Bauleitplanung

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen, Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt.

1. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

2. Es wird aber auf die Park-/Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein- und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an.

3. In Bezug auf mögliches Überschreiten von Verkehrslärmwerten wird darauf hingewiesen, dass hier bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände o. ä.) vorzunehmen und einzuplanen sind. Eine nachträgliche Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund erforderlichem Lärmschutz wird aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Zustimmung finden.

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da der Bebauungsplan die Größe von Stellplätzen nicht festsetzt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft die zum Schallschutz notwendigen Festsetzungen.

4. Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich (oder 30er Zone usw.) angedacht bzw. eventuelle Fuß-/Radwege mit eingeplant werden, wären hier die aktuell gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben einzuhalten. Eine nachträgliche verkehrliche Regelung wegen baulicher Versäumnisse wird keine verkehrspolizeiliche Zustimmung erhalten.
5. Laut Ihrer Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung sind keine elementaren Einschränkungen zu erwarten. Mit den von Ihnen vorgelegten Werten, sehen wir aus verkehrspolizeilicher Sicht ebenfalls keine zu erwartenden Probleme zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz und der dort entstehenden Vermehrung des Straßenverkehrs.

Mit freundlichen Grüßen

zu 4. und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Ober-Mörlen
Frankfurter Straße 31
61239 Ober-Mörlen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/6-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/384931**
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 18. März 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen
Bebauungsplanentwurf „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 13. Februar 2024
Meine Stellungnahme zur 2. Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Erweiterung Schießhütte II“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 9. Februar 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt beabsichtigt die Gemeinde Ober-Mörlen, die im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Süden des zentralen Ortsteils bereits dargestellte Siedlungserweiterung „Schießhütte II“, 1. und 2. Bauabschnitt zu ergänzen.

Die regionalplanerisch ausgewiesene geplante Wohnbaufläche umfasste zunächst nur die Flächen der Bauabschnitte eins und zwei. Daher wurde im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung zum 3. Bauabschnitt bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 17.09.2021 unter Nebenbestimmungen zugelassen wurde. Eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 befindet sich im Parallelverfahren.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,58 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 18:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt (18.03.2024)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 16 ff.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. 1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert und berührt an ihrer südlichen Grenze ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Da diese Festlegungen und Vorgaben der vorliegenden Planung entgegenstanden, war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

Aufgrund des Beschlusses der Regionalversammlung vom 17. September 2021 wurde die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit Bescheid vom 3. November 2021 unter Maßgaben zugelassen. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs entspricht der im Abweichungsbescheid zugelassenen Fläche.

Allerdings fehlen in den Unterlagen die Ausführungen zu den im Bescheid unter Ziffer II Punkt 2. und 3. aufgeführten Nebenbestimmungen.

2. Es fehlt das unter Punkt 2. der Nebenbestimmungen geforderte Fachgutachten, mit dem nachzuweisen ist, dass durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der angrenzenden Baugebiete entstehen.

3. Auch der unter Punkt 3. der Nebenbestimmungen geforderte Nachweis, dass bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung sowie ein ausreichender Schutz des Grundwassers gewährleistet werden kann, fehlt in den Unterlagen.

Diese Nebenbestimmung wurde aufgenommen, weil die Gemeinde Ober-Mörlen zu einem großen Teil auf die Fremdversorgung durch die OVAG angewiesen ist. Deshalb sollte bereits im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Zusicherung durch die OVAG zur Wasserversorgung eingeholt werden und verbindliche Angaben gemacht werden, wie die Gemeinde Ober-Mörlen ihrer Verpflichtung nachkommt, die Wasserversorgung für das Gebiet sicherzustellen.

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten wurde bei der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, beauftragt. Es liegt inzwischen vor. Das Fazit lautet wie folgt:

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu klimaökologischen Veränderungen.
- Die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfeldes und der Physiologisch Äquivalenten Temperatur PET am Tage sind vornehmlich auf das Plangebiet beschränkt.
- Durch das steigende Gebäudevolumen und den höheren Versiegelungsgrad kommt es fast überall zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen im Plangebiet. Die bioklimatische Situation in der Nacht in den geplanten Siedlungsflächen ist durch die gute Grünausstattung als günstig anzusehen.
- Tagsüber sinkt die PET in den Grundstücksflächen durch die neuen Schattenbereiche im Vergleich zu zuvor freien Flächen. In nichtbeschatteten Bereichen sind hohe PET-Werte mit einer starken Wärmebelastung zu erwarten.
- Die Veränderungen im nächtlichen Strömungsfeld sind über das Plangebiet hinaus erkennbar.
- Der angrenzende 1. und 2. Bauabschnitt sowie sehr kleinräumig weitere Bestandsbebauung sind von einer Absenkung des Kaltluftvolumenstroms über 10 % betroffen. Durch die günstige bioklimatische Situation in den Wohngebieten, die auch bei Umsetzung der Planung bestehen bleibt, wird nicht von einer „hohen vorhabenbedingten Auswirkung“ ausgegangen.
- Die Kaltluftzufuhr auf die Planfläche selbst erfolgt vor allem von Südosten und über die angrenzenden Ackerflächen. Die Strömung erreicht nicht das gesamte Quartier, so dass eine gute Grünausstattung in der Fläche selbst von großer Bedeutung ist.

Für den Bebauungsplanes wird aus klimaökologischer Sicht eine möglichst klimaangepasste Ausgestaltung empfohlen:

- Umsetzung der geplanten guten Durchgrünung des Areals (Festlegung des Baumanteils, keine Steingärten, Gründächer wenn möglich etc.).

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter Punkt 11. - Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz - zwar Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs aufgeführt, was sehr zu begrüßen ist, jedoch reicht die Aussage, dass die Planung der Wasserversorgung einschließlich Bedarfsnachweis bereits eingeleitet ist für die Genehmigungsfähigkeit nicht aus.

In meinem Schreiben an den Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde mit Stellungnahme vom 9. Februar 2022 zur 2. Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Erweiterung Schießhütte II“ mitgeteilt, dass die Gemeinde Ober-Mörlen gegebenenfalls mit einer Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB rechnen muss, wenn es im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans diesbezüglich zu keiner befriedigenden Aussage kommt. In diesem Fall erlischt die vorliegende Abweichungszulassung, die Fläche würde in diesem Fall bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unberücksichtigt bleiben.

Solange die geforderten Nachweise nicht vorliegen, kann die Genehmigung der RegFNP-Änderung nicht in Aussicht gestellt werden, weshalb der Regionalverband FrankfurtRheinMain das Änderungsverfahren derzeit nicht weiterführt.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

4. Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

5. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu

- Wo möglich Beschattung der Wege und Straßen, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Bäumen sowie Verringerung der Versiegelung z.B. durch versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine.
- Einsatz heller Oberflächenbeläge (Fassaden und Bodenbeläge) wo möglich.
- Mikroklimatisch vielfältige Ausgestaltung von Freiflächen mit ausreichend Wiesenfläche, Bäume und Baumgruppen, Wasserspielplätzen etc.

Die Empfehlungen sind bis auf den Einsatz heller Oberflächen bereits Bestandteil der Bauleitplanung. Helle Flächen verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen und wärmen sich daher weniger stark auf, die thermische Belastung für die Gebäudenutzer sinkt. Besonderer Festsetzungen bedarf es aber nicht, da u.a. die Erfahrung aus den ersten beiden Bauabschnitten zeigt, dass für die Fassadengestaltung durchgängig helle Farben zu Einsatz gelangen. Bei den Oberflächenbelägen anzusprechen sind die Außenflächen. Hierfür sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Eine Asphaltierung als Beispiel für eine wenig klimafreundliche Befestigung ist damit bereits ausgeschlossen.

Eine Festsetzung ist damit nicht erforderlich, sie ist auch aus formellen Gründen bedenklich, da der Begriff „hell“ rechtssicher und vollzugtauglich definiert werden müsste. Die Empfehlung der Gutachter wird aber als solche auch in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Das Gutachten wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ober-Mörlen wird, neben einer Eigenversorgung durch drei Tiefbrunnen Brunnen und eine Quelle, durch die OVAG GmbH mit Wasser beliefert. Hierüber besteht ein Wasserliefervertrag. Die vertraglich vereinbarte Liefermenge beträgt 100.000 m³/Jahr. Aus den letzten drei Lieferjahren geht eine gemittelte Verbrauchsmenge von rd. 67.000 m³/Jahr hervor. Die somit zusätzlich verbleibende Wasserliefermenge ist ausreichend, um die Wasserversorgung des 3. Bauabschnittes sicher zu stellen. Selbst mit einer Einberechnung des 3. Bauabschnittes verbleibt ein Puffer für unvorhergesehene Spitzenauslastungen und/oder weitere Bedarfe.

Zusätzlich ist derzeit der Ausbau der Eigenversorgung und somit die langfristige Sicherstellung des Wasserbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels, in Arbeit. Ein neuer Hochbehälter ist bereits gebaut und eine Pilotbohrung mit erfolgreichem Pumpversuch durchgeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung zur

ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind detaillierter darzustellen.

Bei der hier südlich vom Baugebiet geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind dazu zu beachten.

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

7. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für anschließende Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

8. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzris- oder

Erstellung des Ausbaus der Pilotbohrung soll der Gemeinde Ober-Mörlen durch das Regierungspräsidium Darmstadt noch im laufenden Jahr zugehen.

Darüber hinaus finden sich im Bebauungsplan Schießhütte II, 3. Bauabschnitt“ textliche Festsetzungen zum Einsparen von Trinkwasser, wie z.B. die Pflicht zur Nutzung des anfallenden Regenwassers auf den Einzelgrundstücken für die Toilettenspülung sowie das Schwimmbecken, Gartenpools, Fertigbecken und ähnliche Anlagen, die mit Trinkwasser befüllt werden, unzulässig sind.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird um den Nachweis einer ausreichenden Wasserversorgung ergänzt. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht da die sog. Arbeitshilfe nicht normativ ist und insoweit keine Verbindlichkeit entfaltet.

zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Der zu erwartende Wasserbedarf wird berechnet. Es wird auch dargelegt, wie dieser Bedarf gedeckt werden kann.

Zu untersuchen, wie sich dieser unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Klimawandels zukünftig darstellen wird, wäre zwar interessant, kann aber nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt sein, für den nach § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung, d.h. den Satzungsbeschluss maßgeblich ist.

Angesprochen ist aufgrund der Maßstäblichkeit ohnehin die Ebene von Raumordnung und Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wie in der Stellungnahme zutreffend ausgeführt hat und wird die Gemeinde Ober-Mörlen die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung in eigener Verantwortung sicherstellen.

zu 6.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ entlang der Siemensstraße auch eine Versickerungsmulde angelegt werden soll. Der Bebauungsplan beinhaltet aber keine entsprechende Festsetzung. Daher ist auch nicht erforderlich, die in der Stellungnahme angesprochenen Nachweise bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu führen.

Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

9. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

10. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

11. Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets „Bad Nauheim“ (StAnz. 47/1984 S. 2352). Die entsprechende Verordnung vom 24. Oktober 1984 i.d.F. vom 01. Juli 1988 und die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung kann ggf. bei der zuständigen (Unteren) Wasserbehörde beantragt werden.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 01.08.2023 aufgehoben, die dazu in den vorgelegten Unterlagen enthaltenen Textpassagen sind daher zu streichen.

12. **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Schießhütte II“ (3. Bauabschnitt) im Ortsteil Ober-Mörlen der Gemeinde Ober-Mörlen keine Bedenken.

Um Missverständnisse im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu vermeiden, wird der Hinweis auf eine Versickerungsmulde aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes gestrichen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 8.: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Bei der Planaufstellung sind die an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellenden Anforderungen mit der gebotenen Sorgfalt zu ermitteln und mit dem ihnen zukommendem Gewicht zu berücksichtigen.

Eine Notwendigkeit zur Angabe der minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände besteht nicht. Der Stellungnahme ist ebenfalls keine Rechtsgrundlage zu entnehmen.

Da die Grundwassersituation aus den bislang durchgeführten Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Baugebietsentwicklung „Schießhütte II“ bekannt ist, wird die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes um entsprechende Ausführungen ergänzt. Hierbei wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Untersuchung der an eine Gründung zu stellenden Anforderungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist.

zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt sind keine Grundwassermessstellen bekannt.

zu 10.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Umweltprüfung betrachtet und bewertet das „Umweltmerkmal Grundwasser“ entsprechend der jeweiligen örtlichen Situation. Damit ist der Sorgfaltspflicht genüge getan. Weiterführende Untersuchungen, die für die Entscheidungsfindung im Rahmen einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht erforderlich sind, sind entbehrlich.

zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.

13. **3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Ausführungen zur Abwasserentsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechen nicht den Vorgaben gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Oktober 2023, zu finden unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2023-11/Arbeitshilfe-Wawi%20Belange%20Bauleitplanung-V1.1.pdf>).

Nach der Arbeitshilfe sollte es Ziel der Bauleitplanung sein, durch geeignete Maßnahmen im Erschließungsgebiet die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG).

D.h. über eine geeignete Regenwasserbewirtschaftung im Baugebiet soll das Ziel verfolgt werden, den Wasserkreislauf im Bereich der Bebauung möglichst den natürlichen Abflussverhältnissen anzugleichen bzw. diese optimaler Weise zu erreichen. Hierbei ist i.d.R. von einer natürlichen Abflussspende von 1-3 l/s*ha auszugehen, die aus einer unversiegelten Fläche in ein Gewässer abgeleitet wird. Es ist zu empfehlen für eine Bewertung des Einzelfalls insbesondere zur Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie Gefällverhältnisse eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 zu erstellen.

Derzeit sind folgende Maßnahmen in der textlichen Festsetzung vorgesehen:

- Verwendung durchlässiger Materialien für die Flächenbefestigung im nicht öffentlichen Bereich (Nr. 1.5.1),
- Dachbegrünung (Nr. 1.8.1 und 1.8.2) und
- Zisternen (mindestens 6 m³) zur Sammlung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.

(Hinweis: Aus § 55 Abs. 2 WHG kann nicht abgeleitet werden, dass vorrangig eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gilt. Es wird nur geregelt, dass im Umkehrschluss keine Ableitung des Niederschlagswassers mit dem Schmutzwasser zulässig ist.)

Im Übrigen soll das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu einem vorhandenen Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Usa abgeleitet werden.

Maßnahmen, mit denen die Menge des direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleiteten oder des einer Kanalisation zugeführten und zur Kläranlage abgeleiteten Niederschlagswassers verringert wird, wie z.B. Versickerung von Niederschlagswasser in privaten und öffentlichen Bereichen, Errichtung von Speicher zur Regenwassernutzung im öffentlichen Bereich sowie wasserführenden Flächen zwecks Erhöhung der Verdunstung, bleiben unberücksichtigt. Das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 enthält Hinweise zur Auswahl

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, um die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im Vergleich zu demjenigen der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft möglichst gering zu halten.

Zur Entwicklung geeigneter Maßnahmen im Einzelfall ist ein Regenbewirtschaftungskonzept für das geplante Baugebiet aufzustellen. Sofern sich aus dem Regenbewirtschaftungskonzept zwecks Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen ein Flächenbedarf im öffentlich Bereich ergibt, sind die notwendigen Flächen im Bebauungsplan vorzusehen.

Die Erweiterung des Einzugsgebiets des Regenrückhaltebeckens bedarf einer Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in die Usa.

14. Zur Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers sollte generell auf die Verwendung von Materialien und Bauprodukten geachtet werden, von denen möglichst geringe Emissionen ausgehen, die (potentiell) gewässer- oder umweltschädigend wirken (siehe auch DWA-A 102-1 bzw. Merkblätter des Umweltbundesamtes zur Verringerung des Biozideinsatzes an Fassaden). Die Festsetzung entsprechender Vorgaben ist zu prüfen.

15. In der Begründung des Bebauungsplans ist die geordnete Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers darzulegen. Hierzu zählt ein Hinweis darauf, dass:

- die Kläranlage, an die das Baugebiet angeschlossen wird, eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß behandelt werden kann, und

- durch die Schmutzwasserableitung aus dem geplanten Baugebiet über das bestehende Mischwassersystem die a.R.d.T. an den Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet eingehalten werden (Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Entlastungsfrachten entsprechend SMUSI).

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

16. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Darüber hinausreichende Kenntnisse liegen mir zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor

b. Vorsorgender Bodenschutz

17. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

zu 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahme nicht auf die Festsetzung zur Brauchwassernutzung eingeht. Diese lautet:

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen. Bei Neubauten ist eine getrennt geführte Brauchwasserleitung aus der Zisterne für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung zu installieren. Eine Speisung dieser Brauchwasseranlage hat aus den zu errichtenden Zisternen unter Anwendung des aktuellen Standes der Technik zu erfolgen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem bereits auf das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt ausgewiesene und inzwischen gebaute und in Betrieb befindliche Regenrückhaltebecken an der Usa hingewiesen. Bei dessen Berechnung ist auch der vorliegende 3. Bauabschnitt bereits berücksichtigt worden.

zu 14.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden, bedürfen der städtebaulichen Begründung. Sie müssen zudem - bezogen auf den jeweiligen räumlichen Geltungsbereich – individuell erforderlich sein. Der allgemeine Hinweis auf die Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers ist hier nicht ausreichend.

Hinzu kommt, dass der Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend ist und dieser keine Grundlage für die Begrenzung der Verwendung von Materialien und Bauprodukten bietet. Davon unabhängig kann die Anregung nachvollzogen werden. Sie wird zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.

zu 15.: der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes kann wie angeregt ergänzt werden, da die hierfür erforderlichen Informationen bereits vorliegen. In dieser Stelle sei noch der Hinweis erlaubt, dass ein Bebauungsplan für ein Baugebiet, bei dem die Entsorgung nicht gesichert werden kann, schon an der Hürde des § 1 Abs. 3 BauGB scheitern würde, denn er wäre nicht „erforderlich“.

18. **5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

Aus der Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Hinweis:

19. 1. Gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordnung ist der Einbau bestimmter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.
20. 2. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Container- und Abschleppdienst. Es ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

21. Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die anliegenden Betriebe im Gewerbegebiet neue Immissionsorte, die mit einem Richtwert von 40 dB(A) für die Nachtzeit festgesetzt sind (WA), entstehen.

Durch die Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) können daher die umliegenden Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb und zukünftigen Entwicklungen eingeschränkt werden.

22. Verkehrslärm

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung (Immissionsberechnung Nr. 4351/IIa, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer vom 08.02.2024) ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 4 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 8 dB (A) während der Nachtzeit auf.

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schalldämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Allgemein:

23. Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium

zu 16., 17 und 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in die Begründung aufgenommen.

zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Abschlepp- und Containerdienst Hasselhecker Straße 35 ist durch die zwischenliegende Bebauung ausreichend abgeschirmt zu, sodass nicht mit abwägungsbeachtlichen Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen ist.

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, der Bebauungsplan mit der Abstufung Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG würdigt, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand der Emissionsberechnung ist die Nähe zur Autobahn A5. Ein Anschluss an den Schienenverkehr hat Ober-Mörlen leider nicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Entfernung zur BAB A5 und der erforderlichen Wandlängen faktisch aus. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen. Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz muss auf Ebene der Bauanzeige/Baugenehmigung geführt werden. Entsprechend beinhaltet Bebauungsplan den Hinweis, dass für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen südöstlich der Isophone für den Nachtwert (> 45 dB(A)) passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden und dass zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse mit dem jeweiligen Bauantrag ein Immissionsgutachten vorzulegen ist. Hierdurch wird sowohl die Baufreiheit des Einzelnen gewahrt als auch den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

24. 1. **Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

25. 1. **Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Gegenwärtig werden die Flächen des Plangebiets überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Weide, Streuobstwiesen), wobei es sich um hochwertige Produktionsflächen handelt, die nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) überwiegend in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen eingestuft sind. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion. Hinsichtlich des Verlusts dieser bedeutenden Produktionsflächen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundlegende Bedenken.

Bereits in meiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zum Gebiet „Erweiterung Schießhütte II“ wurde die Gemeinde Ober-Mörlen aufgefordert, im Bebauungsplanverfahren die Betroffenheit der im Plangebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln, wobei das gesamte Gewann „Schießhütte II“ zu berücksichtigen ist und nicht nur der dritte Bauabschnitt.

Aufgrund des engen zeitlichen Rahmens (Beginn 2018) und die von der Gemeinde Ober-Mörlen selbst als „zusammenhängendes städtebauliches Gesamtkonzept“ bezeichnete Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ ist aus landwirtschaftlicher Sicht die einzelbetriebliche Betroffenheit unter Berücksichtigung des gesamten Gewannes (ca. 15,1 ha) zu ermitteln.

Nach geltender Rechtsprechung ist der Flächenverlust von Haupterwerbsbetrieben zu ermitteln, unter Berücksichtigung von Eigentums- und Pachtflächen, wobei nicht nur die landwirtschaftlichen Flächen, die der jeweilige Betrieb durch das beantragte Vorhaben an sich verliert, in die Betroffenheitsprüfung einfließen, sondern auch solche landwirtschaftlichen

zu 23.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Flächen, die der Betrieb einige Jahre zuvor bereits verloren hat oder in naher Zukunft verlieren wird.

Die Unterlagen enthalten bisher jedoch keinerlei Aussagen zur einzelbetrieblichen landwirtschaftlichen Betroffenheit!

26. Mir liegen Informationen vor, wonach ein nördlich gelegener Pferdebetrieb durch die Planung existenzgefährdend betroffen ist, da er rund 6 ha Weideflächen und damit mehr als 10 % seiner bewirtschafteten Flächen verlieren wird. Diesem Betrieb muss Ersatzland angeboten werden! Dies ist in den Antragsunterlagen darzulegen.
27. Der betroffene Pferdebetrieb benutzt den bisherigen Weg „Durchgang für Pferde zur Koppel“, der in einen Weg mit der Signatur „Verkehrsberuhigter Bereich“ übergeht. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass dieser Weg aus landwirtschaftlicher Sicht bis zur Siemensstraße weitergeführt werden muss, damit der Betrieb seine weiter südlich gelegenen Weiden (u.s. Flur 6, Flurstück 7 etc.) weiterhin erreichen kann.
28. Zudem wird auf die Nebenbestimmung Nr. II.1 der Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 17.09.2021 im vorlaufenden Zielabweichungsverfahren hingewiesen, wonach Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen sind. Die noch vorzulegende Eingriffs- und Ausgleichsplanung soll zur Entwurfsoffenlage erarbeitet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nebenbestimmung einzuhalten ist. Dies gilt auch hinsichtlich des erforderlich werdenden Ausgleichs für insgesamt rund 0,77 ha Streuobstwiesen.
29. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur kann eine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Schießhütte II, 3. Bauabschnitt“ gegenwärtig nicht abgegeben werden. Die Antragsunterlagen sind insbesondere durch Darstellung der landwirtschaftlichen Betroffenheit sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu ergänzen.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

- 30 Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

- 31 Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche

zu 25.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zulässigkeit der Baulandentwicklung als solche steht nicht mehr zur Disposition. Die Bauabschnitte 1 und 2 sind aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt worden und für den Bauabschnitt 3 hat die Regionalversammlung Südhessen dem erforderlichen Abweichungsantrag bereits am 17.09.2021 stattgegeben.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird um ein Kapitel „Landwirtschaft“ ergänzt, in das aus Gründen des Datenschutzes allerdings keine Aussagen zur einzelbetrieblichen Betroffenheit aufgenommen werden können.

zu 26.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Baulandentwicklung erfolgt im Einvernehmen mit dem angesprochenen Pferdebetrieb. Im Rahmen der Bauleitplanung bedarf es daher keines Nachweises über die Bereitstellung von Ersatzland.

zu 27.: Der Anregung wird entsprochen.

In Verlängerung der Steinkopfstraße wird eine Verbindung zur Siemensstraße hergestellt.

zu 28.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Ausgleich wird außerhalb der Vorranggebiete für Landwirtschaft stattfinden.

zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach § 2a BauGB ist die Begründung und damit auch der vollständige Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes vorzulegen. Dem wird entsprochen.

zu 30.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der KMRD weist mit E-Mail vom 20.03.2024 darauf hin, dass seine Stellungnahme vom 03.11.2020 weiterhin Bestand habe. Die Stellungnahme vom 03.11.2020 erging zu dem Bebauungsplan „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt. In ihr wurde festgestellt, dass es für den Bereich des Baugebietes keinen begründeten Verdacht auf Bombenblindgänger oder Munitionsrückstände gibt.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

05. März 2024

**Ober-Mörlen 1/24/Bp
Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt in Ober-Mörlen,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ bzw. „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, teilweise „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ (über der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung) dargestellt.

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzungen von den Zielen und Darstellungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung zu „Wohnbaufläche, geplant“ bzw. „Gemischte Baufläche, geplant“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss für das RegFNP-Änderungsverfahren wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 15.12.2021 gefasst. Im Rahmen der anschließenden frühzeitige Beteiligung vom 11.01.2022 bis zum 10.02.2022 gingen kritische Stellungnahmen, insbesondere das Thema Wasserversorgung betreffend, bei uns ein.

Aus den Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheides geht hervor, dass bereits auf Ebene der Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Nachweis für eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung sowie den ausreichenden Schutz des Grundwassers geführt werden muss. Die Aussage im vorliegenden Vorentwurf der Begründung (Seite 17), dass die Planung hierzu bereits eingeleitet sei, ist zu unkonkret, um die Stellungnahmen ab-

Regionalverband FrankfurtRheinMain (05.03.2024)

Beschlussempfehlung

vgl. Seite 27

wägen und das Änderungsverfahren fortführen zu können.

Auch die Aussagen zu Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen und das in den Nebenbestimmungen geforderte Klimagutachten sind noch nicht in den Unterlagen enthalten. Sie sollen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt werden.

Erst nach Vorlage dieser Informationen kann das Änderungsverfahren weitergeführt werden.

Darüber hinaus wird aufgrund der Vorhabensgröße eine bodenkundliche sowie ggfs. eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilung Planung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Untersuchungen zur Sicherung der Wasserversorgung wurden zeitgleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger der Belange weitergeführt. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden.

Das Klimagutachten ist ebenfalls in Bearbeitung. Auch hier werden die Ergebnisse in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die zum Ausgleich der im Vollzug des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Flächen wurden inzwischen gefunden. Sie liegen am Aitzenbach westlich von Ober-Mörlen außerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Der insoweit vervollständigte Umweltbericht wird dem Regionalverband FrankfurtRheinMain mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanes zur Prüfung vorgelegt.

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de> Mittwoch,
Gesendet: 27. März 2024 13:43
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc.: toeb_beteiligungsverfahren

Betreff: AW: Reminder: Töb bis 22.03.: Ober-Mörten: Bebauungsplan „Schießhütte II“ 3.
Bauabschnitt

Sehr geehrte Planungsbeteiligte,
wir bedanken uns zunächst für die telefonisch übermittelte Fristverlängerung unserer
Stellungnahme und die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzu-
bringen haben.

Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben:

- 1 Die Erschließung des Gebietes ist gemäß den Vorgaben des lokalen Nahverkehrs-
plans aufgrund der Erschließung im Einzugsbereich der Bushaltestelle Usatalhalle im
Einzugsradius von 600 m ausreichend. Die fußläufige Wegeverbindung von Teilen des
Wohngebietes zur Bushaltestelle sind jedoch teilweise deutlich länger. In Hinblick auf
die gute Erreichbarkeit und insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit möchten wir
daher anregen, gemeinsam mit der LNO zu prüfen, im Planungsgebiet die zusätzliche
Bushaltestelle Ober-Mörten Siemensstraße regelmäßig anzudienen und die entspre-
chenden Flächen für den barrierefreien Ausbau unter Berücksichtigung eines Witte-
rungsschutzes sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste sowie einer
barrierefreien Zuwegung vorzusehen. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der
Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Bushaltestelle Ober-Mörten
Siemensstraße dient ebenfalls zur Anbindung der nahegelegenen Nahversorgungsmöglichkeit.
- 2 Weiterhin ist die Haltestelle Ober-Mörten Usatalhalle zur Erschließung des Gebietes in
Fahrtrichtung stadtauswärts noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf
§8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witte-
rungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten.

RMV (27.02.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeindeverwaltung wird sich mit der LNO in Verbindung setzen, und die Mög-
lichkeit einer Modifizierung der Busführung zu erörtern.

Die Siemensstraße liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Auch kann der Bebauungsplan kein Baurecht für eine Bushaltestelle schaffen, sofern
nicht bekannt ist, ob diese auch tatsächlich benötigt wird und wo sie im Bedarfsfall
liegen soll.

Sollte eine geänderte Linienführung möglich sein wird die Gemeinde Ober-Mörten sich
darum bemühen, das Baurecht für eine Bushaltestelle, deren Lage dann auch bekannt
sein wird, zu schaffen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht im Zusammenhang mit dem vorliegen-
den Abwägungsprozess, Gegenstand ist die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt, nicht.

3

*Desweiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten. Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>*

Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Viele Grüße

i.A.

Bereichsleiter Bereich Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung, Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung

i.A.

Bereich Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung, Geschäftsbereich Verkehrs und Mobilitätsplanung

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auch hier besteht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Abwägungsprozess kein weiterführender Handlungsbedarf, da der Bebauungsplan keine Haltestellen ausweist.

Datum 21.03.2024

Az.:	60029-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Schießhütte II" 3. Bauabschnitt in Ober-Mörlen -
Gemarkung:	Ober-Mörlen
Flur:	7
Flurstück:	62/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene
Ansprechpartner:

1. Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner:

2. Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeinseite unserer Homepage: www.datenschutz.wetterau.de

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF33FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 0001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE312891443

Wetteraukreis (21.03.2024)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: []

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

3.1 **1. Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) und dem Beschluss es 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshof (AZ 6 K 821/16.WI) vom 07.08.2019 ist nach dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich und kann nicht in nicht in Abwägung gezogen werden:

WA 1	800 l/min
WA 2 + 3; MI	1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

3.2 **2. Hydranten**

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

3. Sonstige Maßnahmen

- 3.3 Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007, zuletzt geändert im Oktober 2009 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- 4.1 Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen und Vogelschlag sind den Vorgaben des HeNatG anzupassen. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß BImSchG und BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin).

In Wohn- und Mischgebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

- 4.2 In Gewerbe- und Industriegebieten sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen einzuhalten bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

- 4.3 Durch das am 08.06.2023 in Kraft getretene Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) wurden durch § 37 die Vorgaben bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern ergänzt. Diese rechtlichen Vorgaben sind zu beachten und einzuhalten. Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).

- 4.4 In der zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung ist das Schutzgutboden aufgrund der Eingriffsgröße und der Güte des Bodens in einem geeigneten Gutachten abzuarbeiten.

zu 3.1 bis 3.3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus dem öffentlichen Leitungsnetz können 96 m³ zur Verfügung gestellt werden. Soweit dies im Einzelfall, die Festlegung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens, nicht ausreicht, wird die jeweilige Bauherrschaft durch bauliche Maßnahmen die Brandausbreitungsgefahr verringern oder ausreichend bemessene Zisternen vorhalten müssen.

Im Übrigen sind die Hinweise der Musterstellungnahme bekannt und werden im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Berücksichtigung finden.

zu 4.1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die bisherige Festsetzung, nach der zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, dass kein Licht nach oben emittieren, zulässig sind, wird durch den von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Wortlaut ersetzt.

zu 4.2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt kein Industrie- und/oder Gewerbegebiet ausweist.

zu 4.3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

§ 37 HeNatG besagt unter anderem, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² in der Regel unzulässig sind. Es handelt sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht, sodass es keiner ergänzenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Allerdings wird der Umweltbericht auf die Bestimmungen des neuen Hessischen Naturschutzgesetzes und die in der Stellungnahme genannte Informationsbroschüre hinweisen.

Die Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen sind dabei gesondert zu bewerten und zu bilanzieren.

Rechtsgrundlage:

§§ 14 bis 17 BNatSchG, sowie § 41a BNatSchG
§§ 3, 4, 35 und 37 HeNatG
§§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- 4.5 Für die textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 bitten wir um ergänzende Angaben hinsichtlich der Ausgestaltung der extensiven Pflege der öffentlichen Grünfläche.
- 4.6 Zum Entwurf hin ist eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten. Für das daraus resultierende Biotopwertdefizit sind konkrete und geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutz- und artenschutzfachliche) zu formulieren. Bei Anrechnung von Ökopunkten müssen die zugewiesenen Maßnahmen festgesetzt werden, ggf. sind Kaufverträge über die Ökopunkte bzw. ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen.
- 4.7 Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.
- 4.8 In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- 5.1 Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Für den weiteren Planungsprozess geben wir folgende Hinweise:
- 5.2 Allgemeines
Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unter folgendem Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:
https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf
- 5.3 Heilquellenschutzgebiet
Die in den derzeitigen Planunterlagen erwähnte Verordnung zum "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).
- 5.4 Fließpfadkarten

zu 4.4.: Der Anregung wird entsprochen.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht behandelt.

zu 4.5.: Der Anregung wird entsprochen.

Bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün handelt es sich um den Geländestreifen zwischen der Siemensstraße und im südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes. Bisher ist festgesetzt, dass diese als „Extensivgrünland“ anzulegen und zu pflegen ist. Was hierunter zu verstehen ist, wird ergänzt.

zu 4.6.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 4.7.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass Verträge, die Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen enthalten, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen müssen, sofern die Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken durchgeführt werden sollen (es handelt sich hierbei i.d.R. um städtebauliche Verträge i.S. § 12 BauGB). Dann ist auch eine dingliche Sicherung erforderlich.

Dies ist aber nicht erforderlich bei Festsetzungen zum Anpflanzen und Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken. Hier obliegt die Sicherung des Vollzugs der Baugenehmigungsbehörde, gegebenenfalls unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

zu 4.8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.1 und 5.2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

zu 5.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch enthaltene Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet wird gestrichen.

Das Plangebiet ist laut der für die Gemeinde Ober-Mörlen erstellten Fließpfadkarten von 2 deutlich ausgeprägten Fließpfaden (Abflussbereiche bei Starkregen) betroffen. Auf Grundlage der vorgenannten novellierten Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen ist in der Bauleitplanung das jeweils vorhandene Kartenmaterial heranzuziehen, und es ist zu prüfen, ob ausgewiesene Fließpfade oder Wasseransammlungen Konflikte mit der vorgesehenen Bauleitplanung verursachen können und welche Maßnahmen diesen entgegenwirken können. Hierfür ist ein Handlungskonzept zu erstellen, und die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sollten im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, damit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer auf eine mögliche Überflutung hingewiesen werden und daher ggf. überflutungsangepasstes Bauen angezeigt ist.

- 5.5 Hinweis Ersatzbaustoffverordnung
Im Hinblick auf ggf. erforderliche Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- 5.6 Versickerung von Niederschlagswasser
Sofern die Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, ist dies der zuständigen Wasserbehörde (Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises) zumindest anzuzeigen. Ggf. kann ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren erforderlich sein.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und zu dem o.g. B.-Plan.

Bedenken

- 6.1 1. Der nördlich gelegene Pferdebetrieb benutzt den bisherigen Weg "Durchgang für Pferde zur Koppel", der dann weiter südlich in einen Weg mit der Signatur "Verkehrsberuhigter Bereich" übergeht. Dieser muss weiter durchgehend bis zur Siemensstraße geführt werden, damit der Betrieb auch noch seine weiter südlich gelegenen Weiden (u.a. FL 6, Flst. 7 etc.) erreichen kann.
- 6.2 2. Der Pferdebetrieb ist existenzgefährdend betroffen, da er rund 6 ha (> als 10 % seiner bewirtschafteten Flächen) Weideflächen verliert. Dafür muss ihm Ersatzland angeboten werden, was bisher noch nicht geschehen ist.

Rechtsgrundlage:

Bestandsschutz des rechtsgültig errichteten nördlichen gelegenen Pferdebetriebes

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin:

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

zu 5.4.: Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Fließpfadkarte, angesprochen ist hier das Blatt „Maiberg und Hasselheck“ aus dem Jahr 2022, berücksichtigt die Bebauung „Schießhütte II“ Bauabschnitte 1 und 2 noch nicht. Selbstverständlich konnte bisher auch der Bauschnitt 3 nicht berücksichtigt werden.

Die Bebauung des Siedlungsbereiches „Schießhütte II“ findet ihren südlichen oberen Abschluss in der Siemensstraße. Der vorliegende Bebauungsplan weist nicht umsonst zwischen der Siemensstraße und dem Beginn des Allgemeinen Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche aus, in der zum Beispiel auch ein Mulden-Wall-System eingebracht werden kann - als zusätzlicher Schutz, sollte der Straßendamm nicht ausreichen. Das HLNUG wird gebeten, die Fließfahrkarte unter Berücksichtigung der Bebauung „Schießhütte II“ Bauabschnitte I-III zu aktualisieren.

Unabhängig davon wird die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes um Ausführungen zum Thema Starkregen ergänzt.

zu 5.5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

zu 5.6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan lässt eine Versickerung zu, fordert sie aber nicht. Von daher ist es ausreichend, die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

zu 6.1.: Der Anregung wird entsprochen.

In Verlängerung der Steinkopfstraße wird eine Verbindung zur Siemensstraße hergestellt.

zu 6.2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Baulandentwicklung erfolgt im Einvernehmen mit dem angesprochenen Pferdebetrieb. Im Rahmen der Bauleitplanung bedarf es daher keines Nachweises über die Bereitstellung von Ersatzland.

Fachliche Stellungnahme:

- 7.1 1. Der Punkt 1.1 trägt den Titel "Allgemeines Wohngebiet". Da das allgemeine Wohngebiet jedoch in 3 Bereiche gegliedert ist, empfehlen wir zur Klarstellung die Überschrift zu präzisieren "Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 - 3".
- 7.2 2. Textliche Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. Die Formulierung zur Ausgestaltung eines Planschbeckens (textliche Festsetzung Nr. 1.3) ist zu unbestimmt bzgl. der Höhe des Wasserstandes " ... in denen das Wasser so flach ist, dass Kleinkinder gefahrlos spielen können". Ebenso fehlt eine entsprechende Rechtgrundlage.
- 7.3 3. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 wurde definiert, dass Doppelhäuser, die auf einem Grundstück liegen als ein Wohngebäude zu werten sind. Wir empfehlen zur Klarstellung ebenso zu regeln, wie Doppelhaushälften, die durch eine Grenze geteilt sind, einzustufen sind.
- 7.4 4. Unter Punkt 1.8.2 ist für 80% der jeweiligen Dachfläche eine Begrünung festgesetzt worden. Da unter Punkt 1.6 aber auch vorgeschrieben ist, dass auf den Dächern Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien installiert werden müssen, empfehlen wir, das Zusammenspiel von Begrünung und Solardächern zu regeln.
- 7.5 5. Unter Punkt 3.1 ist die Anzahl notwendiger Stellplätze bestimmt. Wir machen darauf aufmerksam, dass sich die Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung nach dem Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag richtet - nicht nach dem Zeitpunkt der Bauantragsstellung.
- 7.6 6. Unter den Hinweisen (Punkt 5.1) wird bzgl. eventueller Schallschutzmaßnahmen auf die Lärmkarte in der Immissionsberechnung in der Begründung Anlage 2 S. 20 Abb.6 verwiesen. Wir empfehlen, diese Karte in die Hinweise aufzunehmen.
- 7.7 7. Unter dem Hinweis 5.4.3 werden Maßnahmen für spiegelnde Gebäudeteile zur Verhinderung Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten geregelt. Wir empfehlen, zu definieren, ab wann Gebäudeteile als spiegelnd gewertet werden sollen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner:

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

zu 7.1.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 7.2.: Den Bedenken wird abgeholfen.

Die Festsetzung, dass Schwimmbecken, Gartenpools, Fertigbecken und ähnliche Anlagen, die mit Trinkwasser befüllt werden, unzulässig sind, bleibt bestehen. Der 2. Satz, auf den die Stellungnahme reflektiert, wird nur noch in die Begründung aufgenommen, da sich bei Planschbecken für Kleinkinder in der Regel um keine baulichen Anlagen handelt. Sie werden von der Festsetzung damit ohnehin nicht erfasst.

zu 7.3.: Der Anregung wird entsprochen.

Es wird klargestellt, dass es sich bei zwei an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Haushälften um ein Doppelhaus handelt

zu 7.4.: Der Anregung wird entsprochen.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass Solarmodule auch auf Gründächern möglich sind. Ein Widerspruch besteht nicht.

zu 7.5.: der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angabe der Fundstelle wird aktualisiert.

zu 7.6.: Der Anregung wird entsprochen.

Die angesprochene Isophonenkarte wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 7.7.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Bei spiegelnden Gebäuden kann es sich um Glasfassaden, aber auch Fassaden aus Metall oder poliertem Stein handeln.