

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	25.01.2023
Gemeindevertretung	27.02.2023
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt	13.03.2023
Gemeindevertretung	28.03.2023

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen
Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt, Ober-Mörlen
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Die Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ besteht aus mehreren Bauabschnitten. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken auch für den 2. Bauabschnitt und deren nahezu vollständige Verkaufsabwicklung zeigt, dass ungeachtet der aktuellen Stagnation der Bautätigkeit weiterhin Bedarf gegeben ist. Daher soll jetzt auch der Bebauungsplan für den 3. Bauabschnitt aufgestellt werden.

Der 3. Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Es bedurfte daher zunächst einer Befreiung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung. Dem am 17.06.2021 gestellten Abweichungsantrag für die rd. 6,1 ha große Fläche hat die Regionalversammlung Südhessen am 17.09.2021 stattgegeben, damit die Gemeinde Ober-Mörlen ihren Beitrag zur Reduzierung des dringenden Wohnraumbedarfs im Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main leisten kann.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Änderung des RegFNP/RPS am 07.01.2022 eingeleitet.

Sowohl die Zulassung des Zielabweichungsantrages als auch die Änderung des RegFNP/RPS stellen nur Angebote dar. Ob und in welchem Umfang dieser der Gemeinde Ober-Mörlen hierdurch eröffnete Planungsspielraum genutzt werden soll, entscheiden die gemeindlichen Gremien.

Die Zulassung des Abweichungsantrages erging mit 5 Nebenbestimmungen, die im Folgenden wörtlich wiedergegeben werden. Die Anmerkungen zeigen, wie sie berücksichtigt werden sollen:

1. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen.
Anmerkung: Die Suche nach geeigneten Flächen wurde bereits im Zusammenhang mit der Ausgleichsplanung für den 2. Bauabschnitt eingeleitet.
2. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der angrenzenden Baugebiete entstehen.
Anmerkung: Ein klimaökologisches Gutachten wird im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt.
3. Spätestens im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nachzuweisen, dass bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung sowie ein ausreichender Schutz des Grundwassers gewährleistet werden kann.

Anmerkung: Die Gemeinde Ober-Mörlen kann über die Gewinnungsanlagen Stockborn, Tiefbrunnen Mautzenwiese I, Tiefbrunnen Mautzenwiese II und Tiefbrunnen Langenhain über 80% des Trinkwassersbedarfs decken [im Mittel der Jahre 2011 bis 2017 waren es lt. Untersuchung von Hydrosoft (Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft aus Siegen) 83,2%]. Das restliche Trinkwasser wird von der OVAG bezogen. Es ist auf kommunaler Seite geplant, einen weiteren Tiefbrunnen niederzubringen, so dass der regelmäßige Trinkwasserbedarf einschließlich dem Zusatzbedarf durch den 3. Bauabschnitt bis zur Fertigstellung der ersten Gebäude zum höchstmöglichen Anteil aus gemeindeeigenen Brunnen gedeckt werden soll. Die zweite Komponente neben der zusätzlichen Wassergewinnung sind Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs. Auch für den 3. Bauabschnitt ist der Erlass einer Satzung zur Sammlung und Nutzung unverschmutzten Regenwassers für Toilettenspülung und Gartenbewässerung vorgesehen, um den Einsatz von Trinkwasser im Haushalt und bei der Grundstückspflege zu reduzieren; die Satzung wird unmittelbar in den Bebauungsplan integriert. Vorgesehen ist zudem, Nebenanlagen mit hohem Trinkwasserbedarf auszuschließen.

4. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein umfassendes Kompensationskonzept für das am westlichen Rand der Antragsfläche betroffene Biotop zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen.
Anmerkung: Die tierökologischen Aufnahmen wurden bereits eingeleitet. Die Würdigung der Gehölze und Obstbäume erfolgt im Übrigen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.
5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen, um mögliche Folgen von Starkregenereignissen abzuwehren.
Anmerkung: Der 3. Bauabschnitt wurde bei der Konzeption für das bereits gebaute Regenrückhaltebecken an der Usa eingerechnet. Das RRB ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 14a „Schießhütte II“, 2. Bauabschnitt, mithin errichtet und in Betrieb.

Zur Vervollständigung des Abwägematerials ist auch die Beauftragung eines qualifizierten Schallgutachtes vorgesehen. Ob weitere Gutachten o.ä. notwendig werden, zeigen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Daher sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitnah eingeleitet werden. Die Ergebnisse sind den gemeindlichen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

1. Für die gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 11.09.2021 zulässige Erweiterung der Siedlungsentwicklung „Schießhütte II“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen dem 2. Bauabschnitt und der Siemensstraße. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 14a „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt, Ober-Mörlen.
2. Der räumliche Geltungsbereich ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Diese ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
3. Allgemeines Planziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Bereich des Anschlusses an die Hasselhecker Straße eines Mischgebietes i.S. § 6 BauNVO.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch (BauGB).
5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen:
Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 3. Bauabschnitt
Hier: räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

gezeichnet
Hochbauverwaltung