

Vereinshalle Ober-Mörlen
Anlage zur Abwägung
Stellungnahme aus der Bürgerschaft
Bürger 1 -anonymisiert-

Gemeindeverwaltung Ober-Mörlen
Frankfurter Str. 31
61239 Ober-Mörlen

Ober-Mörlen, den 29. Juli 2020

- zusätzlich per E-Mail an: ingo.linke@gemeinde-ober-moerlen.de -

Einwendungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vereinshalle“ in Ober-Mörlen - Offenlage gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vom 29.06.2020 bis 29.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr und bitte ich Sie die nachfolgenden Einwendungen und Hinweise zum oben genannten Entwurf des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 4 „Vereinshalle“ zu prüfen und zu berücksichtigen.

Vorweg begrüße ich, dass die Gemeinde die kulturellen Vereinszwecke unterstützt und hierfür auch ein gemeindeeigenes Grundstück zur Verfügung will. Trotz der berechtigten Vereinsinteressen aus Gründen der Praktikabilität in unmittelbarer Nähe der bestehenden Vereinsheime eine Unterstellmöglichkeit für Karnevalswagen und Traktoren zu erhalten sowie aus finanziellen Gründen die Mietkosten für Unterstellplätze an fremde Vermieter zukünftig stark oder gar vollständig reduzieren zu können, sollten jedoch der zusätzliche Flächenverbrauch und die Eingriffe in diverse Schutzgüter im Interesse des Allgemeinwohls, insbesondere bei einer auszuweisenden Gemeinfläche im Eigentum der Gemeinde, ordentlich miteinander abgewogen werden.

Diesem Grundgedanken folgend sind die nachfolgenden Einwendungen und Hinweise formuliert; sie sind gegliedert entsprechend der vorliegenden Dokumente des Bebauungsplanentwurfes in 1.) Planzeichnung/ Festsetzungen, 2.) Begründung und 3.) Umweltbericht.

1.) Planzeichnung/ Festsetzungen

1.1.) zu Festsetzung 5.1.

Hierzu ist folgendes formuliert: „In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig: - Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m“

Einwand:

Im Umweltbericht ist unter „4.7.3 Bestimmungen im Bebauungsplan“ hierzu folgendes beschrieben: „Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.“

Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung sollte aus der im Umweltbericht beschriebenen Festsetzung insbes. bezüglich der konkreten Anforderungen an die Durchlässigkeit für Kleinsäuger auch textlich vollständig übernommen werden.

1.2.) Zu Festsetzungen

Im Umweltbericht sind unter „4.7.3 Bestimmungen im Bebauungsplan“ Nisthilfen genannt: „Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.“

Einwand:

Die zwar im Umweltbericht genannte Festsetzung für den Bebauungsplan zu Nisthilfen fehlt im Dokument Planzeichnung/ Festsetzungen vollständig. Um inhaltlich im Einklang mit dem Umweltbericht zu stehen, sollte diese Festsetzung in das Dokument Planzeichnung/ Festsetzungen übernommen werden.

1.3.) Zu Festsetzungen

Im Umweltbericht ist unter „4.1.3 Bestimmungen im Bebauungsplan – Eingriffsminimierung“ die Festsetzung „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen“ benannt.

Einwand:

Die im Umweltbericht genannte Festsetzung für den Bebauungsplan „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen“ fehlt im Dokument Planzeichnung/ Festsetzungen. Um im Einklang mit dem Umweltbericht zu stehen, sollte diese Festsetzung auch dort aufgenommen werden.

1.4.) zu 8.1. (Ersatzregelung)

Unter 8.1. ist erwähnt „Das durch die Eingriffs-/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 20.530 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.“ Die Anzahl der Wertpunkte ist identisch mit den im Anhang des Umweltberichtes genannten Wertpunkten.

Einwand:

In dem Dokument „Begründung“ ist unter „7. Festsetzungen im Bebauungsplan“ (hier 8.1.) ist erwähnt: „Das durch die Eingriffs-/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 22.455 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.“

Die Höhe der Wertpunkte weicht in den Dokumenten voneinander ab. Da sie übereinstimmen sollten, ist zu prüfen, welcher Wert stimmt und ist dann in allen Dokumenten korrekt auszuweisen.

1.5.) zu Verfahrensvermerke

Unter Verfahrensvermerke ist als Aufstellungsbeschluss das Datum vom 21.6.2018 angegeben.

Anmerkung:

Gemäß Protokoll der Sitzung vom 21.6.2018 haben die Gemeindevertreter unter TOP 6 u.a. beschlossen: „1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, für das im beigefügten Auszug blau markierte Flurstück Nr. 2 an der Siemensstraße Baurecht zu schaffen.“ und „3. Mit den Mörler Traktorfreunden e.V. dem Mörler Carneval Club e.V. und der 1. Ober-Mörler Karnevalsgesellschaft „Mörlau“ e.V. werden Verhandlungen aufgenommen über den Abschluss eines Erbbaupachtvertrages sowie eines städtebaulichen Vertrages in Zusammenhang mit dem Bau einer reinen Abstellhalle.“

Die Gemeindevertretung hat nicht – wie sonst üblich – die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Offenlegung beschlossen, sondern lediglich den Gemeindevorstand beauftragt „Baurecht“ zu schaffen. Zum Zeitpunkt dieser Entscheidung war meines Wissens die Vorgehensweise und Form der Schaffung von „Baurecht“ nämlich unklar. Daher ist anzunehmen, dass die Gemeindevertretung nach Klärung der Vorgehensweise und Abschluss der Vorbereitungen durch den Gemeindevorstand die konkreten Beschlussskizzen, z.B. zur Aufstellung des Bebauungsplanes oder des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, noch vorgelegt werden würden. Im Übrigen ist der Beschluss vom 21.6.2018 auch nicht öffentlich als Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht worden.

Verfahrensfehler beim Aufstellungsbeschluss sind für das Bebauungsplanverfahren aus Sicht des BauGB unbeachtlich, weil sie – ebenso wie ein gänzlich fehlender Aufstellungsbeschluss – nicht zur Nichtigkeit des späteren Bebauungsplans führen, weil ein Aufstellungsbeschluss vom BauGB nicht zwingend vorgeschrieben ist. Ein (rechtmäßiger) Aufstellungsbeschluss ist nur zB für die Wirksamkeit einer Veränderungssperre oder der Zurückstellung von Baugesuchen erforderlich. Auch ein Beschluss über die öffentliche Auslegung ist nach dem BauGB nicht erforderlich, entspricht aber – auch in Ober-Mörlen – der üblicherweise zu beobachtenden Praxis, die ggf. in der hessischen Gemeindeordnung, kommunalen Satzungen oder Geschäftsordnungen geregelt sind.

Daher ist zu prüfen, ob der erste Tag der ersten tatsächlichen Offenlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.1.2020 bis 10.2.2020 oder das Beschlussdatum des Gemeindevorstands zur Offenlage (19.6.2020) hilfsweise als Datum des Aufstellungsbeschlusses zu verwenden ist, oder ob kein Datum genannt wird.

1.6.) zu Verfahrensvermerke

Unter Verfahrensvermerke ist „Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB: vom 13.1. bis 17.2.2020 einschl.“ genannt.

Einwand:

Der Offenlegungszeitraum stimmt nicht mit dem erstmalig in der Ausgabe 51/52 2019 der Ober-Mörlen Nachrichten (OMN) vom Fr. 20.12.2019 sowie dem in den 4 darauffolgenden Ausgaben öffentlich bekanntgemachten Zeitraum überein. Dort wurde jeweils der Zeitraum vom 10.1.2020 bis einschließlich 10.2.2020 genannt. Der Zeitraum sollte korrekt benannt werden.

1.7.) zu Verfahrensvermerke

Unter Verfahrensvermerke ist „Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB: vom 29. Juni bis zum 30. Juli 2020 einschl.“ genannt.

Einwand:

Der Offenlegungszeitraum stimmt nicht mit dem erstmalig in der Ausgabe 25/2020 der Ober-Mörler Nachrichten (OMN) vom Fr. 19.6.2020 sowie dem in den drauffolgenden Ausgaben öffentlich bekanntgemachten Zeitraum überein. Der Zeitraum sollte korrekt benannt werden.

2.) Begründung

2.1.) zu 1 Anlass

„Mit Beschluss vom 21.06.2018 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vereinshalle“ beschlossen.“

Einwand:

Wie bereits unter 1.5.) dargelegt hat die Gemeindevertretung am 21.6.2018 weder die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch die Aufstellung des expliziten Bebauungsplanes Nr. 4 „Vereinshalle“ beschlossen, sondern gemäß Protokoll der Sitzung unter TOP 6 u.a. folgendes: „1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, für das im beigefügten Auszug blau markierte Flurstück Nr. 2 an der Siemensstraße Baurecht zu schaffen.“ und „3. Mit den Mörler Traktorfreunden e.V. dem Mörler Carneval Club e.V. und der 1. OberMörler Karnevalsgesellschaft „Mörlau“ e.V. werden Verhandlungen aufgenommen über den Abschluss eines Erbbaupachtvertrages sowie eines städtebaulichen Vertrages in Zusammenhang mit dem Bau einer reinen Abstellhalle.“

Die Gemeindevertretung hat nicht – wie sonst üblich – die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Offenlegung beschlossen, sondern lediglich den Gemeindevorstand beauftragt „Baurecht“ zu schaffen.

Der Text sollte daher der tatsächlichen Beschlusslage entsprechend angepasst werden.

2.2.) zu 2 Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB

„Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB hat zwischen dem 13.1. und dem 17. 2.2020 (einschließlich) stattgefunden.“

Einwand:

Der Offenlegungszeitraum stimmt nicht mit dem erstmalig in der Ausgabe 51/52 2019 der Ober-Mörler Nachrichten (OMN) vom Fr. 20.12.2019 sowie dem in den 4 drauffolgenden Ausgaben öffentlich bekanntgemachten Zeitraum überein. Dort wurde jeweils der Zeitraum vom 10.1.2020 bis einschließlich 10.2.2020 genannt. Der Zeitraum sollte korrekt benannt werden.

2.3.) zu 3 Flächennutzungsplan

Hierzu ist folgendes formuliert: „Im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Lage des Plangebietes nicht exakt lokalisierbar, da die Darstellungsschwelle unterschritten wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und randlich zum Gewerbegebiet liegt.“

Einwand:

Da dem Verfasser offensichtlich nicht möglich war die Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main der Regionalversammlung Südhessen/Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain (nachfolgend „RegFNP“ oder „FNP“) exakt zu lokalisieren, trifft er für den Fortgang der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem RegFNP eine Annahme und geht im weiteren Verlauf der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP davon aus, dass das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sei.

In der oben genannten Aussage ist nicht erkennbar, ob der Entwurfsverfasser einen Versuch unternommen hat sich bei den zuständigen Mitarbeitern des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, des Bauamtes der Gemeinde Ober-Mörlen oder des Wetteraukreises oder mit Hilfe der digital im Internet vom Regionalverband bereitgestellten Informationsquellen (<https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal> u.a. mit den Angeboten RegFNP Viewer, RegioMap, WebSUP eindeutige Klarheit über die Festlegungen und Aussagen des RegFNP für das Plangebiet zu verschaffen. Da es an einer Aussage hierzu fehlt kann angenommen werden, dass kein Versuch unternommen wurde sich Gewissheit zu verschaffen.

Um die Anforderung des § 8 Absatz 2 BauGB, nach der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfüllen zu können, ist es jedoch erforderlich die Inhalte des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet zu kennen. Ohne Überprüfung, ob die getroffene Annahme über die Festlegung des RegFNP der tatsächlichen Festlegung entspricht, bleibt vorerst unbestimmt, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan korrekt entwickelt wurde und auch nachfolgend alle erforderlichen Abwägungen zutreffend vorgenommen wurden.

Mit Hilfe der vorgenannten vom Regionalverband im Geoportal bereitgestellten Tools kann jedermann leicht feststellen, dass der RegFNP die Nutzungsart für das Plangebiet wie folgt ausweist und zudem weitere Festlegungen getroffen hat (Details siehe Anlage 1); da der RegFNP die Nutzungsflächen mit Konturen darstellt sind die Grenzen daher auch trennscharf und eindeutig erkennbar:

„Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Zeichnung ÖF 740, hellgrün)

Weitere Festlegungen für das Plangebiet im RegFNP sind:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Zeichnung 760)
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Zeichnung 732)
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Zeichnung 223)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Zeichnung 922)

Die in der Begründung getroffenen Annahme, das Plangebiet sei im RegFNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, ist demnach nicht zutreffend und eine Überarbeitung mit der Wiedergabe der korrekten Flächenausweisung des RegFNP sowie eine Auseinandersetzung mit den weiteren Grundsätzen und Zielen der weiteren Ausweisungen des Plangebietes als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet ist demnach erforderlich.

2.4.) zu 3 Flächennutzungsplan – Abbildung 1

Unter der Abbildung 1 ist erwähnt „Auszug aus dem RegFNP 2010 für Ober-Mörlen mit ungefährender Lage des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab, stark vergrößert (!).“

Hinweis:

Die oben genannten internetbasierten Tools des Geoportals ermöglichen Darstellungen des Plangebietes inkl. Angabe des Maßstabes (siehe auch Anlage 1)

2.5.) zu 3 Flächennutzungsplan

Dort wird folgendes ausgeführt: „Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 8 Abs. 3 und 4 BauGB). Auf ein paralleles Änderungsverfahren wird verzichtet, da der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.“

2.5.1.) zu „Berichtigung“:

Der Entwurfsverfasser erwähnt als rechtliche Grundlagen für die vorzunehmende **Berichtigung** des FNP § 8 Absatz 3 und 4 BauGB und hebt hervor, dass auf ein paralleles Änderungsverfahren verzichtet wird, da der Bebauungsplan allein ausreichen würde, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

Einwand:

Der FNP ist mit dem Inhalt wirksam, mit dem er bekannt gegeben wurde. Der Inhalt des FNP ist auch eindeutig erkennbar wie bereits unter c) dargelegt. Der FNP enthält keine offensibaren Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten wie zB Schreib- und Rechenfehlern oder unscharfe Gebietsdarstellungen. Unrichtigkeiten sind dann "offenbar", wenn sich der Irrtum aus dem Zusammenhang des Verwaltungsakts oder aus den Vorgängen bei seiner Bekanntgabe ergibt. Die Unrichtigkeit muss sich jedermann aufdrängen, der in die Lage der Beteiligten versetzt wird. Die Berichtigung dient lediglich der Klarstellung des von Anfang an erkennbar Gewollten, greift also ein bei Fehlern bei der Willenserklärung (Diskrepanz zwischen Wille und Erklärung).

Da wie bereits dargelegt das Plangebiet im FNP eindeutig identifizierbar ist, ist nicht erkennbar, auf welcher Grundlage eine Berichtigung des RegFNP erforderlich und möglich sein sollte. Der FNP enthält auch keine nicht-offensibaren Unrichtigkeiten, also zB Fehler bei der Willensbildung wie bei der Auslegung oder (Nicht-)Anwendung einer Rechtsnorm, eine unrichtige Tatsachenwürdigung, die unzutreffende Annahme eines in Wirklichkeit nicht vorliegenden Sachverhalts, die den FNP rechtswidrig und aufhebbar machen würden.

Vielmehr wäre es dem Entwurfsverfasser bei angemessener Sorgfalt und Recherche möglich gewesen zu erkennen, dass der FNP weder offensibliche noch andere Unrichtigkeiten enthält, die der Korrektur bedürfen.

2.5.2.) zu „Berichtigung“:

Der Entwurfsverfasser erwähnt als rechtliche Grundlagen für die vorzunehmende **Berichtigung** des FNP § 8 Absatz 3 und 4 BauGB und hebt hervor, dass auf ein paralleles Änderungsverfahren verzichtet wird, da der Bebauungsplan allein ausreichen würde, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

Einwand:

Auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie des §13b BauGB kann in den Ausnahmefällen des beschleunigten Verfahrens ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Auf Seite 4 der Begründung ist jedoch klargestellt: „Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ gemäß den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.“

§ 13b BauGB ist hier ebenfalls nicht anwendbar, da auf der Planfläche nicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, sondern eine Gemeinfläche, um den in Ober-

Mörlen kulturschaffenden Vereinen die Möglichkeit zu geben ihren für vereinsgebundene Zwecke benötigten Raumbedarf zu decken und gleichzeitig eine Nutzung durch die Gemeinde (bspw. als Bauhof o.Ä.) nicht auszuschließen (siehe Seite 4 „Begründung“)

Somit fehlen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Berichtigungsverfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr.2. BauGB.

2.5.3.) zu „Berichtigung nach § 8 Absatz 3 BauGB“:

Der Entwurfsverfasser erwähnt als rechtliche Grundlagen für die vorzunehmende **Berichtigung des FNP § 8 Absatz 3 und 4 BauGB** und hebt hervor, dass auf ein paralleles Änderungsverfahren verzichtet wird, da der Bebauungsplan allein ausreichen würde, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

Einwand:

§8 Abs. 3 Satz 1 regelt das Parallelverfahren. Hiernach darf mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im Parallelverfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn ein Flächennutzungsplan bereits vorliegt. Die das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zueinander bestimmende Grundvorschrift ist §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass nämlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Nach der Regelung des §8 Abs. 3 Satz 2 kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das Vorliegen der sog. Planreife ist damit die verfahrensmäßige Voraussetzung für das Parallelverfahren. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift können aber nur angenommen werden, wenn ein Parallelverfahren vorliegt, d. h. die Planungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan zeitlich nebeneinander abgelaufen und spätestens bei Eintritt in die Abwägungsphase inhaltlich aufeinander bezogen sind. Voraussetzung ist daher ein Flächennutzungsplanentwurf.

Da der Entwurfsverfasser ausdrücklich betont auf die Änderung des FNP im Parallelverfahren zu verzichten, fehlt es an der erforderlichen Voraussetzung der Planreife eines FNP-Änderungsentwurfs, um von der Möglichkeit des § 8 Absatz 3 Satz 2 Gebrauch machen zu können und den Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt zu machen.

2.5.4.) zu „Berichtigung nach §8 Absatz 4 BauGB“

Der Entwurfsverfasser erwähnt als rechtliche Grundlagen für die **vorzunehmende Berichtigung des FNP § 8 Absatz 3 und 4 BauGB** und hebt hervor, dass auf ein paralleles Änderungsverfahren verzichtet wird, da der Bebauungsplan allein ausreichen würde, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Es handelt sich bei der Regelung in §8 Abs. 4 um keine Freistellung von der Bindung an einen Flächennutzungsplan, denn der Flächennutzungsplan ist erforderlich. Die Vorschrift ermächtigt die Gemeinden auch nicht, die vom Gesetz vorgesehene Aufeinanderfolge der Planungsstufen in das Gegenteil zu verkehren und die Bindung der Bebauungspläne an einen Flächennutzungsplan in eine faktische Bindung an die vorgezogenen Bebauungspläne zu verwandeln. Die Ausnahme vom Entwicklungsgebot besteht lediglich darin, dass für einen konkreten Planungsanlass die Aufstellung des Flächennutzungsplans zeitlich begrenzt nicht abgewartet zu werden braucht, wenn Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind. §8 Abs. 4 ist gleichsam die Hilfe in einem Planungsnotstand. Der vorzeitige Bebauungsplan erfüllt die Funktionen des fehlenden Flächennutzungsplans. Er bedarf daher der Genehmigung; die Anzeige reicht nicht aus. Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nach §8 Abs. 4 kommt in Betracht, wenn in der Gemeinde ein Flächennutzungsplan zwar erforderlich, aber noch nicht vorhanden ist und auch nicht parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird. §8 Abs. 4 ist anwendbar, solange noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. Ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, kommt §8 Abs. 2 Satz 2 zur Anwendung. §8 Abs. 4 setzt dagegen voraus, dass ein Flächennutzungsplan erforderlich ist und nachträglich aufgestellt wird. Läuft bereits ein Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans, so ist §8 Abs. 3 anzuwenden; ein Fall des §8 Abs. 4 liegt nicht vor. Insoweit schließen sich die Anwendung des §8 Abs. 4 und des §8 Abs. 3 gegenseitig aus.

Auch diese Fallkonstellation trifft vorliegend nicht zu, weil ein FNP bereits in Kraft ist und in der Begründung keine dringenden Gründe für die Erforderlichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes vorgebracht wurden; dringliche Gründe sind auch nicht erkennbar. Eine Gebiets- oder Bestandsänderung der Gemeinde und auch Änderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von FNP liegt ebenfalls nicht vor.

2.5.5.) zu „Verzicht auf paralleles Änderungsverfahren“

Der Entwurfsverfasser erwähnt als rechtliche Grundlagen für die vorzunehmende Berichtigung des FNP § 8 Absatz 3 und 4 BauGB und hebt hervor, dass auf ein **paralleles Änderungsverfahren verzichtet wird, da der Bebauungsplan allein ausreichen würde, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.**

Entgegen der vom Entwurfsverfasser vorgetragenen Begründung ist nicht in § 8 Absatz 3 oder 4 BauGB sondern in Absatz 2 geregelt, dass ein Flächennutzungsplan dann nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan alleine ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Insoweit besteht eine Ausnahme vom Grundsatz der Zweistufigkeit der Bauleitplanung und vom Entwicklungsgebot. In den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 übernimmt der Bebauungsplan insoweit auch die Funktion des Flächennutzungsplans. Der selbständige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 1; die Anzeige genügt nicht. Für die Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 2 ist jedoch Voraussetzung, dass ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt und auch nicht i. S. von §1 Abs. 3 erforderlich ist, so dass auf ihn verzichtet werden kann. Die Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ausgeschlossen, wenn ein Flächennutzungsplan zwar vorhanden, aber nicht den Planungsabsichten für den Bebauungsplan entspricht. Hier ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich, gegebenenfalls im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3. Erforderlichenfalls ist im Wege der Kommunalaufsicht die Planungspflicht durchzusetzen.

Auch § 8 Abs.2 BauGB ist nicht anwendbar, weil a) ein FNP bereits vorhanden ist, b) der Bebauungsplan somit nicht alleine wäre und c) selbst wenn ein FNP nicht vorhanden wäre, er nur dann auch nicht erforderlich wäre, wenn dieser eine Bebauungsplan ausreichen würde die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu ordnen. Es ist bekannt, dass es

in Ober-Mörlen bereits viele Bebauungspläne gibt. Ein Flächennutzungsplan soll grundsätzlich verhindern, dass Bebauungspläne für einzelne Gemeindeteile erlassen werden, die inhaltlich nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind.

Zusammenfassend ist ein rechtlicher Anspruch auf eine Berichtigung des FNP sowie auf den Verzicht des FNP-Änderungsverfahrens nicht nachvollziehbar begründet, somit besteht die Gefahr, dass das Entwicklungsgebot aus § 8 Absatz 2 verletzt wird.

2.6.) zu 4 Lage und Abgrenzung

Es wird folgendes erwähnt: „Angrenzende Nutzungen: Nord: Siemensstraße (Südstraße), geplantes Mischgebiet/Wohngebiet“

Einwand:

Beim Regionalverband sind bisher keine Planungen in Bearbeitung, die das unmittelbar im Norden angrenzende Gebiet jenseits der Siemensstr./ Südstr., deren Flächen im FNP derzeit als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in ein Gebiet mit Mischgebiet/ Wohngebiet umwidmen sollen. Für das wiederum weiter nördlich davon liegende Gebiet sind entsprechende Planungen (2. BA Schießhütte II) in Vorbereitung.

Dies ist relevant, da die Wirkbeziehungen zwischen der Plangebietsfläche, die entgegen der Annahme des Entwurfsverfasser im FNP nicht als Fläche für die Landwirtschaft sondern tatsächlich als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den angrenzenden Flächen im Norden insbesondere dann zu beurteilen und abzuwägen ist, wenn es sich hier ebenfalls um ökologische bedeutsame Flächen handelt. Da dies der Fall ist, sollte die in der Begründung getroffene Aussage über die nördlich angrenzenden Flächen entsprechend den tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten entsprechend angepasst werden.

2.7.) zu 5 Wasserschutzgebiet

An dieser Stelle wird erwähnt: „Das Plangebiet liegt innerhalb (an der westlichen Begrenzung) der Trinkwasserschutzzone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“ (WSG ID 440-091, Verordnungsdatum 27.11.2008).

Hinweis:

Über die Feststellung hinaus, dass das Plangebiet in der o.g. Zone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“, liegt, wäre zusätzlich die Information hilfreich, welche Verbote in dieser Verordnung für die Zone III aufgezählt sind.

2.8.) zu 6.2 Ver- und Entsorgung/ Leitungssystem

Hier wird genannt: „Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Hasselhecker Straße verlegt. Das Kanalsystem ist Mischentwässerung.“

Hinweise:

Es sollte aufgenommen werden, dass im Rahmen der Erschließungsplanung für den Anschluss in der Hasselhecker Str. gesorgt wird, analog zum Abschnitt Löschwasser: „Für einen entsprechenden Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesorgt.“ Hierbei

sollte grob skizziert sein, über welche Flurstücke (zB Feldweg Flurzähler 23, Grundstücke MCC, KG, TV) die Versorgungsleitungen geführt werden sollen.

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die Siemensstr. (Südstr.), an der das Vorhaben unmittelbar liegt, keine erschlossene Straße ist, sondern ein befestigter Feldweg ohne Kanalsystem. Die Entwässerung von Regenwasser erfolgt durch einen Graben, der nördlich parallel zum Feldweg verläuft.

2.9.) zu 6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasser

Hierzu ist folgendes formuliert: „Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der geringen Durchlässigkeit des Baugrundes ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich. Der **geringe Freiflächenanteil ermöglicht auch keine Rückhaltung auf der Fläche.**“

Einwand:

Der Gemeinde sind die Planungen der Vereine für einen Hallenbau auf der Planfläche aufgrund der Vorstellung des Vorhabens vor den Gemeindegremien sowie aus den Verhandlungen über den inzwischen abgeschlossenen Erbbaupachtvertrages bekannt. Es ist eine Wagen- und Traktorabstellhalle mit 20 mal 30 Metern (600m² Fläche) geplant. Somit wird die Gesamtfläche des Plangebietes von 2.024 m² voraussichtlich nur zu knapp 30% als überbaute Fläche ausgenutzt werden. Ohne Berücksichtigung ggf. erforderlicher Verkehrs-/Hofflächen ist folglich der Freiflächenanteil nicht als gering sondern als hoch einzuschätzen, der somit die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung, -verwendung und -versickerung ermöglichen könnte.

Hier sollte der Entwurfsverfasser Erkundigungen über die konkreten Hallenpläne zB bei der Gemeinde einholen, um den tatsächlich geplanten Freiflächenanteil festzustellen und Alternativen für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung, -verwendung und -versickerung zu untersuchen.

2.10.) zu 6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasser

Hierzu ist folgendes formuliert: „**Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet** und der geringen Durchlässigkeit des Baugrundes **ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich.** Der geringe Freiflächenanteil ermöglicht auch keine Rückhaltung auf der Fläche.“

Einwand:

In § 4 sind die Verbote in der Trinkwasserschutzzone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“ (WSG ID 440-091, Verordnungsdatum 27.11.2008) geregelt.

Verboten ist unter 2. das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt zum Beispiel Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – erteilt ist.

Der Entwurfsverfasser hat keine Aussage dazu getroffen, ob zu den in der WSG-VO genannten Beispielen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken möglicherweise auch Dach- und Hofflächen von zu Gemeinzwwecken genutzten Grundstücken zählen könnten. Ggf. auch mit Hilfe von Festsetzungen bezüglich der zu verwendenden Bauprodukte, z.B. für Dachflächen oder Hof- und Verkehrsflächen oder Entwässerungsanlagen.

Darüber hinaus hat der Entwurfsverfasser auch keine Gründe dargelegt, warum die Planfläche keine günstigen Standortbedingungen im Sinne der WSG-VO vorweisen sollte. Es fehlen Aussagen zB aus einem hydrologischen Gutachten dazu, ob das Niederschlagswasser schädlich verunreinigt ist und wenn ja, ob die Untergrundverhältnisse gewährleisten könnten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Das im Umweltbericht genannte hohe Nitratrückhaltevermögen des Bodens, also die Fähigkeit Stoffe zu binden und so eine potentielle Belastung des Grundwassers mit bestimmten, über die Oberfläche eingebrachten Stoffe, zu vermeiden sowie die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, die mit der Kategorie 4 (hoch) angegeben wird, und die als gering eingeschätzte Durchlässigkeit des Bodens sprechen grundsätzlich für die Erfüllung von Anforderungen an die Untergrundverhältnisse im Sinne der WSG-VO, so dass vor Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden und ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Daher ist die getroffene Aussage des Entwurfsverfassers, dass eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der geringen Durchlässigkeit überhaupt nicht möglich sei, sowohl mit Blick auf die WSG-VO als auch auf die Aussagen des Umweltberichtes so in ihrer Absolutheit nicht begründet und nicht nachvollziehbar.

Auch im Vergleich zu den Festlegungen von Bebauungsplänen (siehe 1. BA. Schiesshütte II) oder aktuellen Entwürfen von Bebauungsplänen (siehe Boschstr.) in der näheren Umgebung mit nahezu identischer Bodenbeschaffenheit ist nicht verständlich, dass die Gemeinde für die geplante Gemeinfläche hinter denjenigen Anforderungen zurückbleibt, die sie andererseits aus guten Umweltschutzgründen durch Festlegungen für die Niederschlagswassernutzung, -versickerung etc. von fremden Grundeigentümern einfordert.

Daher sollte die unter 1.3.) bereits genannte und im Umweltbericht unter „4.1.3 Bestimmungen im Bebauungsplan – Eingriffsminimierung“ beschriebene Festsetzung „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen“ auch in die Festsetzung der Planzeichnung übernommen werden. Vergleichbar zu der Festlegung beim Bebauungsplanentwurf Boschstr., die für die Verkehrsflächen versickerungsfähige Beläge mit der Begründung bestimmt, dass dadurch Abflussspitzen und die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden. Für die Schiesshütte II wurde bspw. festgelegt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die auf der Verkehrsfläche der Planfläche voraussichtlich zu erwartenden Verkehrsaktivität der Karnevalswagen und Traktoren im Vergleich zu den Verkehrsflächen in Wohn- oder Gewerbegebieten um etliche Faktoren niedriger liegt, da sie nahezu nur zu Zeiten des Karnevalsumzuges wenige Male bewegt werden und der potentielle Schadstoffeintrag aufgrund von Bremsstaub, Öl, Benzin, Reifenabrieb etc. auch vergleichsweise erheblich niedriger einzuschätzen ist.

Auch für die Entwässerung der Dachflächen sollte geprüft werden, ob der Grundsatz der ortsnahen Versickerung (§ 55 WHG) zB durch Festlegung von Bauprodukten, die mit Blick auf das Grundwasser besonders schadstoffarm sind, auch die Anforderung der WSG-VO an unter

günstigen Standortbedingungen gefasste Niederschlagswasser erfüllt werden kann, um eine Rückhaltung, Versickerung oder Verrieselung auf den Freiflächen zu erreichen.

Generell wäre bei der Verfassung der Begründung und des Umweltberichtes die Orientierung an der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in Hessen, Juli 2014“, erlassen vom HMUKLV, wünschenswert, in Analogie zu den Bodenschutzthemen, für die explizit die Anwendung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ benannt wurde.

2.11.) zu 8. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB)

Hier wird ausgeführt: „8.1. Das durch die Eingriffs-/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 22.455 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.“

Einwand:

In dem Dokument „Planzeichnung/ Festsetzungen“ ist unter 8.1. erwähnt: „Das durch die Eingriffs-/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 20.530 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.“

Die Höhe der Wertpunkte weicht in den Dokumenten voneinander ab. Da sie übereinstimmen sollten, ist zu prüfen, welcher Wert stimmt und ist dann in allen Dokumenten korrekt auszuweisen.

3.) Umweltbericht

Genereller Hinweis: Zeichensetzung und Rechtschreibung prüfen.

3.1.) zu Deckblatt

Auf dem Deckblatt ist die Adresse des Entwurfsverfasser benannt: „Bischoff & Heß, Landschaftsökologie und Projektplanung, Breiter Weg 1333, 35440 Linden“

Hinweis:

Die Adresse lautet korrekt Breiter Weg 133. Andernfalls wäre es wohl ein Langer Weg.

3.2.) zu 3 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Hierzu wird ausgeführt: „Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzend. Die Erschließung erfolgt über die Hasselhecker Straße bzw. die Siemensstraße.“

Hinweis:

Gewerbegebiet soll vermutlich Gewerbegebiet bedeuten.

Einwand:

Analog zu 2.8.) sollte hier deutlich werden, dass die Ver-/Entsorgungerschließung nur über die Hasselhecker Str. möglich ist und die verkehrliche Erschließung über den Feldweg Siemensstr. (Südstr.) erfolgt, der keine Erschließungsmedien führt und an das Kanalnetz nicht angeschlossen ist.

3.3.) zu 3 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Hier wird folgendes ausgeführt: „Angrenzende Nutzungen: Nord: Siemensstraße (Südstraße), geplantes Wohngebiet“

Einwand:

Wie in 2.6.) ausgeführt sind beim Regionalverband sind bisher keine Planungen in Bearbeitung, die das unmittelbar im Norden angrenzende Gebiet jenseits der Siemensstr./ Südstr., deren Flächen im FNP derzeit als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)“ in ein Gebiet mit Mischgebiet/ Wohngebiet umwidmen sollen. Für das wiederum weiter nördlich davon liegende Gebiet sind entsprechende Planungen (2. BA Schießhütte II) in Vorbereitung.

Dies ist relevant, da die Wirkbeziehungen zwischen der Plangebietsfläche, die entgegen der Annahme des Entwurfsverfasser im FNP nicht als Fläche für die Landwirtschaft sondern tatsächlich als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den angrenzenden Flächen im Norden insbesondere dann zu beurteilen und abzuwägen ist, wenn es sich hier ebenfalls um ökologische bedeutsame Flächen handelt. Da dies der Fall ist, sollte die in der Begründung getroffene Aussage über die nördlich angrenzenden Flächen entsprechend den tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten entsprechend angepasst werden.

3.4.) zu 2 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Merkmale der Planung

Hier wird genannt: „Der Standort ist aufgrund der Nähe zur bestehenden Vereinseinrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet und aufgrund der relativen Konfliktarmut prädestiniert.“

Einwand:

Die Konfliktarmut und auch die relative Konfliktarmut ist nicht belegt und auch nicht nachvollziehbar, wenn weder die Bewertung noch die Lage der untersuchten Alternativstandorte benannt wird.

Auf Basis des Geoportal-Tools „Umweltprüfung“ ist eine Konfliktanalyse für die dargestellte Planfläche durchführbar; in der zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen insgesamt als sehr erheblich (Bewertungsindex 9,3 auf der Planfläche) bewertet (siehe Anlage 2).

3.5.) zu 4.1.1. Schutzgut Boden: Bestand/ Nitratrückhaltevermögen

Hierzu wird ausgeführt: „Letztlich betrifft die also die Fähigkeit Stoffe zu binden und so eine potentielle Belastung des Grundwassers mit bestimmten, über die Oberfläche eingebrachten Stoffe, zu vermeiden.“

Hinweis:

Vermutlich soll es hier heißen: „Letztlich betrifft **dies** also die Fähigkeit Stoffe zu binden und so eine potentielle Belastung des Grundwassers mit bestimmten, über die Oberfläche eingebrachten Stoffe, zu vermeiden.“ (entnommen aus Entwurf des Bebauungsplanes „Boschstr.“)

3.6.) zu 4.1.2. Schutzgut Boden: In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Hierzu ist folgendes ausgeführt: „Ziele sind im Regionalplan Südhessen (ROPS 2010) für das Schutzgut Boden nicht enthalten.“

Einwand:

Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplans für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main der Regionalversammlung Südhessen/Regionalverbandes Frankfurt/ RheinMain („RegFNP“) führt in der Begründung zu 4.8. (Bodenschutz) hierzu aus: „Erfordernisse des Bodenschutzes sind als schutzbedürftige Bodenfunktionen in die Ziele und Grundsätze zur Sicherung von Freiraumfunktionen integriert.“, sowie im weiteren: „Darüber hinaus bestehen weitgehende Konformitäten bei den Grundsätzen der Freiraumsicherung und des Bodenschutzes hinsichtlich der Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen, Versiegelung und (Schad-)Stoffeinträgen.“

Daher sind Erfordernisse des Bodenschutzes als schutzbedürftige Bodenfunktionen in den Zielen und Grundsätzen der Freiraumsicherung des RegFNP (siehe 4.1., Seite 83) wiederzufinden und zu beachten.

3.7.) zu 4.1.3. Bestimmungen im Bebauungsplan/ Steuerung Versiegelungsgrad

Hier wird erwähnt: „Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 80 % (vgl. BauNVO).“

Hinweis:

Der Gemeinde sind die Planungen der Vereine für einen Hallenbau auf der Planfläche aufgrund der Vorstellung des Vorhabens vor den Gemeindegremien sowie aus den Verhandlungen über den inzwischen abgeschlossenen Erbbaupachtvertrages bekannt. Es ist eine Wagen- und Traktorabstellhalle mit 20 mal 30 Metern (600m² Fläche) geplant. Somit wird die Gesamtfläche des Plangebietes von 2.024 m² voraussichtlich nur zu knapp 30% als überbaute Fläche ausgenutzt werden.

Wünschenswert wäre hier ein ergänzender Hinweis auf die geplante Versiegelung von ca. 30% der Planfläche.

3.8.) zu 4.1.3. Bestimmungen im Bebauungsplan/ Eingriffsminimierung

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen.“

Einwand:

Wie bereits zu 1.3.) erwähnt fehlt im Dokument Planzeichnung/ Festsetzungen. die hier im Umweltbericht genannte Festsetzung für den Bebauungsplan „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen“. Um im Einklang mit dem Umweltbericht zu stehen, sollte diese Festsetzung auch dort aufgenommen werden.

3.9.) zu 4.1.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Vernichtung von ca. 0,16 ha Böden mittlerer Wertigkeit.“

Einwand:

Es ist nicht definitiv, dass tatsächlich 0,16 ha Böden vernichtet werden; vielmehr handelt es sich bei der genannten Zahl um die maximal zulässige Bodenversiegelung gemäß BauNVO. Die geplante Versiegelung (Bau einer Halle mit 20 x 30 Metern) beträgt hingegen nur ca. 30%.

Dies sollte ergänzt werden.

3.10.) zu 4.2.1 Wasserhaushalt: Bestand/ Oberflächengewässer

Hierzu wird ausgeführt: „Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Sie sind nur mittelbar betroffen, da sie letztlich als Vorflut für die auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge dienen.“

Hinweis:

Ist der Graben nördlich der Siemens/Südstr. als Gewässer untergeordneter Art gemäß WHG beurteilt worden?

3.11.) zu 4.2.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Auf eine Versickerung von potentiell verunreinigtem Niederschlagswasser (bspw. Verkehrsflächen) wird verzichtet. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich.“

Einwand:

Wie bereits im Einwand unter 2.10.) zu 6.2 Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasser erwähnt, sind in § 4 die Verbote in der Trinkwasserschutzzone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“ (WSG ID 440-091, Verordnungsdatum 27.11.2008) geregelt.

Verboten ist unter 2. das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt zum Beispiel Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – erteilt ist.

Der Entwurfsverfasser hat keine Aussage dazu getroffen, ob zu den in der WSG-VO genannten Beispielen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken möglicherweise auch Dach- und Hofflächen von zu Gemeinziwecken genutzten Grundstücken zählen könnten. Ggf. auch mit Hilfe von Festsetzungen bezüglich der zu verwendenden Bauprodukte, z.B. für Dachflächen oder Hof- und Verkehrsflächen oder Entwässerungsanlagen.

Darüber hinaus hat der Entwurfsverfasser auch keine Gründe dargelegt, warum die Planfläche keine günstigen Standortbedingungen im Sinne der WSG-VO vorweisen sollte. Es fehlen Aussagen zB aus einem hydrologischen Gutachten dazu, ob das Niederschlagswasser tatsächlich schädlich verunreinigt ist und wenn ja, ob die Untergrundverhältnisse gewährleisten könnten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Das im Umweltbericht genannte hohe Nitratrückhaltevermögen des Bodens, also die Fähigkeit Stoffe zu binden und so eine potentielle Belastung des Grundwassers mit bestimmten, über die Oberfläche eingebrachten Stoffe, zu vermeiden sowie die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, die mit der Kategorie 4 (hoch) angegeben wird, und die als gering eingeschätzte Durchlässigkeit des Bodens sprechen grundsätzlich für die Erfüllung von Anforderungen an die Untergrundverhältnisse im Sinne der WSG-VO, so dass vor Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden und ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Daher ist die getroffene Aussage des Entwurfsverfassers, dass auf eine Versickerung von potentiell verunreinigtem Niederschlagswasser verzichtet wird und eine Rückhaltung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich ist, sowohl mit Blick auf die WSG-VO als auch auf Aussagen des Umweltberichtes ohne Berücksichtigung der geplanten Nutzung der Planfläche sowie tiefergehende Erkenntnisse eines Gutachtens über die tatsächlichen Schadstoffgehalt des Niederschlagswasser und der hydrologischen Beschaffenheit des Bodens in ihrer Absolutheit nicht begründet und nicht nachvollziehbar.

Auch im Vergleich zu den Festlegungen von Bebauungsplänen (siehe 1. BA. Schiesshütte II) oder aktuellen Entwürfen von Bebauungsplänen (siehe Boschstr.) in der näheren Umgebung mit nahezu identischer Bodenbeschaffenheit ist nicht verständlich, dass die Gemeinde für die geplante Gemeinfläche hinter denjenigen Anforderungen zurückbleibt, die sie andererseits aus guten Umweltschutzgründen durch Festlegungen für die Niederschlagswassernutzung, -versickerung etc. von fremden Grundeigentümern einfordert.

Daher sollte die unter 1.3.) bereits genannte und im Umweltbericht unter „4.1.3 Bestimmungen im Bebauungsplan – Eingriffsminimierung“ beschriebene Festsetzung „Verwendung versickerungsfähiger Verkehrsflächen“ auch in die Festsetzung der Planzeichnung übernommen werden. Vergleichbar zu der Festlegung beim Bebauungsplanentwurf Boschstr., die für die Verkehrsflächen versickerungsfähige Beläge mit der Begründung bestimmt, dass dadurch Abflussspitzen und die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden. Für die Schiesshütte II wurde bspw. festgelegt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die auf der Verkehrsfläche der Planfläche voraussichtlich zu erwartenden Verkehrsaktivität der Karnevalswagen und Traktoren im Vergleich zu den Verkehrsflächen in Wohn- oder Gewerbegebieten um etliche Faktoren niedriger liegt, da sie nahezu nur zu Zeiten des Karnevalsumzuges wenige Male bewegt werden und der potentielle Schadstoffeintrag aufgrund von Bremsstaub, Öl, Benzin, Reifenabrieb etc. auch vergleichsweise erheblich niedriger einzuschätzen ist.

Auch für die Entwässerung der Dachflächen sollte geprüft werden, ob der Grundsatz der ortsnahen Versickerung (§ 55 WHG) zB durch Festlegung von Bauprodukten, die mit Blick auf das Grundwasser besonders schadstoffarm sind, auch die Anforderung der WSG-VO an unter günstigen Standortbedingungen gefasste Niederschlagswasser erfüllt werden kann, um eine Rückhaltung, Versickerung oder Verrieselung auf den Freiflächen zu erreichen.

Generell wäre bei der Verfassung der Begründung und des Umweltberichtes die Orientierung an der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in Hessen, Juli 2014“, erlassen vom HMUKLV, wünschenswert, in Analogie zu den Bodenschutzthemen, für die explizit die Anwendung der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ benannt wurde.

3.12.) zu 4.2.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Folge der Versiegelung von 0,16 ha ist eine Verringerung der Infiltration und damit lokal auch der Grundwasserneubildung.“

Einwand:

Es ist nicht definitiv, dass tatsächlich 0,16 ha Böden vernichtet werden; vielmehr handelt es sich um bei der genannten Zahl um die maximal zulässige Bodenversiegelung gemäß BauNVO. Die geplante Versiegelung (Bau einer Halle mit 20 x 30 Metern) beträgt hingegen nur ca. 30%. (siehe auch 3.9.)

Dies sollte korrigiert bzw. ergänzt werden.

3.13.) zu 4.3.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Hierzu ist folgendes ausgeführt: „Der Regionalplan Mittelhessen legt sogenannte „Vorbehaltsgebiete mit besonderen Klimafunktionen“ fest. Das Plangebiet liegt nicht in einem solchen Gebiet.“

Einwand:

Für Ober-Mörlen und das hier behandelte Plangebiet ist nicht der Regionalplan Mittelhessen zu beachten, sondern der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main der Regionalversammlung Südhessen/Regionalverbandes Frankfurt/ RheinMain.

Auch der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main weist „Vorbehaltsgebiete mit besonderen Klimafunktionen“ aus.

Das Plangebiet liegt in einem „Vorbehaltsgebiet mit besonderen Klimafunktionen“. Siehe hierzu auch Einwand zu 3.2.). Weitere Details sind in Anlage 1 zu finden.

Im RegFNP werden unter 4.6. Klima u.a. folgende Grundsätze benannt:

G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Entgegen der Aussage des Entwurfsverfassers liegt die Planfläche tatsächlich in einem Vorbehaltsgebiet mit besonderen Klimafunktionen. Daher sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/ RegFNP Ballungsraum Frankfurt/ RheinMain hier zu berücksichtigen und ordentlich abzuwägen.

3.14.) zu 4.7.1. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ Bestand, Vögel

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Nester wurden bei der Begehung im Main 2020 nicht festgestellt.“

Hinweis:

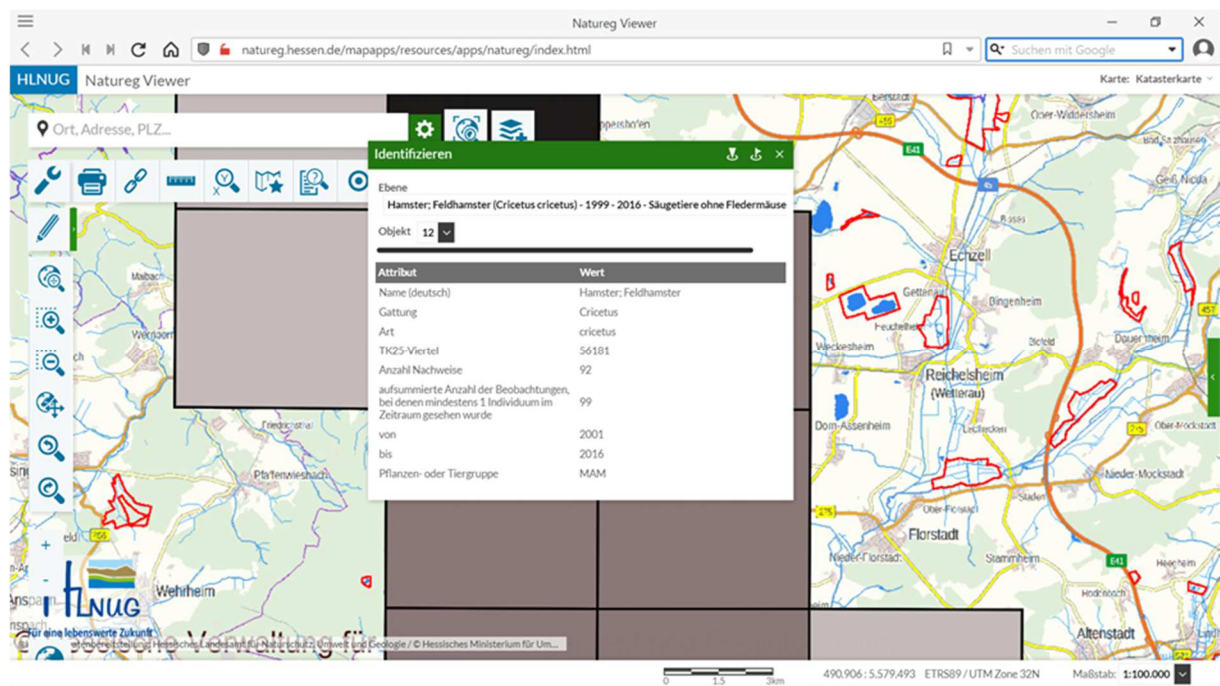
Vermutlich soll es heißen: „Nester wurden bei der Begehung im **Mai** 2020 nicht festgestellt.“

3.15.) zu 4.7.1. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ Bestand, Feldhamster

Hierzu wird folgendes ausgeführt: „Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Sie sind aufgrund der edaphischen Verhältnisse nicht zu erwarten.“

Einwand:

Im Natureg-Viewer des Landes Hessens (HLNUG) sind Hinweise für das Vorkommen des Feldhamsters zu finden; dort werden für den Zeitraum von 2001 bis 2016 insgesamt 99 Beobachtungen und 92 Nachweise für Feldhamster für das TK25-Viertel 56181, in dem das Plangebiet liegt, ausgewiesen (siehe nachfolgender Printscreen).



3.16.) zu 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Einwände und Hinweise:

Einwände und Hinweise zu den Detailangaben des Umweltberichtes, die hier zusammengefasst sind, gelten auch für diesen Abschnitt.

3.17.) zu Anhang

In dem Tabellenblatt ist folgendes ausgeführt: Differenz: -20.530.

Einwand:

In dem Dokument „Begründung“ ist unter „7. Festsetzungen im Bebauungsplan“ (hier 8.1.) ist erwähnt: „Das durch die Eingriffs-/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 22.455 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.“

Die Höhe der Wertpunkte weicht in den Dokumenten voneinander ab. Da sie übereinstimmen sollten, ist zu prüfen, welcher Wert stimmt und ist dann in allen Dokumenten korrekt auszuweisen.

Für Rückfragen oder Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

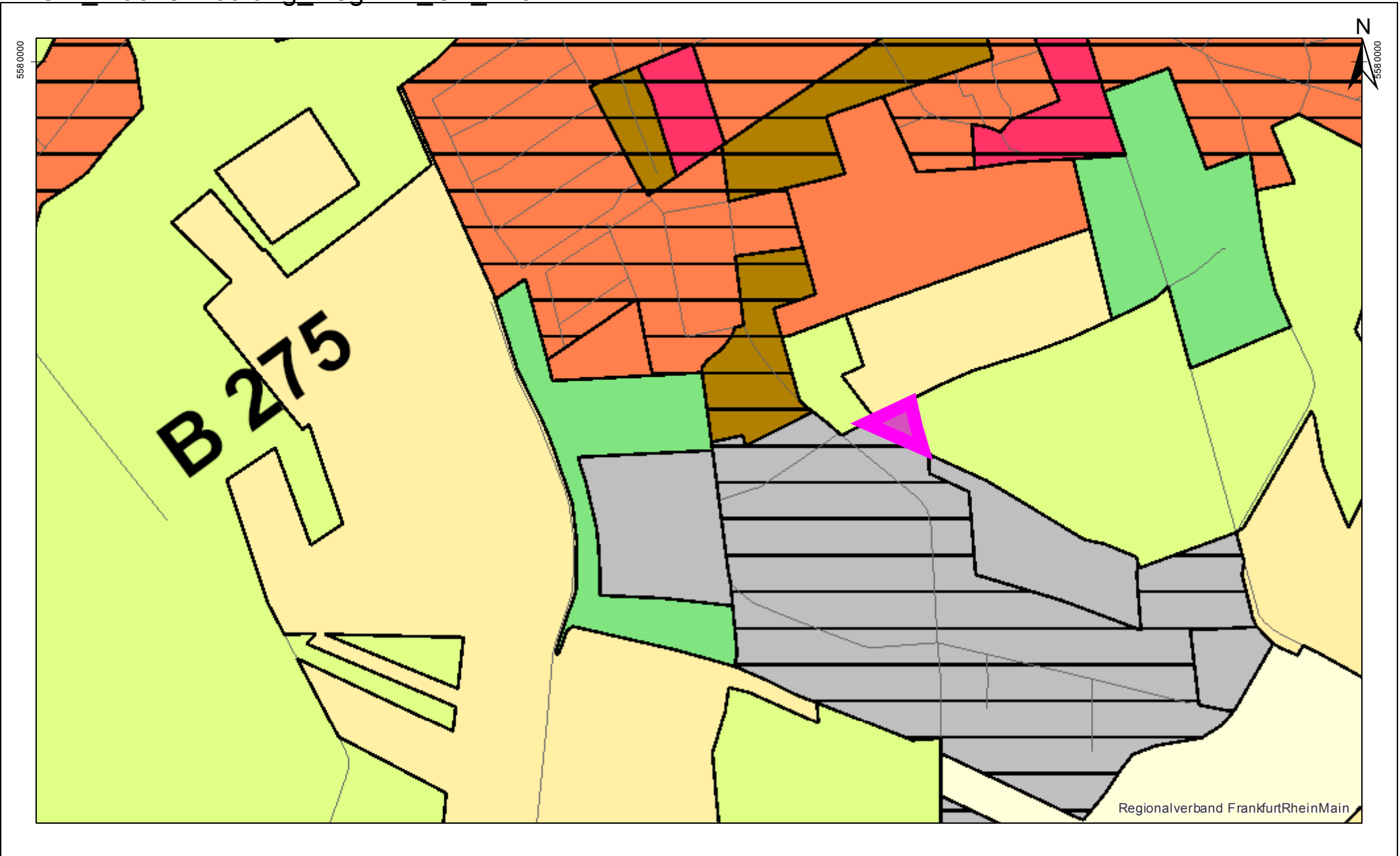
Mit freundlichen Grüßen,



Anlage 1

Anlage 2

Anlage 1

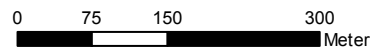


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportäl> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020



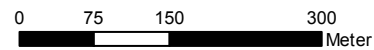


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



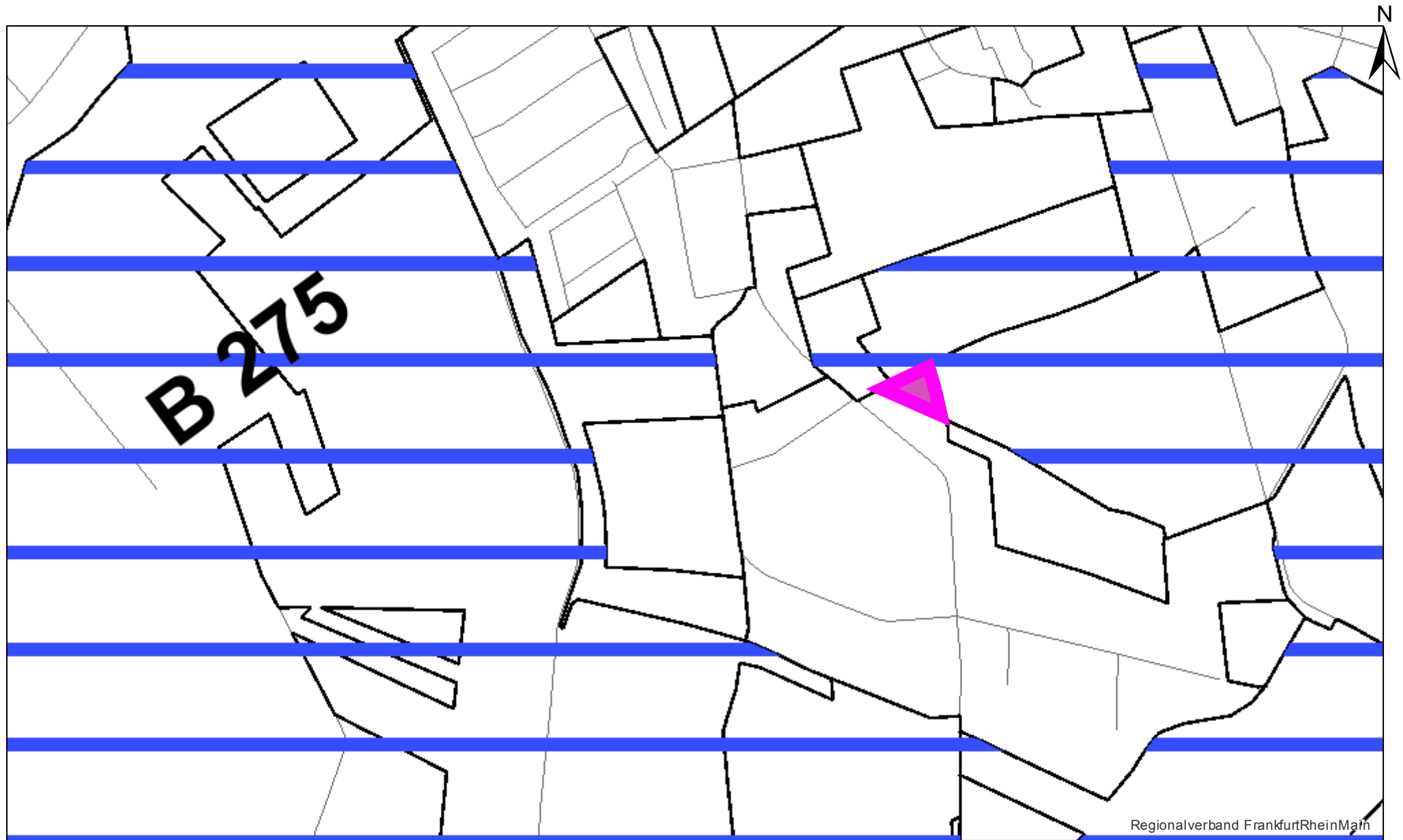
Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020

Regionalverband
FrankfurtRheinMain



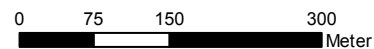


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportal <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



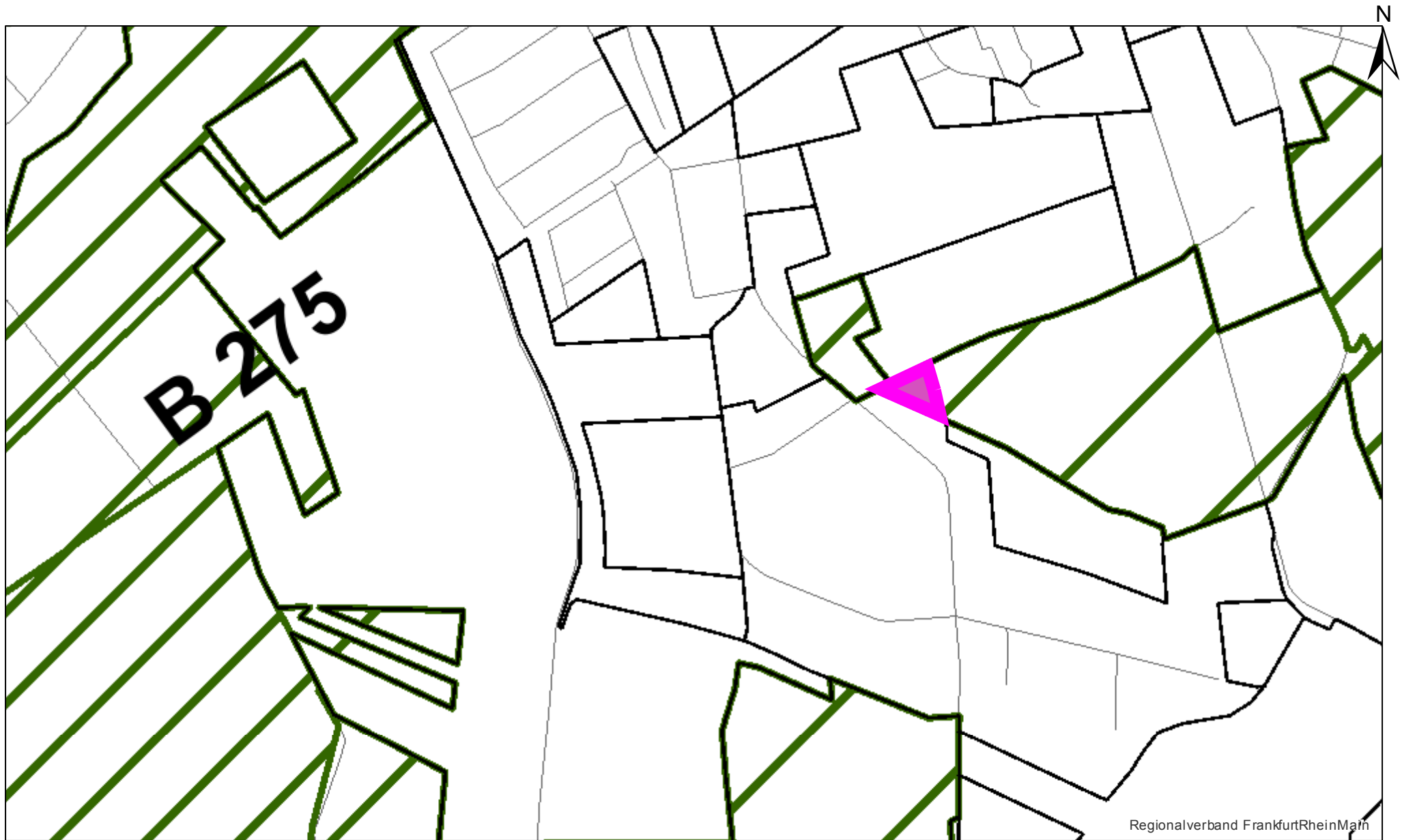
Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020

Regionalverband
FrankfurtRheinMain



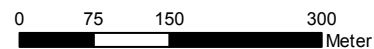


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportäl> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020



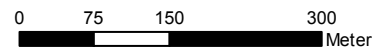


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504

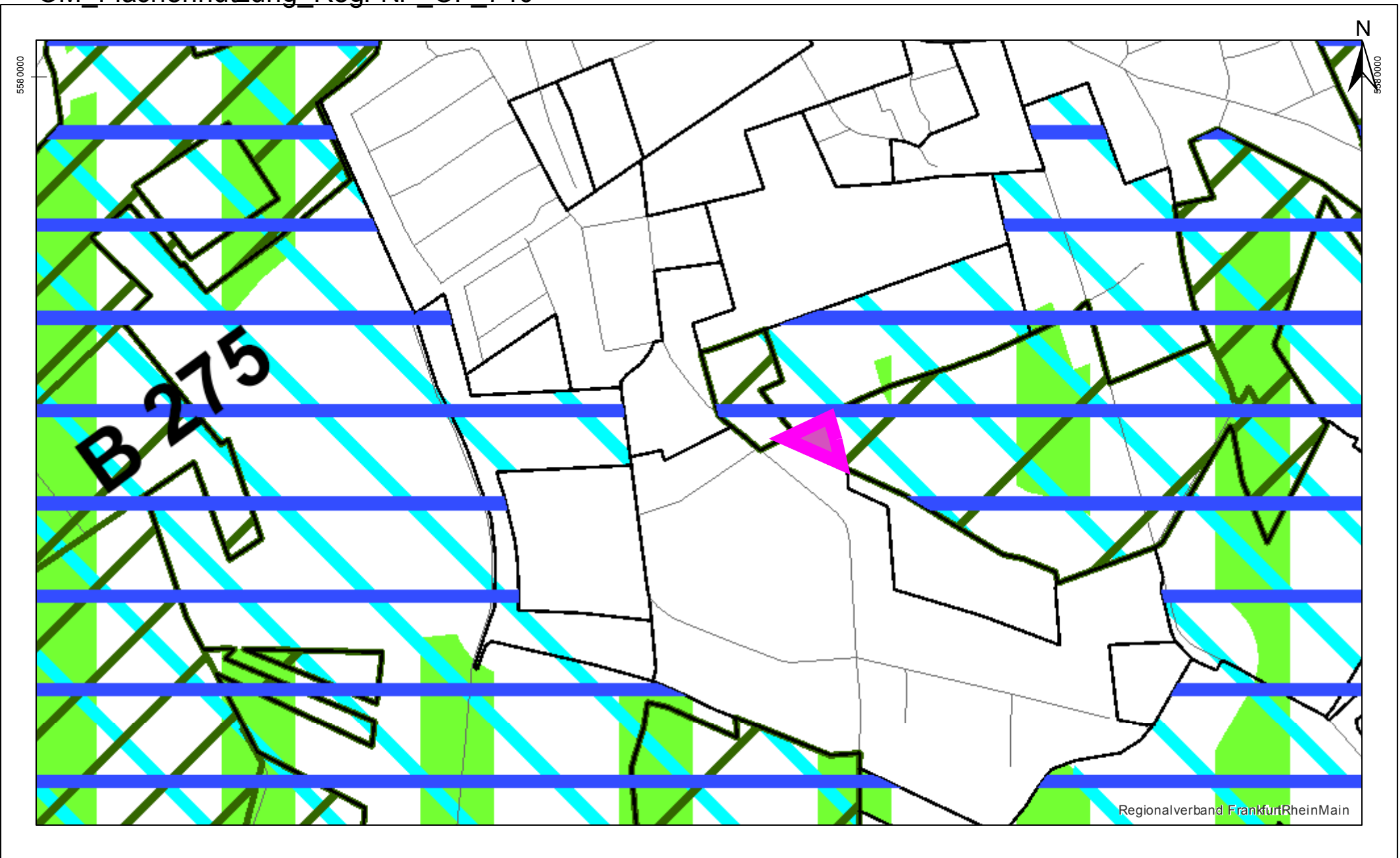


Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020



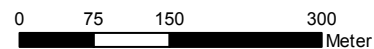


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportal <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



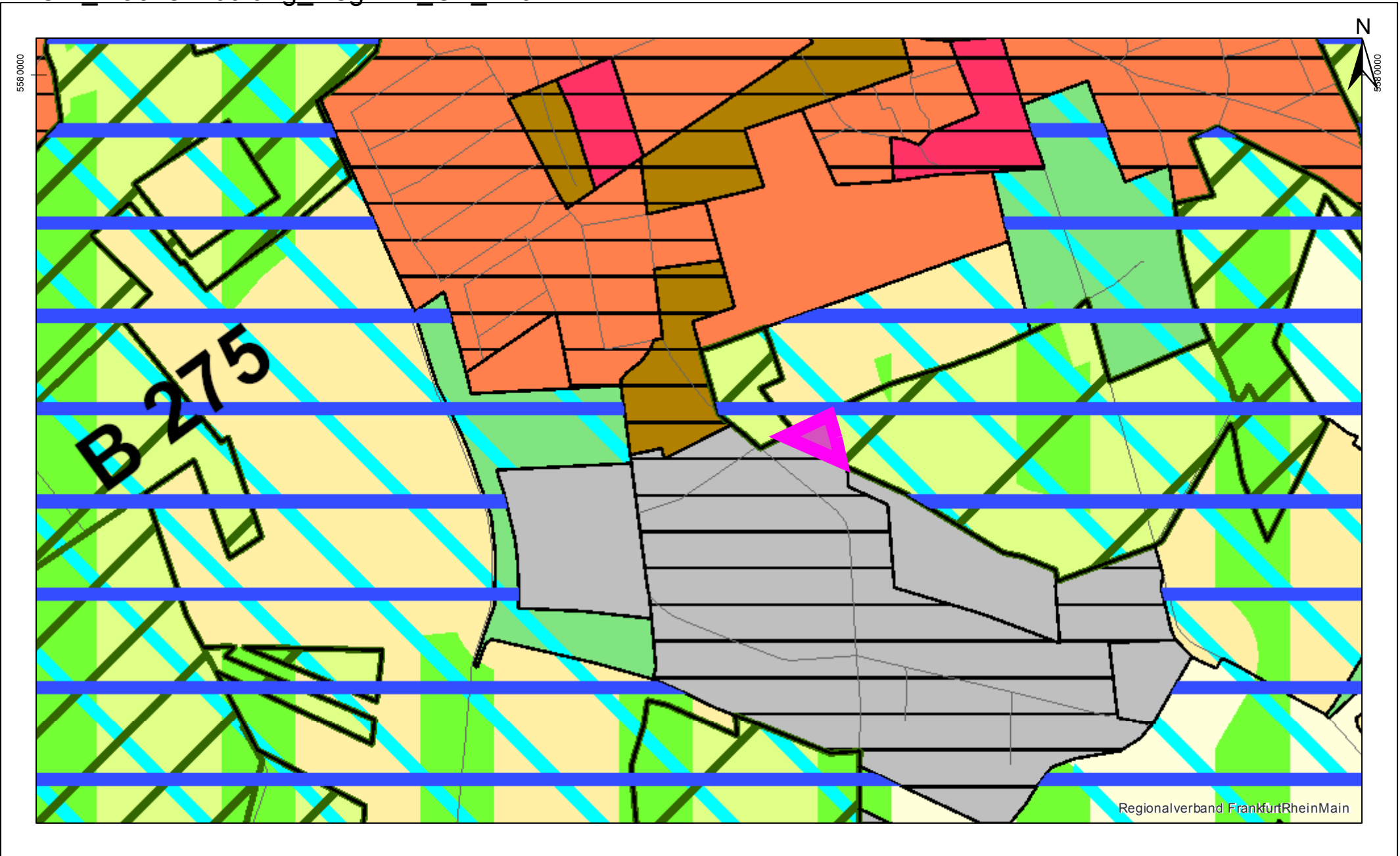
Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020

Regionalverband
FrankfurtRheinMain



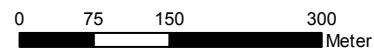


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:7.504



Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020



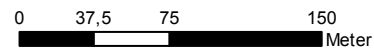


RegioMap: Karte

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:3.752



Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Druckdatum: 27.07.2020



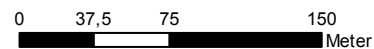
Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community; Regionalverband FrankfurtRheinMain

RegioMap: Karte

Legende:
 Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
 Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:3.752



Bereitstellung:

Regionalverband
 FrankfurtRheinMain

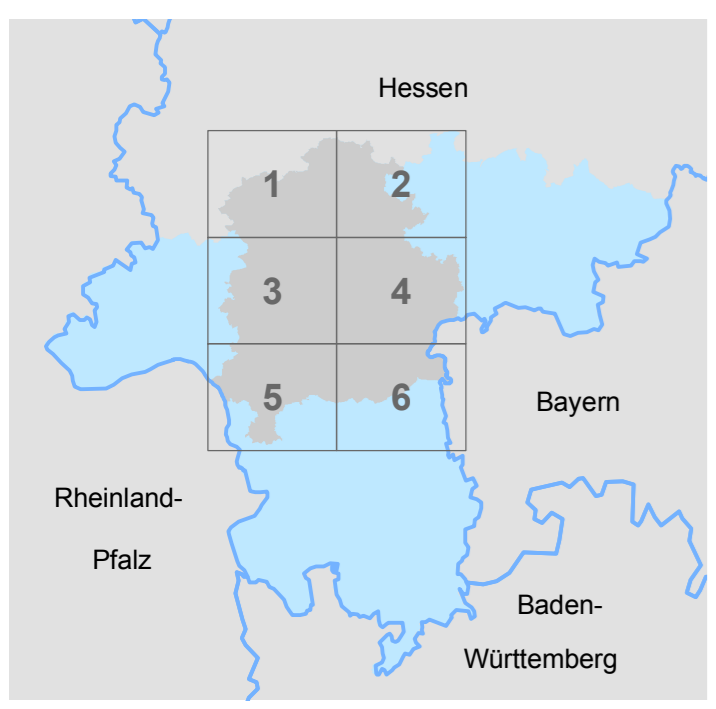
Druckdatum: 27.07.2020



Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Legende

Hauptkarte		Rechtsgrundlage	Land- und Forstwirtschaft		Rechtsgrundlage	Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel		Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur			Land- und Forstwirtschaft			Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)		
	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.2 HLPG		Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs 4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 9 Abs 3 Nr.1 HLPG		Versorgungskern	§ 9 Abs 4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.		Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs 4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.2 HLPG		Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.		Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs 4 Nr.9 BauGB § 9 Abs 2 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG		Ergänzungsstandort	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr.2 BauGB			§ 5 Abs 2 Nr.10 BauGB § 5 Abs 2a BauGB		Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	Sicherheit und Ordnung	s.o.	Natur und Landschaft		§ 9 Abs 4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG		von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	Krankenhaus	s.o.		Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Weiterführende Schule	s.o.		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.2 HLPG			
	Kultur	s.o.		Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs 2 Nr.10 BauGB § 5 Abs 2a BauGB			
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs 2 Nr.1 BauGB		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs 4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.		Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)	§ 9 Abs 4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Satz 2 HLPG		Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs 2 Nr.7 BauGB			
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs 4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Satz 2 HLPG		Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs 3 Nr.1 HLPG		Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG			
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs 2 Nr.5 BauGB		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.2 HLPG			
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedeckung, Tiergehege	s.o.						
	Wohnungserne Gärten	s.o.	Rohstoffsicherung					
	Friedhof	s.o.		Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.2 HLPG			
				Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr.1 HLPG § 5 Abs 2 Nr.8 BauGB			
				Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV			
Verkehr			Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid					
	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (07.06.2011)			
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (07.06.2011)			
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.						
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.3 BauGB						
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.						
	Ausbaustrecke Straße	s.o.	Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)					
	Straßentunnel	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB			
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.			
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.		Straßen-/Bahntunnel	s.o.			
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.			
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs 3 Nr.3 BauGB			
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB			
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.		Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Bahntunnel **	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.		Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.		Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr.3 BauGB		Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG		Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.		Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.		Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.			
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung				Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.3 HLPG § 5 Abs 2 Nr.4 BauGB		Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.		Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.		Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.			
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.		Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.			
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.		Denkmalschutz, linienhaft	s.o.			
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.		Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.			
	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	s.o.		Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.			
	Sonstige Produktleitungen (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.		Baufläche, Bestand und Planung	s.o.			
				Grünfläche, Bestand und Planung	s.o.			



Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

FrankfurtRheinMain

Legende

Der Regionale Flächennutzungsplan besteht aus Hauptkarte, 2 Beikarten und Legende
Maßstab 1:50.000



Anlage 2

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 25.07.2020, Programmversion 2.0.0

Kommune/Ortsteil: Ober-Mörlen/Ober-Mörlen
Flur: 6
Realnutzung (Stand 2016): Ackerland
Vorgesehene Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf, geplant
Größe der Planfläche: 0,2 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2016): Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<http://bit.ly/2jUPhut>), ebenso aktuell verwendete Daten (<http://bit.ly/2A95HDs>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

http://bit.ly/2jUPhut	http://bit.ly/2A95HDs	Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	9,3		
Wirkzone	0,1	1,7		

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [2] **sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)**
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Betriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasferlleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltluftaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

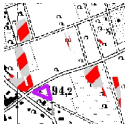
FFH-Gebiete

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 1%
Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen



Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)



Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%
Altablagerung - altlastenverdächtig (Deponie f. Erdaushub und Bauschutt - Fauerbacher Trieb), ALTIS-Nr. 440.018.020-000.006



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

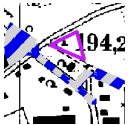
Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)
LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 18%
Mischbebauung, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße, Parkplatz



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 16%
Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Lebensmittelmarkt



Biotope

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil < 1%
Besonders wertvoll (Streuobst gem. HBK im Innenbereich), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)



Biotopverbundsystem

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)
Fläche des Biotopverbundsystems
Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 25%
Fläche des Biotopverbundsystems



Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)
Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %)



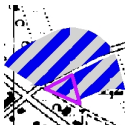
Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 8%
hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Nassstandort))



Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (0,2ha)
mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)
Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 43%
mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)
Zone III nachrichtlich



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)
Zone D nachrichtlich (alte HQS-VO)



Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)

Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



Naturpark

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 35%

Hochtaunus



Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 32% (0,1ha)

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

Wirkzone: Betroffener Flächenanteil 23%

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild



Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,2ha)

6432,4 ha unzerschnittener Freiraum



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Biotopverbundsystem, Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Bedeutende unzerschnittene Räume

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Biotopverbundsystem Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Naturpark, FFH-Gebiete, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG