

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 3b, „Gewerbegebiet Boschstraße“ 1. BA, OT Ober-Mörlen
Behandlung der Anregungen aus dem Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB
Beteiligung und Offenlegung vom 29. Juni bis zum 29. Juli 2020 einschl.

Übersicht

Stand 4.1.2022

Lfd. Nr.	Name / TÖB	Antwort am	Anmerkung
1	Hessen Mobil	24.7.2020	Stellungnahme vom 17.10.2019
2	Landesamt für Denkmalpflege		keine Bedenken
3	Landesamt für Umwelt und Geologie	keine Antwort	
4	Polizeipräsidium Mittelhessen	keine Antwort	
5	Stadt Bad Nauheim	6.7.2020	keine Einwände
6	Stadt Butzbach	keine Antwort	
7	Rosbach v.d. Höhe	keine Antwort	
8	Stadt Usingen	keine Antwort	
9	Deutsche Telekom AG	keine Antwort	
10	Oberhessische Versorgungsbetriebe (ovag Netz)	28.7.2020	Stellungnahme vom 15.10.2019
11	<i>pledoc (Leitungsauskunft)</i>		Eigenrecherche
12	Industrie- und Handelskammer Friedberg	24.7.2020	keine Einwände
13	ZOV Verkehrsdezernat	keine Antwort	
14	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	Sammelstellungnahme vom 29.7.2020	keine Bedenken
15	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine		
16	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.		
17	Naturschutzbund Deutschland		
18	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.		
19	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		
20	Verband Hessischer Sportfischer e.V.		
21	Landesjagdverband Hessen e.V.		
22	Kreisausschuss des Wetteraukreises	22.7.2020	
23	Regierungspräsidium Darmstadt	30.7.2020	
24	Regionalverband FrankfurtRheinMain	27.7.2020	

Stellungnahmen aus der Bürgerschaft

- keine -

Die folgende Aufstellung enthält eine Gegenüberstellung der im Verfahren vorgebrachten Äußerungen der beteiligten Behörden. Gegenübergestellt wurden Kommentare und Abwägungsvorschläge, die einzeln oder insgesamt abzustimmen sind (vgl. § 1 (7) BauGB).

<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</p> <p>Gelnhausen</p> <p>Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 1665, 63556 Gelnhausen</p> <p>Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen Frankfurter Straße 31 61239 Ober-Mörlen</p> <p>Aktenzeichen 34c2-19-014676-BE13.01.2</p> <p>Bearbeiter/in Reina Köper Telefon (06051) 832 202 Fax (06051) 832 171 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de</p> <p>Datum 17. Oktober 2019</p>	<p>HESSEN</p>  <p>1. Hessen Mobil</p> <p>Schreiben vom 24.7.2020 unter Bezug auf die Stellungnahme vom 17.10.2019</p>
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3b "Gewerbegebiet Boschstraße 1. Bauabschnitt", im Ortsteil Ober-Mörlen</p> <p>frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB</p> <p>Schreiben des Büros für Landschaftsökologie und Projektplanung Bischoff & Heß vom 12.09.2019</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.</p>	<p>1.1</p> <p>Keine Abwägungsrelevanz</p>

<p>Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Bundesstraße 275 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Bundesstraße 275) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p><i>gezeichnet</i></p> <p>Reina Köper</p>	<p>1.1 ff</p> <p>Keine Abwägungsrelevanz</p>
---	--

 <p>Wetteraukreis</p> <p>Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg</p> <p>Diplomingeniere Max Heß, Norbert Bischoff Breiter Weg 133 35440 Linden</p> <p>Der Kreisausschuss Fachdienst Kreisentwicklung</p> <p>Besucheranschrift: Homburger Straße 17 61169 Friedberg</p> <p>06031 83-0</p> <p>Auskunft erteilt Frau Langenberg Tel.-Durchwahl 83-4300 E-Mail Eva.Langenberg @wetteraukreis.de</p> <p>Fax / PC-Fax 06031 83-914300 Zimmer-Nr. 218 Aktenzeichen 60177-20-TÖB Sprechzeiten</p> <p>Datum 22.07.2020</p>	<p>22. Wetteraukreis, Schreiben vom 22. Juli 2020</p>
<p>Az.: 60177-20-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)</p> <p>Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 3b Gewerbegebiet Boschstraße 1. Bauabschnitt in Ober-Mörlen -</p> <p>Gemarkung: Ober-Mörlen Flur: 8 Flurstück: 10/1</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:</p> <p>FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	

<p>FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischer Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p>	22 ff
<p>FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:</p>	
<p>Löschwasserversorgung</p> <p>Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich:</p> <p style="text-align: center;">1600 l/min.</p> <p>Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.</p> <p>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.</p>	Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die Erschließungsnotwendigkeiten, die Feuerwehr betreffend, eingehalten werden. Bauplanungsrechtlich ergeben sich keine Konsequenzen.

<p>Hydranten:</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.</p> <p><u>Folgende Abstände sind einzuhalten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Offene Wohngebiete 120 m ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m ▶ Geschäftsstraßen 80 m <p>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.</p>	dto.
<p>Sonstige Maßnahmen:</p> <p>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 Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p>	dto.
<p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl</p> <p>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3b "Gewerbegebiet Boschstraße" bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bei plangemäßer Umsetzung keine grundlegenden Bedenken. Die Festsetzung von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse wird begrüßt. Wir bitten die Festsetzung der Nisthilfen dahingehend zu ergänzen, dass auch die dauerhafte Pflege sowie der Ersatz bei Abgang sichergestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz während der Bauarbeiten durch die Bauherrschaft in geeigneter Weise sicherzustellen ist. Mit Satzungsbeschluss ist die Ausbuchung der zum Ausgleich des verbleibenden naturschutzrechtlichen Biotopwertdefizites erforderlichen 122.497 Biotopwertpunkte aus dem Ökoko-Konto der Gemeinde Ober-Mörlen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu beantragen. Im Antrag ist neben der zu belastenden Maßnahme auch die abzubuchende Fläche innerhalb der Maßnahme zu benennen und darzustellen.</p>	<p>Die Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis auf § 44 BNatSchG wird in die Planurkunde aufgenommen.</p>

<p>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner: Herr Thomas Buch Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Die wasserwirtschaftlich relevanten Belange (Lage im Heilquellenschutzgebiet) sind in der Planung richtig dargestellt und wiedergegeben. Wir weisen darauf hin, dass im Bebauungsplan (Karte) unter Punkt "Hinweise" fälschlicherweise dargestellt wird, das Plangebiet läge vollständig in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Stockborn". Das ist falsch und entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Bedenken gegen die plangemäße Umsetzung der Planung.</p>	<p>22 ff</p> <p>Kein Abwägungserfordernis</p>
<p>FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.</p>	
<p>FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz Es liegen Einwendungen vor.</p> <p>Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen</p>	
<p>Fachliche Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der textlichen Festsetzung 1.4 ist klarzustellen, dass jeder Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einzuhalten hat. Ansonsten würde diese Festsetzung zu einem bestimmt nicht gewünschten "Windhundprinzip" führen d.h. der erste Betrieb könnte das komplette Lärmkontingent ausnutzen und so verhindern, dass sich andere Betriebe noch ansiedeln können. Alternativ können auch flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. 2. Bei der textlichen Festsetzung unter Punkt 4.1 empfehlen wird, aufgrund der Lage des Gebietes (Landschaftsbild) auch eine maximale Längenausdehnung festzusetzen. 3. Die Rechtsgrundlage für die textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 soll wohl §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sein 4. Textliche Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. Daher ist in der Festsetzung 8.2 die Formulierung "soll" zugunsten "ist" zu ersetzen. 	<p>zu 1.:</p> <p>Es ist beabsichtigt, eine Lärmkontingentierung auch im Hinblick auf den gesamten Entwicklungsbereich westlich der Boschstraße festzusetzen. Dazu wurde der TÜV Hessen mit einem entsprechendem Gutachten betraut. Der Festsetzungsvorschlag befindet sich im Anhang der vorliegenden Abwägungsvorschläge. (siehe unten)</p> <p>zu 2.:</p> <p>Es wird festgesetzt, dass sie Gesamtlänge 70 m nicht überschreiten soll.</p> <p>zu 3.:</p> <p>wird korrigiert</p> <p>zu 4.:</p> <p>wird korrigiert</p>

<p>FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer Keine Einwendungen.</p>	
<p>FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Gemeinde Ober-Mörlen werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  Eva Langenberg	
<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p>  <p>Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt</p> <p>Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen Frankfurter Straße 31 61239 Ober-Mörlen</p> <p>Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/9-2019/2 Ihr Ansprechpartner: Dorothee Tacke Zimmernummer: 3.048 Telefon/ Fax: 06151 12 8921 E-Mail: dorothee.tacke@rpda.hessen.de Datum: 30. Juli 2020</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen Bebauungsplanentwurf Nr. 3b „Gewerbegebiet Boschstraße 1.Bauabschnitt“ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Schreiben des Planungsbüros Bischoff & Heß vom 26. Juni 2020 Meine Stellungnahme vom 17.Oktober 2019 Az. III31.2 – 61d 02/01 - 38</p>	<p>23. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 30.6.2020</p>

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Plangebiet Nr. 3b „Gewerbegebiet Boschstraße 1.Bauabschnitt“ mit seiner Größe von 0,77 ha liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ bzw. in einer „gewerblichen Baufläche, geplant“. Die Planung ist somit i.S.v. §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.</p> <p>Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	Kein Abwägungserfordernis
<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser Meine Stellungnahme vom 17.10.2019 BLP-Nr. 161/19 ist weiterhin gültig.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Boschstraße“ (1.BA) der Gemeinde Ober-Mörlen keine Bedenken.</p> <p><u>Abwasser, Gewässergüte</u> Meine Stellungnahme vom 17.10.2019 BLP-Nr. 161/19 ist weiterhin gültig.</p> <p><u>Aus der Stellungnahme vom 17.10.19:</u></p> <p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.</p> <p>Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.</p>	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

<p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Dieses Schutzgebiet fällt jedoch gemäß dem Schreiben vom 22.12.1998 des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (HLfB) in den Bereichen weg, wo ein anderes Schutzgebiet festgesetzt ist. Da das Plangebiet ebenfalls in der Quantitativen Schutzzone B (vormals D) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 v. 24.10.1984) liegt, sind die Ge- und Verbote für das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet nicht mehr zu berücksichtigen. Jedoch sind die für das Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim“ festgelegten Ge- und Verbote zu beachten. Hiernach sind Ausnahmeanträge bei Eingriffen > 100m zu stellen, was hier nicht der Fall sein dürfte.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planurkunde.</p>
<p>Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	<p>Anmerkung: Eine Bebauung nach § 30 BauGB darf – unabhängig von der Planreife - nur erfolgen, wenn die Erschließung gesichert ist. Von daher liegt es in der Eigenverantwortung der Gemeinde, für eine Deckung des Wasserbedarfs zu sorgen.</p>
<p>Aus Sicht des Dezernates Oberirdische Gewässer, Renaturierung bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.</p>	
<p>Kommunales Abwasser</p> <p>Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- (2017) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Nauheim im Gemeindegebiet Ober-Mörlen als Erweiterungsfäche berücksichtigt.</p>	

<p>Entsprechend Ziffer 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan soll das Plangebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Erst bei der später vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes auf die im FNP vorgesehenen Flächen soll über eine evtl. Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem entschieden werden.</p> <p>Eine Entwässerung im Mischsystem ist nach § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG nicht zulässig und kann nur in begründeten Fällen erlaubt werden. Der begründete Fall liegt hier nicht vor und bedarf einer extra Erläuterung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Zum „begründeten Fall“:</p> <p>Das Plangebiet ist nur ein Teil eines gemäß FNP größeren zusammenhängenden Baugebietes. Die Investitionskosten für die Gesamtentwässerung im Trennsystem lassen sich durch das Teilgebiet nicht tragen. Auch stehen bis dato keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Angedacht ist eine Entwässerung über den westlich verlaufenden Graben („Der Hainbach“). Da die Abflussspitzen aber gedrosselt werden müssen, soll ein Regenrückhaltebecken zwischengeschaltet werden. Eingriffsminimierend sollen Verkehrs und Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet werden. Diese Maßnahmen lassen sich erst bei Realisierung des Gesamtplanes (2. BA) rechnen.</p>
<p><u>Hinweise:</u></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Ende der Stellungnahme vom 17.10.2019</p>	<p>s.o.</p>
<p>Bodenschutz <u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG). Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.</p>	<p>Es existieren keine Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen. Der Standort war nie besiedelt. Daher ist mit Altlasten nicht zu rechnen.</p>

<p><u>Hinweis:</u></p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekannt gegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).</p> <p>Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.</p> <p>Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5) mitzuteilen.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.</p>	s.o.
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>In dem Umweltbericht zum vorliegenden Entwurf der Begründung finden sich einige Punkte zum Thema vorsorgender Bodenschutz.</p> <p><u>Bewertung des Vorentwurfes hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes</u></p> <p>Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bewertungs- und Prüfkriterien ableiten, die auf Umweltberichte anzuwenden sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:</p>	Der Boden als ein Teil der Umweltgüter wird im Umweltbericht auf den Seiten 5 bis 11 erschöpfend dargestellt. Es besteht kein Anlass zu einer weiteren Vertiefung des Themas.

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes	Bewertung des Umweltberichtes	Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf
1. <i>Boden: Ziele</i>	Die Rechtsgrundlagen (§1 BBodSchG, §1 HAltBodSchG, § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG), welche die Ziele des Bodenschutzes benennen werden im Umweltbericht unter dem Punkt 4.1.2 behandelt.	
2. <i>Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme</i>	Sowohl eine bodenkundliche Ansprache der im Plangebiet vorliegenden Böden mit ihrer Funktionsbewertung, als auch mögliche Archivfunktion werden unter dem Punkt 4.1.1 Bestand angesprochen.	
3. <i>Bodenvorbelastungen</i>	<p>Im vorgelegten Umweltbericht wird das Plangebiet als ein Gebiet, das durch Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen durch störende technische und bauliche Strukturen und Lärm geprägt ist, beschrieben.</p> <p>Das vorliegende Plangebiet wird lediglich als intensiv genutzte und regelmäßig gedüngte Pferdeweide bezeichnet. Unter Punkt 4.1.2 „In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt Ziele“ findet sich eine allgemeine Aussage zum Thema Schadstoffbelastungen.</p>	Der Umweltbericht ist durch Recherche entsprechend zu ergänzen

4. <i>Boden: zusammenfassende Bewertung</i>	Fehlanzeige	Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen (s. Bodenschutz in der Bauleitplanung; Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Punkt 4.1.3).	
---	-------------	---	--

5. <i>Boden: Erheblichkeit</i>	In der Auswirkungsanalyse wird der Effekt für den Boden als erheblich beschrieben.		
6. <i>Boden Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung</i>	Die weitere Nutzung der Böden zu landwirtschaftlichen Zwecken, ohne konkrete Bewertung wird erwähnt.	Der Status quo bleibt erhalten	
7. <i>Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung</i>	Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 80%	Eine Versiegelungsminimierung ist einzuplanen. Entsprechende Versickerungsmöglichkeiten sind zu schaffen	
8. <i>Boden Vermeidung und Verminderung</i>	<p>In der Auswirkungsanalyse wird die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Verkehrsflächen thematisiert, ebenso die Sicherung und Verwendung von Mutter- und Oberboden.</p> <p>Auch kurze Anbindung an die Verkehrsachse soll die notwendigen Flächen für die äußere Erschließung minimieren</p>		

<p>9. <i>Boden Ausgleich</i></p>	<p>Die Eingriffswirkungen können laut dem Umweltbericht nicht im Plangebiet kompensiert werden. Ein Ausgleich in unmittelbarem Umfeld ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich und aufgrund der Störsituation nicht sinnvoll. Daher wird der Ersatz durch das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen ausgeglichen.</p>	<p>Siehe Anmerkung unten</p>	
<p>10. <i>Boden Planungsalternativen</i></p>	<p>Unter Punkt 6 (Planungsalternativen) wird erwähnt, dass in der Ortschaft KEINE weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen</p>	<p>Siehe Anmerkung unten</p>	
<p>11. <i>Boden Monitoring</i></p>	<p>Monitoring wird in diesem Umweltbericht nicht angesprochen.</p>	<p>Es ist zu prüfen, ob der Umweltbericht um den Punkt Monitoring zu ergänzen ist</p>	
<p>12. <i>Boden allg. Zusammenfassung</i></p>	<p>Unter Punkt 7 des liche Zusammenfassung) wird die erhebliche Umweltwirkung durch die Bodenversiegelung angesprochen. Auch die eingriffsmindernden Maßnahmen werden hier benannt.</p>		
<p>Sowohl das Ertragspotential für die landwirtschaftliche Nutzung als auch die Funktion des Bodens zur Nitratrückhaltung im Planungsgebiet werden als hoch eingestuft. Somit stellt die Bodenversiegelung auf den Flächen im Plangebiet eine erhebliche Umwelteinwirkung dar. Auch die Eingriffswirkungen bezüglich des Schutzgutes Biotope werden als erheblich bezeichnet.</p>			

<p>Anhand der Tatsache, dass die Gewerbefläche zunächst ohne konkrete Notwendigkeit für die allgemeine Nachfrage geplant wird (der vorläufige Investor ist von seinem Vorhaben zurückgetreten) und der Erheblichkeit der Eingriffswirkung bezüglich des Schutzgutes Boden, ist die Antragstellung in meinen Augen noch einmal zu überdenken. Zumindest sind für kleinere Bedarfe Alternativflächen zu suchen, die bereits gewerblich genutzt wurden und somit nicht auf die unbefestigte Pferdewiese zurückgegriffen werden muss.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p>	<p>Alternative Standorte für eine gewerbliche Nutzung stehen in Ober-Mörlen nicht zur Verfügung. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass die Gewerbliche Nutzung bereits im FNP festgelegt ist.</p> <p>Der vorsorgende Bodenschutz wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärmschutz) bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Ziffer 1.4 (Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Mischgebiet; hier Boschstr. 5A) eingehalten werden.</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Gebäude in der Boschstr. 3A und 3B gegebenenfalls z.T. auch bewohnt werden und näher zum Plangebiet liegen (ca. 50 m).</p> <p>Darüber hinaus befindet sich ein Wohngebiet entlang der Straße ‚An der Pflingstweide‘ in ca. 220 m Entfernung.</p> <p>Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bauantragsverfahren an den oben aufgeführten Orten ist ggf. ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p>siehe auch Stellungnahme des Wetteraukreises</p> <p>Abwägungsvorschlag: Es wird eine Lärmkontingentierung festgesetzt.</p>



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Bischoff und Heß Landschaftsökologie
und Projektplanung
Breiter Weg 133
35440 Linden

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 26.06.2020
Unser Zeichen: Kn

Ansprechpartnerin: Frau Knöfel
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1573
Telefax: +49 69 2577-1547
Knofel@region-frankfurt.de

27. Juli 2020

Ober-Mörlen 4/20/Bp
Bebauungsplan Nr. 3 b "Gewerbegebiet Boschstraße 1. Bauabschnitt" der Gemeinde
Ober-Mörlen, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

24. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 27.7.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch aus artenschutzfachlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen:

- Um sicherstellen zu können, dass keine im Umweltbericht angesprochenen geschützten Arten der Artengruppen Brutvögel und Insekten nach § 44 BNatSchG im Eingriffsbereich des Vorhabens betroffen sind, ist eine Habitatpotentialabschätzung inkl. einer worst-case Betrachtung vorzunehmen (artenschutzrechtliche Prüfung gem. aktuellem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen). Diese sollte sich neben dem Eingriffsgebiet auch auf den umgebenden Wirkraum (ca. 200m um den Eingriffsort) beziehen, da in der umgebenden Feldflur planungsrelevante und sensible Offenlandarten (z. B. Feldvögel) vorkommen können, die von dem Eingriff zusätzlich beeinträchtigt werden.
- Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen kleinsäugerfreundliche Einfriedung sowie Nisthilfen (Vögel, Fledermäuse) sind in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.
- Weiterhin sind die betreffenden Maßnahmen und Flächen, welche im Rahmen des genannten Ökokontos der Gemeinde Ober-Mörlen Verwendung finden, zu benennen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabine Knöfel
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Zuständig für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises(siehe dort).

Die Festsetzungen werden ergänzt.

Nein, sind sie nicht. Rechtsgrundlage und Vorgehen sind klar benannt. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

Fazit:

1. Durch die Änderung des Entwurfes bei Berücksichtigung der Abwägung entstehen für das Bauleitplanverfahren zusätzliche Kosten für ein Gutachten zur Lärmkontingentierung. Die Ergebnisse sind textlich festzusetzen. Die Begründung ist anzupassen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Diplomingenieure Max Heß, Norbert Bischoff
Breiter Weg 133

35440 Linden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl	(0611) 6906-176
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	12.09.2019
Datum	14.10.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen
Bebauungsplan Nr. 3 b
Gewerbegebiet Boschstraße 1. Bauabschnitt
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

Stellungnahmen ohne Anregungen

15 bis 21.:

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.

Naturschutzverbände

Diplomingenieure Max Heß, Norbert

Bischoff

Breiter Weg 133

35440 Linden

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte**

Absender dieses Schreibens:

Michael Schwarz
Saalburgstr. 2
61118 Bad Vilbel
SDW - Wetteraukreis

Bad Vilbel den
29.07.2020

Per E-Mail :info@bischoff-hess.de

Ihre Nachricht vom 26.06.2020

**Betr.: Bebauungspläne Nr. 4 „Vereinshalle“ und Nr. 3 b „Gewerbegebiet Boschstraße 1.
Bauabschnitt,, der Gemeinde Ober-Mörlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die o.g Planung bestehen seitens der o.g. Naturschutzverbände keine Bedenken.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzungen der Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Art der Beleuchtung zum Insektenschutz, der Regelung zur Verglasung und für spiegelnde Flächen im Sinne der Verhinderung von Vogelschlag, die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge zur Förderung der Grundwasserneubildung und die Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar und wird der Situation vor Ort gerecht. Die Anwendung der Ökokontoregelung bietet sich an.

Wir weisen darauf hin, dass die o.g. Verbände über das Abwägungsergebnis schriftlich zu unterrichten sind .

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
(Michael Schwarz - SDW)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß

Zur Stellungnahme des Wetteraukreises FD 4.5 Bauordnung sowie RPDA Immissionsschutz

Mit einer Lärmkontingentierung wird verhindert, dass einzelne Betriebe die volle Möglichkeit der städtebaulich zulässigen Emissionen in Gänze ausschöpfen, so dass zu befürchten stünde, dass weitere Gewerbeansiedlungen nicht mehr möglich wären. Einzelheiten sind dem Tüv-Gutachten zu entnehmen.

Folgender Wortlaut soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

"Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Mischgebietes an der Boschstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA werden für die Gewerbefläche GE3 im Geltungsbereich des B-Plans „Nr. 3 b, 1. Bauabschnitt“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente L EK nach der DIN 45691 festgesetzt. Die dabei vorgenommene Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 3A einschl. 3. Änderung“ und den weiteren potenziellen Gewerbeflächen GE1, GE2 sowie GE4 – GE6 im Bereich der Boschstraße statt. Für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente festgesetzt:

Tagsüber: L EK, tagsüber = 62 dB(A)/m²

Nachts: L EK, nachts = 48 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung des Mischgebietes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3A an der Boschstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA nördlich anzuwenden. Insofern sich im Bereich der benachbarten GE-Flächen eine Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärm ergibt, sind hier die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.“