



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-267 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-227 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-20  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-304 des Regionalvorstandes vom 10.09.2015  
Beschluss Nr. III-252 der Verbandskammer vom 14.10.2015 zu DS III-2015-55 (Of-  
fenlegungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen, Gebiet: "In den Weiden" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.10.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.11.2015 bis 02.12.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Ober-Mörlen hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim, Dezernat I  
Magistrat der Stadt Butzbach  
Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt  
Magistrat der Stadt Bad Nauheim, Fachbereich Stadtentwicklung

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutsche Telekom Technik  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
HLB Basis AG  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
Oberhessische Gasversorgung GmbH  
ovag Netz AG  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungs-  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen  
hessenARCHÄOLOGIE  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

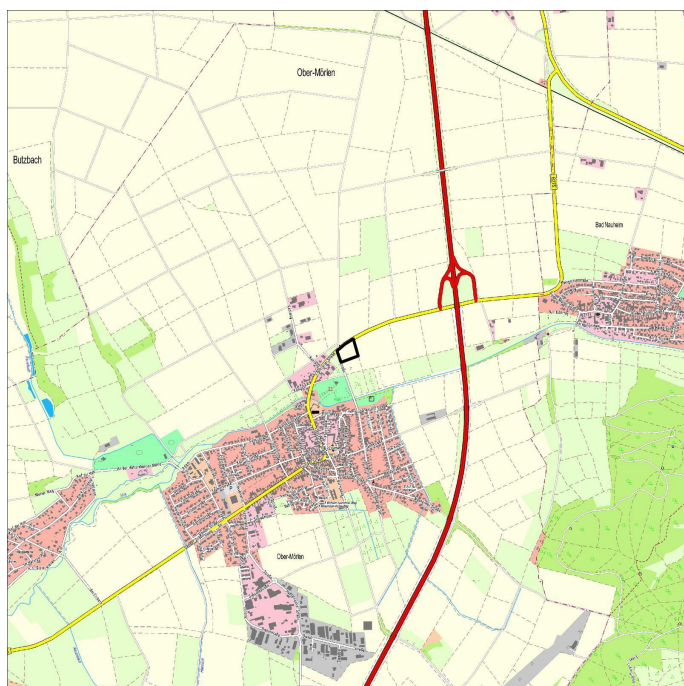
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

---



---

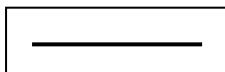
## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

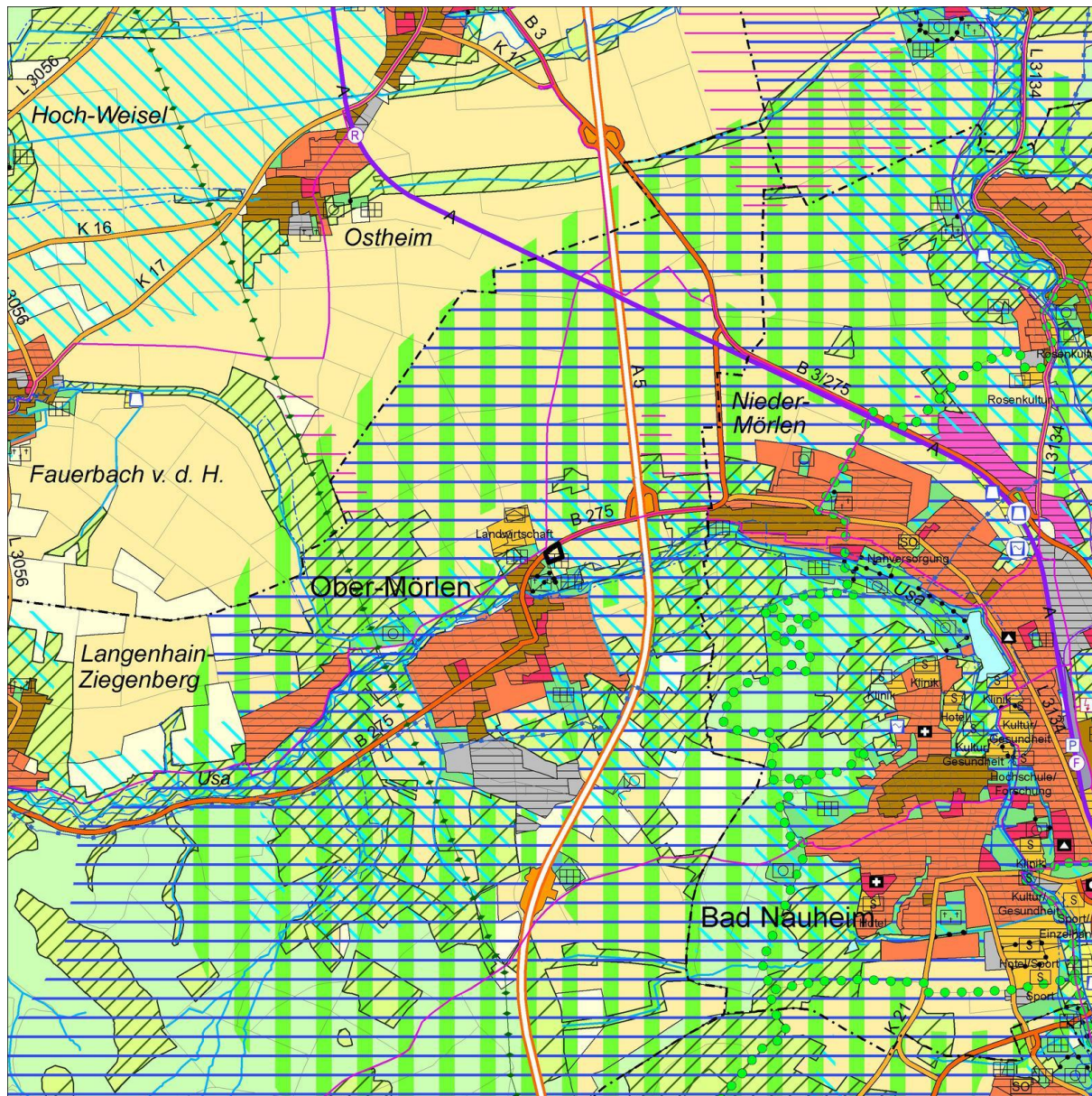


Ohne Maßstab

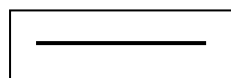


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

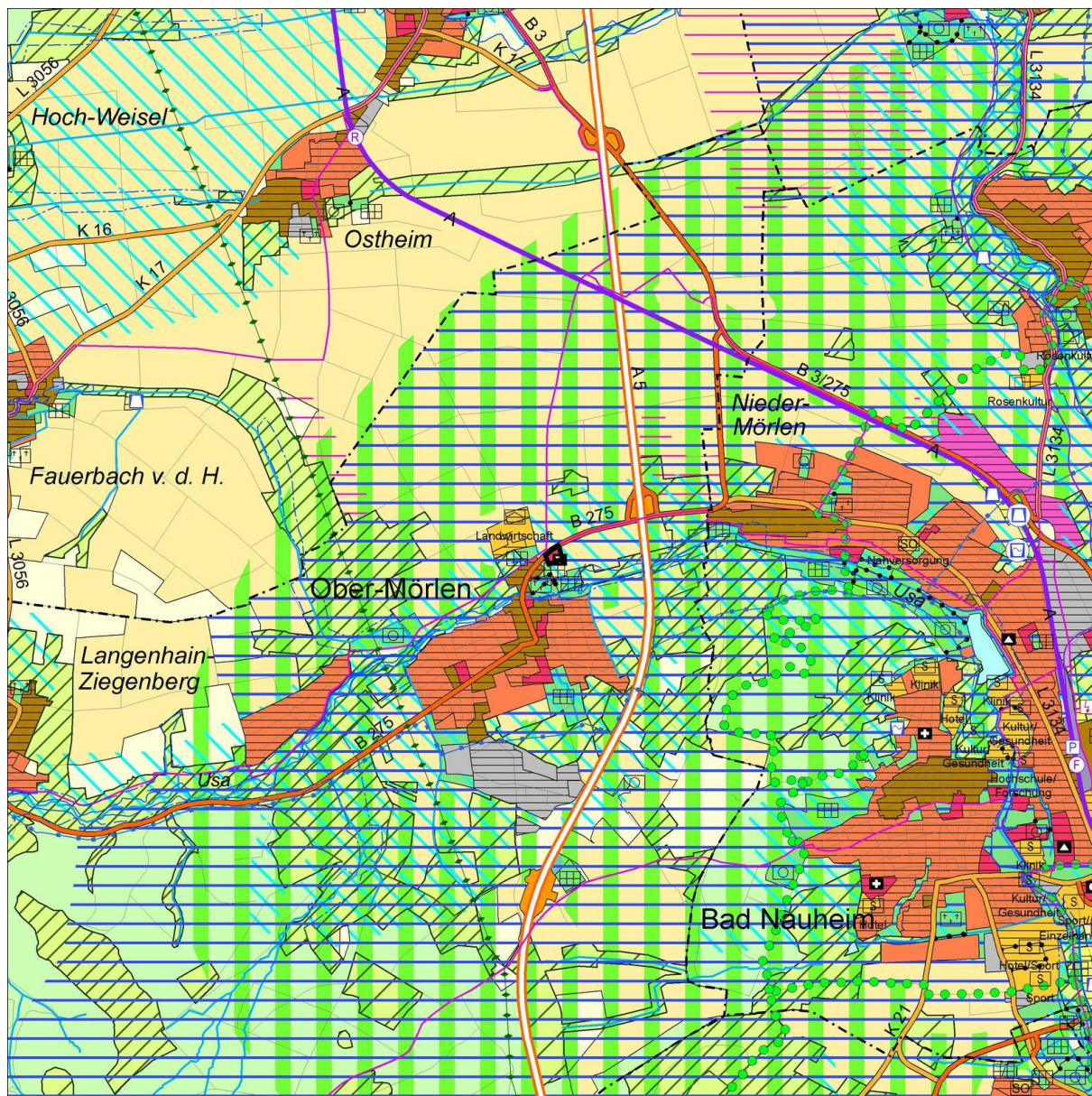


M. 1 : 50 000

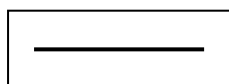


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

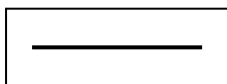
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", in "Fläche für Gemeinbedarf, Kultur" (ca. 1,0 ha).



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

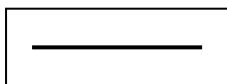


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	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.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	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
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)




	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

---

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "In den Weiden" in der Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha.  
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Ober-Mörlen. Es wird im Norden begrenzt durch die Bundesstraße 275, an die sich weiter nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Osten ziehen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bis an die nahe gelegene Autobahn A 5. Unmittelbar südlich grenzt an die Planfläche ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an, weiter südlich schließen sich Kleingärten und im Südwesten der Friedhof der Gemeinde Ober-Mörlen an. Im Westen führt die "Gartenstraße" am Plangebiet vorbei, danach schließt sich die Ortsrandbebauung mit einem eingezäunten Obstbaumgarten mit Baumschulgehölzen, einer Tankstelle und weiterer Mischgebietsnutzung an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Sport- und Kulturhalle geschaffen werden. Die bisher zu diesem Zweck genutzte "Usatalhalle" in der Ortsmitte ist veraltet, zu klein und hat hohen Sanierungsbedarf, sodass sie durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dieser wird eine Zweifeld-Sporthalle sowie einen abtrennbaren Bühnenbereich erhalten, um den vielfältigen Nutzungsansprüchen u.a. der Sport- und Fastnachtsvereine gerecht werden zu können. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan Sport- und Kulturhalle "In den Weiden").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,0 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", in "Fläche für Gemeinbedarf, Kultur" (ca. 1,0 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Gemäß Grundsatz G 6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber anderen Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I-III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 1,0 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet ist bereits über die angrenzende Frankfurter Straße (B 275) und die Gartenstraße erschlossen. Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert. Für das Plangebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Stellplatznachweis unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ober-Mörlen zu führen. Darüber hinaus sind am nahe gelegenen Friedhof weitere Stellplätze vorhanden, die für die Besucher der Halle genutzt werden können.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes führt der parallel zur B 275 verlaufende Radweg zwischen Ober- und Nieder-Mörlen, der auch als eine der "Keltenrouten Wetterau" ausgewiesen ist. Diese Radroute ist zudem als "überörtliche Fahrradroute, Bestand" im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Der Änderungsbereich ist über die Buslinie FB-35 (Bad Nauheim - Ober-Mörlen - (Usingen)) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Schloß" ist fußläufig in ca. 500 m erreichbar.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Bei der Planfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, an die nördlich der vorbeiführenden Bundesstraße und östlich weitere Ackerflächen angrenzen. Südlich befinden sich Kleingärten, während westlich die Mischgebietsnutzung am Rand der Ortslage von Ober-Mörlen beginnt. Die Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens für Ober-Mörlen aus dem Jahr 2004 stellt den Änderungsbereich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Entlang der B 275 ist die Erhaltung und Pflege vorhandener Baumreihen vorgesehen. Die bestehenden benachbarten Kleingärten bzw. Garten im Außenbereich sollen ergänzt werden durch Pflanzungen von autochthonen Laubbäumen bzw. Laubbaumgruppen. Östlich des Planbereiches sowie nördlich der Bundesstraße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt, wobei nordwestlich die Anlage einer Streuobstwiese als Entwicklungsziel angegeben ist. Der Änderungsbereich zählt noch zum weiteren Auenbereich der Usa, auch wenn er nicht in deren festgesetztem Überschwemmungsgebiet liegt.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der geplanten Sport- und Kulturhalle beeinflusst. Der Ortsrand verschiebt sich nach Osten und wird künftig durch den Hallenbau geprägt.

Die freiraumgebundene Erholung wird durch die Änderung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherefunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, vollständiger oder teilweiser Verlust eines Bodendenkmals, Verminderung der Kaltluftproduktion, Behinderung von Kaltluftabfluss und Hangabwinden zu Lasten der Durchlüftung der südlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiete, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Bei der beabsichtigten intensiven Flächenausnutzung sind diese Beeinträchtigungen unvermeidbar.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.



## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die Gemeinde Ober-Mörlen kommt mit der Errichtung der geplanten Sport- und Kulturhalle dem Wunsch nach, Räumlichkeiten für die überörtlich aktiven Vereine bereitzustellen. Die Möglichkeit eines Erweiterungs- oder Neubaus der Halle am bisherigen Standort in der Ortsmitte wurde verworfen. Dies hätte einen Umbau bzw. eine Erweiterung der bestehenden Usatalhalle durch Errichtung eines zusätzlichen Hallenbaukörpers erfordert. Hierbei hätten unter anderem die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnbebauung nicht eingehalten werden können. Durch An- und Abfahrt bei Betrieb und Veranstaltungen sind die erzeugten Lärmpegel zu hoch, um mit vertretbarem Aufwand einen entsprechenden Schallschutz umsetzen zu können. Die dabei erforderlichen Lärmschutzwände von über 4 m Höhe würden das Ortsbild unzumutbar verändern, ohne das Problem nennenswert abzumildern.

### **Flächenausgleich:**

Flächenneuanspruchnahmen für Gemeinbedarf sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer derzeit als "Vorrangfläche für Landwirtschaft" dargestellten und als Acker genutzten Fläche am nordwestlichen Ortsausgang von Ober-Mörlen. Künftig wird der ca. 1,0 ha große Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf, Kultur" dargestellt.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen modernen Sport- und Kulturhalle als Ersatz für die in der Ortsmitte gelegene veraltete "Usatalhalle" geschaffen werden.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, BBodSchG § 1, HAItBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, HDSchG § 1, BauGB § 1 Abs. 6**

Sie lauten:

##### **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

##### **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

###### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**HAAltBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

**§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und

- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

- Vorkommen bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraumfunktion (hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial von u.a. Grünlandböden mit hohem Stauwassereinfluss bzw. mit pot. Auendynamik, Auenböden)
- Vorkommen von Auenschluffböden mit Grundwassereinfluss im Unterboden. Diese besitzen eine hohe Produktions- und Archivfunktion
- Böden mit äußerst geringer Erosionsgefährdung
- Einstufung der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung: 5 (sehr hoch)
- Vorbelastungen in Form von Altflächen sind derzeit nicht bekannt
- vollständige Lage der Fläche im potenziell überflutungsgefährdeten Auenbereich der Usa, jedoch nicht in deren festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Lage in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim, darüber hinaus hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- hohe Bedeutung des Plangebietes für den Kaltlufthaushalt
- Hinweise auf Bodendenkmäler im Bereich der Planfläche (Siedlungsrelikte vom Neolithikum bis in die römische Kaiserzeit)
- Belastung durch Straßenlärm bedingt durch die angrenzende Bundesstraße B 275 (60-70 dB tagsüber)
- Der im Bestand vorhandene Intensivacker ist hinsichtlich seiner Habitatfunktionen für geschützte oder schützenswerte Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung. Kleinstrukturen sind nicht vorhanden. Potenziell ist mit Brutrevieren der Feldlerche zu rechnen,

wobei zum Zeitpunkt der Begehung im Juni 2014 keine Tiere beobachtet werden konnten. Von einem Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützten Arten ist nicht auszugehen. Die Fläche befindet sich ferner in einem potenziellen Wildkatzen-Populationsareal.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Der Realzustand als Ackerfläche entspricht der bisherigen Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Die Auswirkungen auf das Plangebiet resultieren aus der praktizierten ordnungsgemäßen Landwirtschaft. Erhebliche Veränderungen dieser Auswirkungen sind bei einer Beibehaltung der bisherigen Planung nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für den Bau einer Sport- und Kulturhalle folgende Auswirkungen zu erwarten:

- erhebliche Auswirkungen durch dauerhaften Verlust des natürlichen Bodens, seiner natürlichen Bodenfunktionen und seines sehr hohen Bodenfunktionswertes (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Vegetationsänderung;
- dauerhafter Verlust eines Bodendenkmals (nach vorheriger geophysikalischer Prospektion und ggfs. anschließender Ausgrabung) durch Versiegelung und ggfs. Bodenabtrag im Rahmen der Bauarbeiten;
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen;
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für von Flora und Fauna (vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt);
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung einer Halle am Ortsrand.

Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich voraussichtlich nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die Errichtung von Hochbauten nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen und die geplanten Grünflächen im Rahmen der Eingrünung weiterhin als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet wirken können.

Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die FFH-Prognosen zur vorliegenden Planung haben ergeben, dass auf Grund der Entfernung von ca. 950 m bzw. 580 m zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten "Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim" (5618-302) und "Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen" (5617-303) erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile dieser Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Hierzu zählen u.a.:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln oder nach Prüfung durch einen qualifizierten Biologen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Erstellung eines archäologischen Gutachtens zur Überprüfung von Qualität und Quantität der archäologischen Befunde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
- Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Erstellung eines archäologischen Gutachtens sowie ggfs. geophysikalische Projektion und/oder Ausgrabung vorhandener Bodendenkmäler vor der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ein Verbleib der Halle am bisherigen Standort wurde nicht weiter verfolgt. Dies hätte einen Umbau bzw. eine Erweiterung der "Usatalhalle" durch Errichtung eines zusätzlichen Hallenbaukörpers erfordert. Hierbei hätten unter anderem die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnbebauung nicht eingehalten werden können.

Innerhalb der Ortslage von Ober-Mörlen befinden sich keine ausreichend großen Freiflächen um einen Hallenstandort abzubilden bzw. würde der Bau und Betrieb einer Sport/Kulturhalle ebenfalls zu den oben genannten Konflikten durch Lärmemissionen führen.

Der geplante Standort weist hinsichtlich der Erschließung (Ortsnähe), der naturschutzfachlichen Beurteilung (Acker am Siedlungsrand) und des Abstandes zu Wohnflächen die besten Standorteigenschaften auf. Eine Zersiedlung ist nicht zu befürchten, da an den Ortsrand angeschlossen wird. Des Weiteren ergeben sich hinsichtlich kultureller Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Schloß Ober-Mörlen gewisse Synergie-Effekte z.B. hinsichtlich der Stellplätze.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

#### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

#### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ober-Mörlen plant die Errichtung einer Sport- und Kulturhalle als Ersatz für die veraltete "Usatal-Halle" im Ortskern. Ein Neubau an gleicher Stelle ist u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes nicht durchführbar. Deshalb wird eine am nordöstlichen Ortsrand gelegene Fläche, die günstige Standortvoraussetzungen erfüllt, mit der Zielsetzung einer Gemeinbedarfsfläche überplant. Das Vorhaben wird zu einem Verlust von Lebensräumen

sowie einer Versiegelung bisher nicht versiegelter Böden und dadurch bedingtem Verlust natürlicher Bodenfunktionen führen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.



## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie</b>		
<b>Nr.:</b>	<b>5618-302</b>	<b>Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim</b>

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

### 2. Beschreibung der Planung

Art der Planung:	Fläche für Gemeinbedarf, Kultur	Nr:	OBERM_001
Kommune(n):	Ober-Mörlen	Fläche [ha]:	1,0

#### 2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe oder Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr / Art der Planung:	
-----------------------	--

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung		
Fläche [ha]:	77,5	Anzahl der Teilflächen	1
Kurzcharakteristik:	reich strukturiertes, von einem Hohlweg durchzogenes, südexponiertes Gebiet mit Vorkommen von artenreichen Frischwiesen, Magerweiden, Halbtrockenrasen, Streuobstbeständen, Gehölzen und Hecken		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
6210 Natumake Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte; Erhaltung einer bestandserhaltenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes; Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung		
91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	Erhaltung natumaher und struktureicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	-	kleinster Abstand:	ca. 950 m
-----------------------	---	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie	
Nr.: 5618-302	Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim

### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen durch die Wirkfaktoren der Planfläche ist ausgeschlossen. Es finden keine direkten Flächeninanspruchnahmen statt. Andere potenzielle Wirkfaktoren wie akustische Reize, Licht etc. können die vorhandenen Lebensraumtypen nicht beeinträchtigen. Das FFH-Gebiet liegt darüber hinaus auf Grund der Entfernung von 950 m zur Planfläche außerhalb deren Wirkräumen.

### 6. Ergebnis RV:

FFH-VP erforderlich	<input type="checkbox"/>	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

# Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie</b>	
Nr.: 5617-303	Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

## 2. Beschreibung der Planung

Art der Planung:	Fläche für Gemeinbedarf, Kultur	Nr:	OBERM_001
Kommune(n):	Ober-Mörlen	Fläche [ha]:	1,0

### 2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe oder Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr / Art der Planung:	
-----------------------	--

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung		
Fläche [ha]:	60,1	Anzahl der Teilflächen	1
Kurzcharakteristik:	naturnahe Fließgewässerabschnitte der Usa		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion	Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik; Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen; Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen		
91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen; Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik; Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	und deren Erhaltungsziele		
Cottus gobio Gruppe	Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern; Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden		
Lampetra planeri Bachneunauge	Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern; Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden		

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	-	kleinster Abstand:	ca. 580 m
-----------------------	---	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie	
Nr.: 5617-303	Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen

### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Das die Usa als Lebensraum der Groppe und des Bachneunauges wird durch die Planung nicht direkt in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen finden somit nicht statt. Darüber hinaus können auf Grund der Entfernung von 580 m zur bachabwärtsliegenden Planfläche Beeinträchtigungen der Groppe oder des Bachneunauges durch Licht, Lärm, optische Reize oder Stoffeinträge ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis RV:

FFH-VP erforderlich		FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	X
---------------------	--	----------------------------------	---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01198**

**Dokument vom: 13.11.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02847**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.05.2015, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zur o.g. Änderung des Regionalplans bzw. im zukünftigen Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich ist, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Von ihrem Ergebnis ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Im Plangebiet ist im Vorfeld einer Bebauung mit Maßnahmen wie einer geophysikalischen Prospektion und Ausgrabungen der Kulturdenkmäler zu rechnen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Der Umweltbericht wird unter den Punkten B 2.2 und B2.3 entsprechend ergänzt. Auf die Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung (archäologisches Gutachten) und die sich daraus ggfs. ergebenden weitergehenden Maßnahmen wird hingewiesen.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01205**

**Dokument vom: 02.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02891**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mit unserer Stellungnahme vom 11.06.2015, Az.: 34b1-6275-W018/02-BE6.2 haben wir bereits zu dem Plangebiet und dessen verkehrlicher Erschließung Stellung genommen und ausgeführt, dass die gesicherte verkehrliche Erschließung nachzuweisen ist und dass alle erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Gemeinde Ober-Mörlen zu planen und baulich umzusetzen sind.

Für das Plangebiet "In den Weiden" hat die Gemeinde Ober-Mörlen mit der verbindlichen Bauleitplanung begonnen. In diesem Rahmen ist eine verkehrliche Bewertung des Knotenpunktes Bundesstraße 275 / Gartenstraße mit dem Ergebnis erfolgt, dass Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Die vorhandene Breite der Bundesstraße 275 im unmittelbaren Knotenpunktbereich ist nicht ausreichend. Die Fahrbahn verjüngt sich im Bestand bereits im Knotenpunktbereich und verfügt im Bereich des erforderlichen Linksabbiegers nicht mehr über die genügend erforderliche Breite. Die vorhandene Bordsteinführung muss zugunsten der Fahrbahnflächen der Bundesstraße verändert werden. Diese baulichen Änderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern, richtlinienkonform zu planen, mit Hessen Mobil abzustimmen und entsprechend anhand der von Hessen Mobil geprüften und genehmigten Planung vertraglich zwischen der Gemeinde Ober-Mörlen und Hessen Mobil zu regeln. Die bauliche Umsetzung muss vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme des Sport- und Kulturzentrums erfolgt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Kosten der erschließungsbedingt erforderlichen Änderungen in der Bundesstraße 275 sind von der Gemeinde Ober-Mörlen zu tragen. Dies umfasst Planung, Bau, Unter- und Erhaltung und schließt auch ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen den parallel zur Bundesstraße 275 verlaufenden Geh- und Radweg betreffend mit ein.

Die unter A5 Verkehrsplanerische Aspekte der Änderungsunterlagen getroffenen Aussagen sind entsprechend abzuändern/konkretisieren. Aus straßenrechtlicher Sicht sind die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes ist die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches gewährleistet. Dies ergibt sich aus einem Verkehrsgutachten, das im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

Der RPS/RegFNP 2010 ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind (Maßstab 1: 50.000). Die vom Stellungnehmer darüber hinaus vorgebrachten Argumente hinsichtlich der Ertüchtigung des Knotenpunktes (Verbreiterung des Knotenpunktbereiches), der Kostenregelung und der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der diesbezüglich vom Stellungnehmer geforderten Anpassung des RegFNP-Begründungstextes unter Punkt A5. Verkehrsplanerische Aspekte kann daher nicht entsprochen werden.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01209**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02905**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen den Flächennutzungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche. Die Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege sind im parallel laufenden Bpl.-Verfahren zu berücksichtigen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie in der Stellungnahme erwähnt, sind die Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Auf Wunsch des Landesamtes für Denkmalpflege wurde in den Kapiteln 2.2 und 2.3 des Umweltberichtes ein Hinweis auf das Erfordernis eines archäologischen Gutachtens im Umweltbericht ergänzt.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01210**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02905**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen keine Bedenken, sofern die im Umweltbericht unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ auf Seite 18 aufgeführten Maßnahmen in die folgende verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden. Hiermit sollen nachteilige Umweltauswirkungen der Planung minimiert bzw. ausgeglichen werden. Dies ist zur Erfüllung der Vorgaben der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist, wie im Text der Stellungnahme erwähnt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01211**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02905**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder Ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können  
Rechtsgrundlage: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)  
Möglichkeit der Überwindung: Änderungsverfahren zum RegFNP 2010 über den Regionalverband Frankfurt/Main  
Insgesamt geht durch die geplante Errichtung der Sport- und Kulturhalle eine 1 ha große, für die Landwirtschaft sehr gut geeignete Ackerfläche (Ackerzahl 76) verloren. Dabei handelt es sich nach dem rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) um ein ausgewiesenes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Der Bewirtschafter, die Heil GbR, ein Haupteinwerbstandwirt aus Ober-Mörlen ist dabei durch den Verlust von über 8 % seiner ohnehin schon knappen Ackerflächen betriebsgefährdend betroffen. Hinzu kommt, dass die bisher vorhandene Ackerfläche nur zu einem Teil bebaut werden soll und somit eine unwirtschaftliche Restfläche von lediglich 0,35 ha entsteht. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken, wenn der betroffene Landwirt eine entsprechende Ersatzfläche (ca. 1,35 ha Ackerland) erhalten würde. Außerdem schlagen wir vor, die entstehende Restfläche mit in die Planung einzubeziehen. So könnte die 0,35 ha große Restfläche als Ausgleichsfläche in Grünland umgewandelt werden und dann dem bisherigen Bewirtschafter, der eine Pferdepension unterhält (benötigt Grünland und die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Betriebsstandortes), verpachtet werden. Dies sollte als Auflage für den, sich in der Aufstellung befindlichen, Bebauungsplan mitaufgenommen werden. Da bereits eine sehr gut geeignete Ackerfläche, nach dem RegFNP eine Fläche im „Vorranggebiet Landwirtschaft“, wegfällt, sollten keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen (Acker- oder Grünland) stattfinden. Für die Zukunft sollte die Stadt Ober-Mörlen darauf achten, landwirtschaftliche Flächen, insbesondere sehr gut geeignete Ackerflächen nur möglichst flächensparend für die Bauleitplanung in Anspruch zu nehmen bzw. sich an die abgestimmten Erweiterungsflächen im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes zu halten.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Im Fall der Sport- und Kulturhalle konnte die Gemeinde Ober-Mörlen anhand der Alternativenprüfung glaubhaft darlegen, dass die Halle nicht an einem anderen Standort realisiert werden kann.  
Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Bereitstellung einer Ersatzfläche für den betroffenen Landwirt betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und könnte hier über eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden. Die entstehende Restfläche ist im RegFNP weiterhin als "Vorranggebiet Landwirtschaft" dargestellt. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene mögliche Umwandlung in Grünland betrifft ebenfalls nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und ist ggfs. auf privatrechtlicher Basis regelbar.  
Der konkrete Flächenbezug von evtl. erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Hierbei sollte die hohe Wertigkeit der umgebenden Ackerböden berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (evtl. Durchführung von CEF-Maßnahmen) erforderlich.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01212**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02905**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der festgesetzte Geltungsbereich liegt in der Umgebung eines gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmals — der Katholischen Marienkapelle. Die Kapelle wurde zu Beginn des 18. Jahrhunderts errichtet und bezeichnet einen in historischer Zeit wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Sie bestimmt die Eingangssituation der Gemeinde an dieser Stelle. Bezüglich der Ausweisung der Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf, Kultur“ bestehen keine Bedenken, sofern die vorgesehene Halle so errichtet wird, dass sie sich nicht erheblich beeinträchtigend auf das Kulturdenkmal und seine Wirkung an der Kreuzung auswirkt. Wir verweisen auf die entsprechende Stellungnahme im Zuge der Anhörung / Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „Bebauungsplan Nr.27 Sport- und Kulturhalle“.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01214**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02906**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus regionalplanerischer Sicht wird erneut festgestellt, dass die vorgesehene Fläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ liegt und von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird. Da es sich bei der Planung um eine geringfügige Flächeninanspruchnahme von ca. 1,0 ha handelt, sind die Änderungen aus regionalplanerischer Sicht als nicht raumbedeutsam einzuordnen. Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Planung somit nicht.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Auf die Lage des Änderungsgebietes in den regionalplanerischen Kategorien „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, überlagert von „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, wird im Kapitel A 4. der Begründung hingewiesen. Der Stellungnehmer sieht aufgrund der geringen Flächengröße keine Raumbedeutsamkeit und äußert keine Bedenken gegen die Planung. Dies wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01215**

**Dokument vom: 01.12.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02906**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der oben genannten Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:  
Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Sport- und Kulturhalle geschaffen werden um gleichzeitig auch entsprechende Planänderungen von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in „Fläche für Gemeindebedarf, Kultur“ vornehmen zu können. Durch die geplante Errichtung der Sport- und Kulturhalle wird ca. 1 ha sehr gut geeignete Ackerfläche (Ackerzahl 76) der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Dem durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb sollte nach Möglichkeit eine gleichwertige Ersatzfläche angeboten werden. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Wohls werden grundsätzliche Bedenken gegen die Maßnahme aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur vorliegend zurück gestellt. Die Bedenken werden nur zurück gestellt, wenn ferner sämtliche Ausgleich-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 18. Juni 2015 verwiesen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Im Fall der Sport- und Kulturhalle konnte die Gemeinde Ober-Mörlen anhand der Alternativenprüfung glaubhaft darlegen, dass die Halle nicht an einem anderen Standort realisiert werden kann.  
Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Bereitstellung einer Ersatzfläche für den betroffenen Landwirt betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und könnte dort z.B. über eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden. Die in der Stellungnahme vom 18.06.2015 erwähnte Restfläche von 0,35 ha ist im RegFNP weiterhin als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung, z.B. als Grünland, ist nicht ausgeschlossen.  
Der konkrete Flächenbezug von evtl. erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Hierbei sollte die hohe Wertigkeit der umgebenden Ackerböden berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind geeignete Möglichkeiten, evtl auch zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, auszuarbeiten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01216**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02906**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Nachsorgender Bodenschutz**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Flächennutzungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Zum Zeitpunkt des RegFNP-Änderungsverfahrens liegen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Hinweise auf Altflächen im Plangebiet vor. Die in der Stellungnahme angeregten Nachforschungen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Bebauungsplanverfahren ist ggfs. ein textlicher Hinweis auf den Umgang mit evtl. auftretenden möglichen Altflächen zu ergänzen.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01217**

**Dokument vom: 01.12.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02906**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz - Bewertung des Umweltbericht hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes  
Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:  
Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes  
Bewertung des Umweltberichtes - Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf

1. Boden: Ziele: Enthalten Kap. B1.2 § BBodSchG, keine Anmerkung
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme: Enthalten in Kap. 2.1 erster Absatz, keine Anmerkung
3. Bodenvorbelastungen: Fehlanzeige. Sollte die Aufführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Vorbelastung gemeint sein (Kap 2.1. erster Absatz), so wäre die Passage zu streichen, da diese fachlich nicht nachvollziehbar ist -> Wurde nicht korrigiert
4. Boden: zusammenfassende Bewertung: Fehlanzeige. Wurde in Kapitel 3.3 ergänzt
5. Boden: Erheblichkeit: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen. Das Plangebiet „in den Weiden“ besitzt einen sehr hohen Bodenfunktionswert, es ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Boden bei Planungsumsetzung zu rechnen -> Wurde nicht korrigiert
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Fehlanzeige Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen (Kap. 2.2 Auswirkung der bisherigen Planung) Das Plangebiet besitzt einen sehr hohen Bodenfunktionswert -> Wurde nicht korrigiert
7. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Enthalten Kap. B 2.2 dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung und Vegetationsänderung, keine Anmerkung
8. Boden: Vermeidung und Verminderung: Enthalten Kap. B 2.3 Zur Verdeutlichung sollte für die konkreten Maßnahmen das Stichwort „Abschichtung auf die nachfolgende Planungsebene“ aufgeführt werden. -> Wurde nicht korrigiert
9. Boden: Ausgleich: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen (Kompensationsflächen angeben) -> Wurde nicht korrigiert
10. Boden: Planungsalternativen: Teilweise enthalten in B 2.4 Der Umweltbericht ist entsprechend um andere Flächen die einen niedrigeren Bodenfunktionswert im Planungsgebiet besitzen zu ergänzen -> Wurde nicht korrigiert
11. Boden: Methoden, Schwierigkeiten, Lücken: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen -> Wurde nicht korrigiert
12. Boden: Monitoring: Allgemein enthalten in B 3.2 Zur Verdeutlichung sollte ergänzt werden, dass dabei auch der Boden berücksichtigt wird
13. Boden: allg. Zusammenfassung: Enthalten in B 3.3 Keine Anmerkung

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

zu 3., Bodenvorbelastungen:  
Im Umweltbericht B 2.1 ist bereits der Hinweis enthalten, dass Bodenvorbelastungen in Form von Altflächen derzeit nicht bekannt sind. Der Textteil zur "intensiven landwirtschaftlichen Nutzung" dient der Bestandsaufnahme bzw. beschreibt den Ist-Zustand der Planfläche. Eine Prognose und Bewertung erfolgt erst in Kapitel 2.2.

zu 5., Erheblichkeit:

Im Umweltbericht B 2.1 ist bereits der Hinweis enthalten, dass die Planfläche gemäss der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in die Stufe 5 (sehr hoch) eingestuft ist. In Kapitel B 2.2 sind bezüglich der Planänderung die erheblichen Auswirkungen auf den Boden und seinen hohen Bodenfunktionswert enthalten.

zu 6., Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung:

Der Realzustand der Fläche entspricht der bisherigen Planung. Somit sind keine gravierenden Veränderungen gegenüber der in der Bestandsaufnahme verzeichneten Eigenschaften zu erwarten.

zu 8., Vermeidung und Verminderung:

Der erste Absatz des Kapitels B 2.3 enthält bereits den Verweis auf den "Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung".

zu 9., Ausgleich:

Für Gemeinbedarfsflächen wird keine Flächenkompensation geleistet. Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt über Ökopunkte und ggfs. CEF-Maßnahmen. Die Details hierzu regelt die verbindliche Bauleitplanung.

zu 10., Planungsalternativen:

Alternative Flächen für den geplanten Hallenstandort wurden bereits im Vorfeld verworfen, siehe auch Kapitel A.3 und A.8 der Begründung. Somit können keine Flächen mit niedrigerem Bodenfunktionswert aufgeführt werden.

zu 11., Methoden, Schwierigkeiten, Lücken:

Das Thema wird allgemein in Kapitel B 3.1 behandelt.

zu 12., Monitoring:

Das Kapitel B 3.2 behandelt pauschal das Konzept zum Monitoring. Hier werden alle Umweltbelange gleichberechtigt behandelt. Eine gesonderte Erwähnung des Bodens erfolgt deshalb nicht.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "In den Weiden"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**001\_OBERM\_B-01218**

**Dokument vom: 01.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02906**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von Seiten der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass sich seit der letzten Stellungnahme vom 18. Juni 2015 keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte bezüglich der von dort zu vertretenden Belange ergeben haben, so dass die Stellungnahme weiterhin gilt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Gemäß der zitierten Stellungnahme vom 18.06.2015 wird von Seiten der Bergaufsicht vorgebracht, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen, keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe vorhanden und bisher kein Bergbau umgegangen ist. Somit stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Für die vorliegende RegFNP-Änderung ergeben sich somit weder aus der im Juni vorgelegten noch aus der aktuellen Stellungnahme Anhaltspunkte, die im Verfahren zu berücksichtigen sind.