



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

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)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 11.05.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/15 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2015 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 Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt
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 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
Deutsche Gebirg 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
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Immobilienmanagement
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
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
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Oberhessische Gasversorgung GmbH
ovag Netz AG
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesnetzagentur
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes;
- Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes "In den Weiden" incl. Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung - Feldlerche;

- Verkehrliche Bewertung Sport- und Kulturhalle südöstlich des Knotenpunktes Frankfurter Str./Gartenstr.

III. Erläuterung des Beschlusses

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 19.05.2015 bis 18.06.2015 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Flächenausgleich:

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

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderungsunterlagen

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



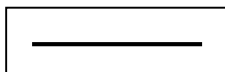
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

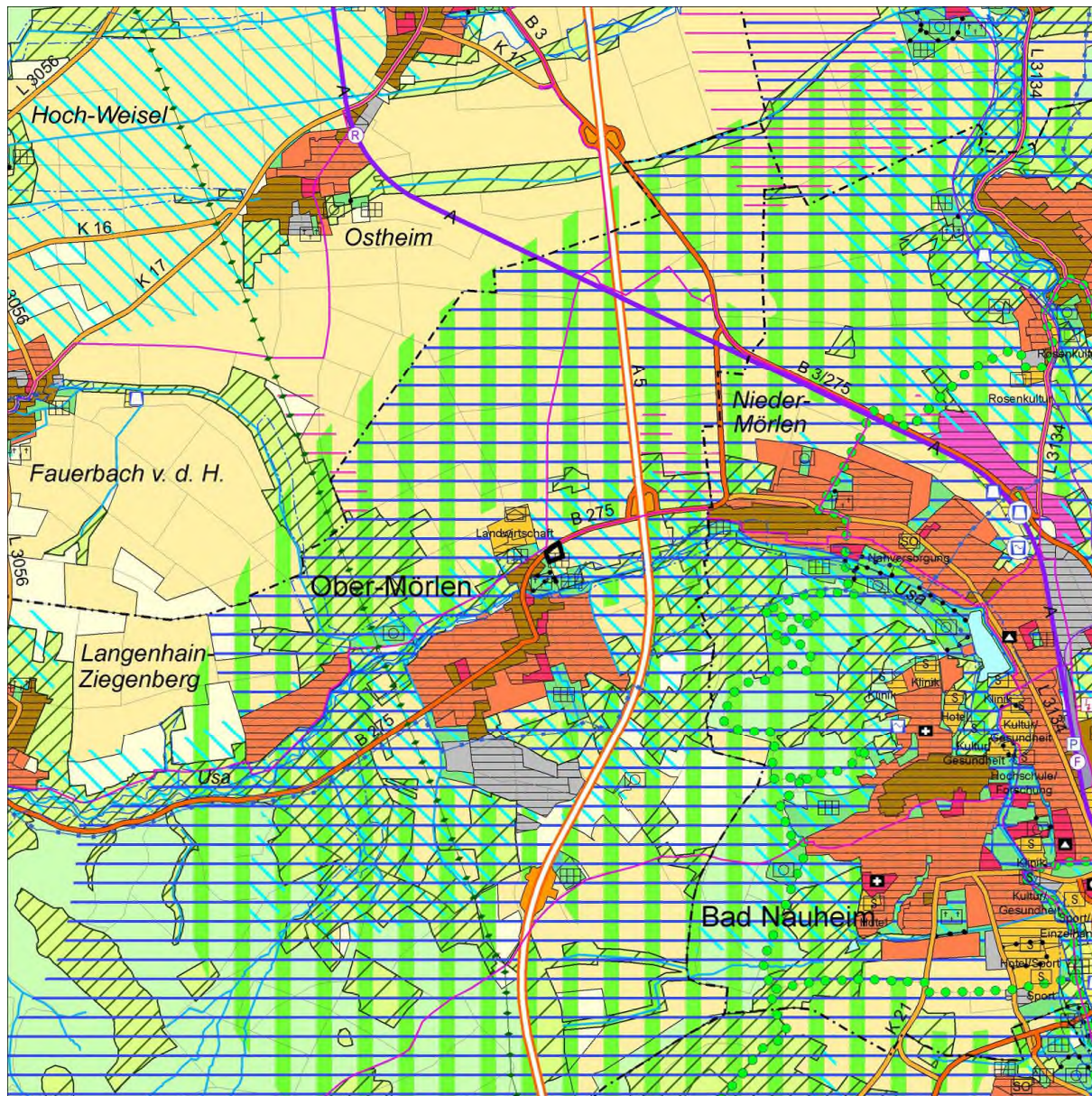


Ohne Maßstab

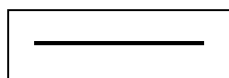


Grenze des Änderungsbereiches

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

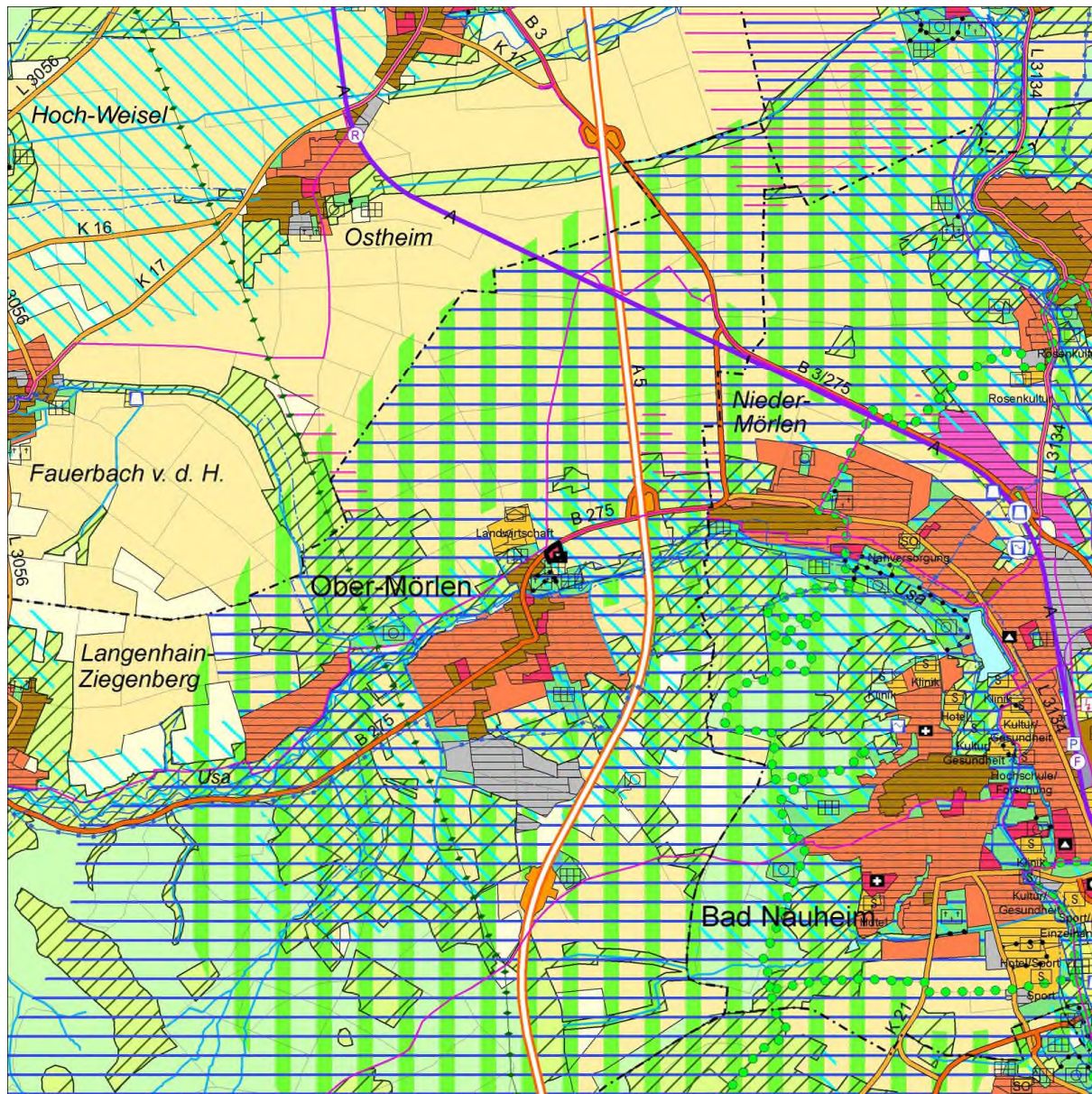


M. 1 : 50 000

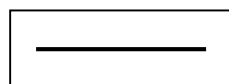


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



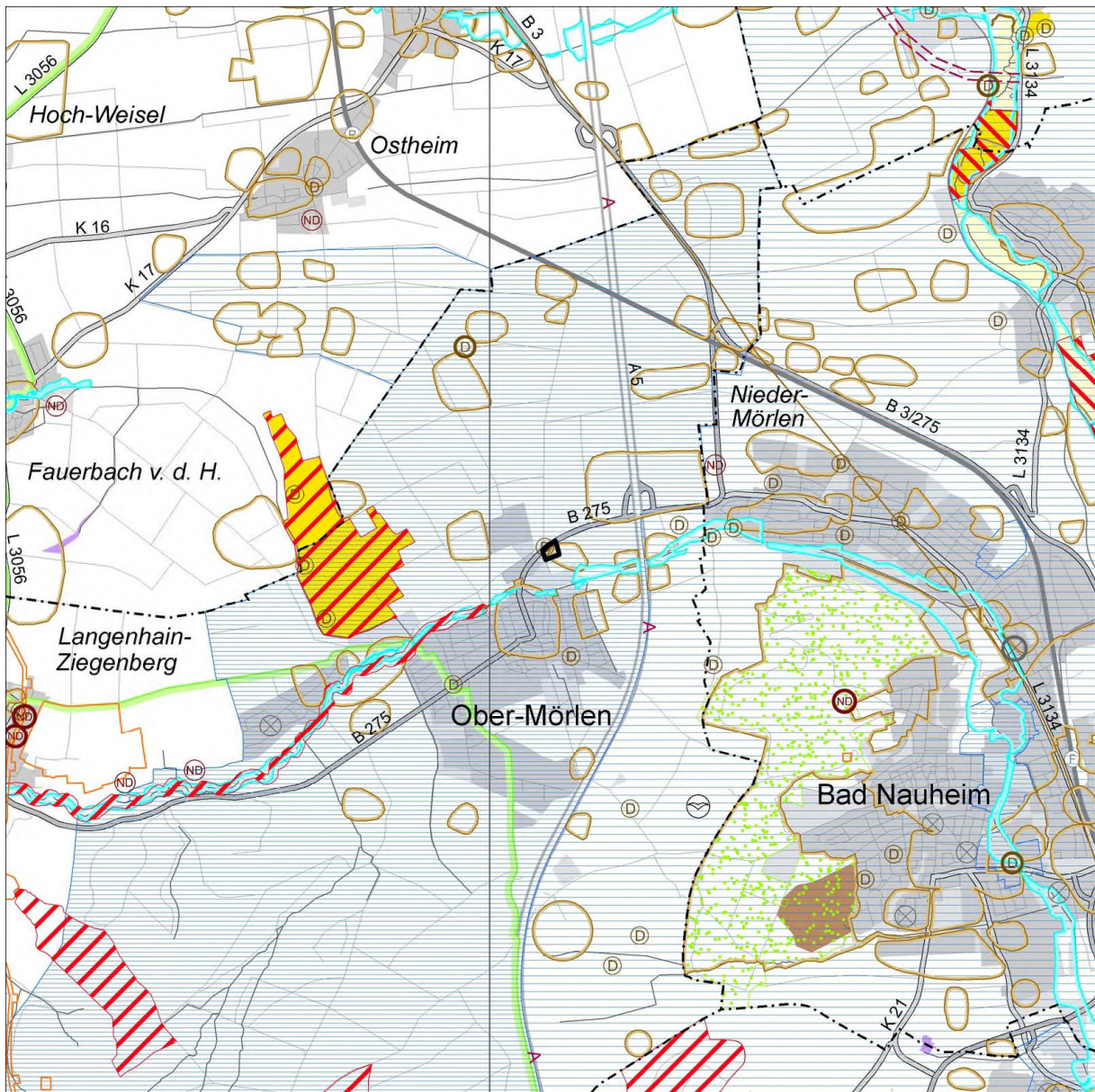
M. 1 : 50 000



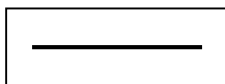
Grenze des Änderungsbereiches

"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

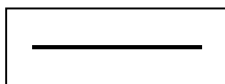


Grenze des Änderungsbereiches

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 |
| | Fläche für die Landbewirtschaftung |
| | Wald, Bestand/Zuwachs |

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 | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b 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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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

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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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 Fahrradrouten, 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, HAItlBodSchG § 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.

HAItIBodSchG: 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 ein 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 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

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, 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.

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.

ren. 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

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

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

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 |

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_OBERM_B-01072

Dokument vom: 21.05.2015
Dokument-Nr.: S-02554

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Änderung des Regionalplans Südhessen kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im Plangebiet Siedlungsrelikte vom Neolithikum bis in die römische Kaiserzeit vorliegen. 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. Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes (B 2.1) wird entsprechend der Angaben in der Stellungnahme konkretisiert.

Der Hinweis betrifft ansonsten jedoch nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an die Kommune zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren weitergeleitet.

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Mittelhessen Abt. Einsatz - E4
Gruppe: TöB**

001_OBERM_B-01073

**Dokument vom: 02.06.2015
Dokument-Nr.: S-02635**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1.1 Allgemeines: Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Benutzer der neuen Sport — und Kulturhalle wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

1.2 Beleuchtung/Bepflanzung: Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.3 Kraffahrzeuge: Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

1.4 Fahrräder: Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.

1.5 Schutz vor Einbruch: Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann preiswerter als Nachrüstung, wenn dies bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.7).

1.6 Graffiti: Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.

1.7 Kostenlose Beratung: Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an den Architekten wird empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_OBERM_B-01074

**Dokument vom: 11.06.2015
Dokument-Nr.: S-02645**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten
Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplans bestehen nach Anhörung des Regionalen
Verkehrsdienstes Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich
grundsätzlich keine Bedenken.
Allerdings müssen im Rahmen der Bauleitplanung detaillierte Pläne bzgl. der Anbindung der Halle an das
bestehende Verkehrsnetz, evtl. Ausbau von Einmündungsbereichen etc. vorgelegt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen
Bauleitplanung 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_OBERM_B-01075

**Dokument vom: 11.06.2015
Dokument-Nr.: S-02645**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt. 2.3.2 Kommunalhygiene
Das Plangebiet liegt In der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Lage des Plangebietes in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes ist im Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes beschrieben. Der Hinweis auf Einhaltung der in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

001_OBERM_B-01076

**Dokument vom: 11.06.2015
Dokument-Nr.: S-02645**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FD 4.2 Landwirtschaft

Insgesamt geht durch die geplante Errichtung der Sport- und Kulturhalle eine 1 ha große sehr gut geeignete Ackerfläche (Ackerzahl 76) verloren. Dabei handelt es sich nach dem rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan um ein ausgewiesenes "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Der Bewirtschafter, die Heil GbR, ein Haupteinwerbungslandwirt aus Ober-Mörlen ist dabei durch den Verlust von über 8 % seiner ohnehin schon knappen Ackerflächen betriebsgefährdet betroffen. Hinzu kommt, dass die bisher vorhandene Ackerfläche nur zu einem Teil bebaut werden soll und somit zusätzlich eine als Acker nicht mehr zu bewirtschaftende Restfläche von lediglich 0,35 ha entsteht. Aus landwirtschaftlicher Sicht würden wir der Planung dennoch zustimmen, 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 Pferdepony unterhält (benötigt Grünland und die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Betriebsstandortes), verpachtet werden. Für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland oder Grünland) in Anspruch genommen werden. Für die Zukunft sollte die Gemeinde Ober-Mörlen jedoch 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB**

001_OBERM_B-01077

**Dokument vom: 29.05.2015
Dokument-Nr.: S-02638**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Usa überdeckt und organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Sandsteine, Grauwacken und Tonschiefer des Rheinischen Schiefergebirges an. Der organisch geprägte Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Die Terrassenschotter gelten im Allgemeinen als gut tragfähig. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, etc.) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_OBERM_B-01078

**Dokument vom: 11.06.2015
Dokument-Nr.: S-02646**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus straßenrechtlicher Sicht sind die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten. Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist nachzuweisen. Alle erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Gemeinde Ober- Mörlen zu planen und baulich umzusetzen. Dies schließt ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen den parallel zur Bundesstraße 275 verlaufenden Geh- und Radweg betreffend mit ein.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_OBERM_B-01079

Dokument vom: 18.06.2015
Dokument-Nr.: S-02674

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der oben genannten Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan wie folgt Stellung: Durch die geplante Errichtung der Sport- und Kulturhalle wird ca. 1 ha sehr gut geeignete Ackerfläche (Ackerzahl 76) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dabei handelt es sich nach dem rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan um ein ausgewiesenes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Es kommt hinzu, dass die bisher vorhandene Ackerfläche nur zu einem Teil bebaut werden soll und somit zusätzlich eine als Acker nicht mehr zu bewirtschaftende Restfläche von lediglich 0,35 ha entsteht. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Wohls werden grundsätzliche Bedenken gegen die Maßnahme aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur vorliegend zurück gestellt. Die direkte Inanspruchnahme der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sollte jedoch dahingehend Berücksichtigung finden, dass sämtliche Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen / Flurstücke umgesetzt werden. Es können Maßnahmen z. B. an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden. Dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb sollte nach Möglichkeit eine Ersatzfläche in der Nähe des Betriebsstandorts für die Pferdepension angeboten werden.

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 entstehende Restfläche ist im RegFNP weiterhin als "Vorranggebiet 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. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Bereitstellung einer Ersatzfläche für den betroffenen Landwirt betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder könnte über eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden.

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

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_OBERM_B-01080

Dokument vom: 18.06.2015
Dokument-Nr.: S-02674

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (StAnz. 48/1984 5.2352) sowie in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hessisches Regierungsblatt 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des zukünftigen Bebauungsplanes näher auf den Grundwasserschutz eingegangen wird. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die Untere Wasserbehörde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese Aspekte werden in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Nach unserem Kenntnisstand wird im Regelungsbereich einer jüngeren Verordnung eines Heilquellenschutzgebietes (hier: Bad Nauheim) der Oberhessische Heilquellenschutzbezirk nicht mehr berücksichtigt.

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

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_OBERM_B-01081

Dokument vom: 18.06.2015
Dokument-Nr.: S-02674

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen oder aber, falls im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits enthalten, auf dort zu verweisen. An dieser Stelle sei auch auf den BodenViewer Hessen mit der aggregierten Bodenfunktionsbewertung verwiesen.
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.
4. Boden: zusammenfassende Bewertung: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
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.
6. Boden Auswirkungenprognose bei Nichtdurchführung Planung: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen (Kap. 2.2 Auswirkung der bisherigen Planung). Das Plangebiet besitzt einen sehr hohen Bodenfunktionswert.
7. Boden Auswirkungenprognose 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.
9. Boden Ausgleich: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen (Kompensationsflächen angeben).
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.
11. Boden Methoden Schwierigkeiten, Lücken: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.
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: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 2., Boden und Bodenfunktionen, Bestandsaufnahme:

Die Einstufung des Plangebietes gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung aus dem Bodenviewer wird ergänzt.

zu 3., Bodenvorbelastungen:

Es wird ergänzt, dass Bodenvorbelastungen in Form von Altflächen derzeit nicht bekannt sind.

zu 4., Boden, zusammenfassende Bewertung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. In Kapitel 2.1 - Bestandsaufnahme - werden alle betroffenen Schutzgüter in ihren Ausprägungen stichpunktartig aufgezählt.

zu 5., Boden, Erheblichkeit:

Das Kapitel 2.2 - Auswirkungen der Planänderung - wird um die Stichworte "Erheblichkeit" und "Bodenfunktionswert"

ergänzt

zu 6., Boden, Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung:

Der Absatz des Umweltberichtes wird zur besseren Verständlichkeit umformuliert.

zu 9., Boden, Ausgleich:

Für Gemeinbedarfsflächen wird keine Flächenkompensation geleistet. Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt über Ökopunkte und ggfs. CEF-Maßnahmen, dies regelt im Detail die verbindliche Bauleitplanung.

zu 10., Boden, Planungsalternativen:

Alternative Flächen für den geplanten Hallenstandort wurden bereits im Vorfeld verworfen (siehe Kapitel A3 und A8), somit können keine Flächen mit niedrigerem Bodenfunktionswert aufgeführt werden.

zu 11., Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken:

Das Thema wird allgemein in Kapitel B3.1 behandelt.

zu 12., Boden, Monitoring:

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

zu 13., Boden, allg. Zusammenfassung:

Der Umweltbericht wird in Kapitel 3.3 um eine allgemeine Zusammenfassung des Planvorhabens ergänzt.

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesnetzagentur
Gruppe: TöB**

001_OBERM_B-01082

**Dokument vom: 22.05.2015
Dokument-Nr.: S-02552**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das geplante Gebiet befindet sich im Trassierungsbereich der Vorhaben 2 und 16 des Bundesbedarfsplangesetzes. Da hier ggf. noch gesonderte Regelungen zu beachten sind, habe ich Ihre Planunterlagen zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Bundesnetzagentur Abteilung Netzausbau, Referat N3, Tulpenfeld 4, 53113 Bonn. Falls noch besondere Hinweise zu berücksichtigen sein sollten, werden Sie darüber durch das Referat N3 in einem separaten Schreiben in Kenntnis gesetzt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie aus den im Internet verfügbaren Unterlagen erkenntlich ist, liegt der Änderungsbereich im Untersuchungsraum der Vorhaben 2 (Osterath-Philippensburg) und 16 (Kriftel-Obererlenbach). Die vorgesehenen Trassenverläufe sind jedoch in einem deutlichen räumlichen Abstand zur Planfläche (Vorhaben 2 weiter westlich, Vorhaben 16 südlich des Taunuskammes) erkennbar. Darüber hinaus liegt die Planfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand von Ober-Mörlen, so dass nach heutigem Kenntnisstand Konflikte mit den Trassen der o.g. Vorhaben unwahrscheinlich sind.