



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2021- 38**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "Erweiterung Schießhütte II"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: "Erweiterung Schießhütte II" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

**Fläche 1:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,9 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,4 ha)

**Fläche 2:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,6 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

2. Dem Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Gebiet: "Erweiterung Schießhütte II"

Beschluss

---

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Gemeinde Ober-Mörlen beabsichtigt die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche zwischen der Hasselhecker Straße und der Dr.-Werner-Stoll-Straße um einen weiteren Bauabschnitt bis an die Siemensstraße zu erweitern. Die Gemeinde möchte damit ihren Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main leisten. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken konnte durch die Entwicklung der ersten beiden Bauabschnitte des Gebietes "Schießhütte" nicht ausreichend befriedigt werden. Für den geplanten dritten Bauabschnitt, der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich "Schießhütte" bereits enthalten ist, sollen über das vorliegende Änderungsverfahren die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen. Die Gemeinde Ober-Mörlen hat am 17.06.2021 eine Abweichung von Z 3.4.1-3 (Ausweisung von Wohnbauflächen nur innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung) sowie von Z 10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) beantragt.

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges (Z 4.3-2 und Z 4.3-3) wurde mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld abgestimmt, dass hier keine Abweichung von den Zielvorgaben erforderlich ist. Dies wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 28.07.2020 mitgeteilt.

### **Flächenausgleich:**

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt/der Gemeinde begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



Anlage zur Drucksache Nr.

## Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen  
Gebiet: Schießhütte II, 3. Bauabschnitt

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.

Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.

Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- ...

Bitte begründen Sie:

BEITRAG DER GEMEINDE OBER-MÖRLEN ZUR REDUZIERUNG DES  
DRINGENDEN WOHNBEDARFS IM WETTERAUKREIS.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ja
- nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p><b>c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?</b></p> <p><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p>Wenn ja: Um welche handelt es sich?</p> <p><input type="checkbox"/> Baulücken <input type="checkbox"/> Konversion <input type="checkbox"/> Leerstand <input type="checkbox"/> Nachverdichtung <input type="checkbox"/> Sonstige</p> <p>Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?</p> <p><u>Bitte begründen Sie:</u></p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p><input type="checkbox"/> Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst? <input type="checkbox"/> Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches? <input type="checkbox"/> Fand eine Eigentümeransprache statt?</p>
<p><b>d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><u>Bitte begründen Sie:</u></p> <hr/> <p><u>ES IST DIE EINZIGE, DER GEMEINDE ZUR VERFÜGUNG STEHENDE POTENZIALFLÄCHE, DIE VOLLSTÄNDIG IN DIE BERECHNUNG DER NOTWENDIGEN LEITUNGSINFRASTRUKTUR UND DES AUSGLEICHFLÄCHENKONZEPTES FÜR DIE GESAMTMAßNAHME "SCHIEßHÜTTE II" EINZUBEZIEHEN IST.</u></p> <hr/>

**e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?**

- ja, aber nur teilweise  
 nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?  
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

---

---

---

---

---

---

**f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?**

- ja  
 nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

---

---

---

---

---

**Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:**

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

- ja  
 nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?  
 ja  
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

\_\_\_\_\_

DIE GEMEINDE HAT IN DEN VERGANGENEN JAHREN DEUTLICHE NACHFRAGE-  
ZUNÄCHSE REGISTRIERT, DEHEN BISHER NUR ZU EINEM GERINGEN  
TEIL ANGEHESSENE ANGEBOTE GEGENÜBERGESTELLT WERDEN KONNTEN.

\_\_\_\_\_

61239 OBER-MÖRLEN, DEN 23/05/2019  
Ort / Datum

K. Paulenz  
KRISTINA PAULENZ / BÜRGERLEISTERIN  
Unterschrift / Funktionsbezeichnung

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

**Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung**

wird fachlich empfohlen  
 wird fachlich nicht empfohlen

Begründung:  
\_\_\_\_\_





# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Ober-Mörlen Stadtteil Ober-Mörlen Gebiet: Erweiterung Schießhütte II

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll ein dritter Bauabschnitt des Baugebietes "Schießhütte" am südlichen Ortsrand von Ober-Mörlen entwickelt werden.

---

**Flächenausgleich** Ausnahme

---

**Gebietsgröße** 7 ha

---

**Zielabweichung** zugelassen

---

**Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung** 06.02.2018

---

**Parallelverfahren**  nein  ja

---

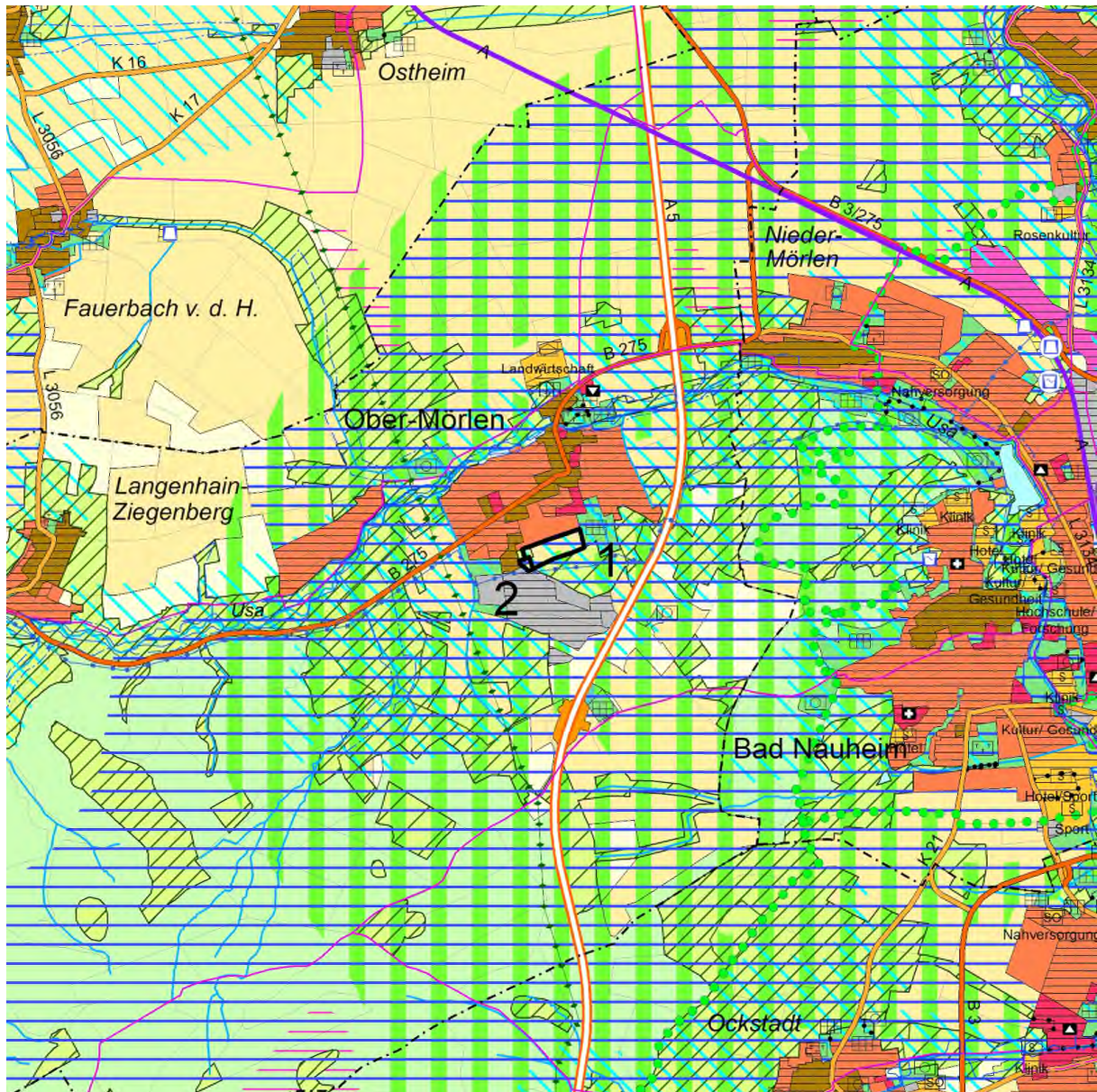
**FFH-Vorprüfung** durchgeführt

---

**Vorliegende Gutachten** zu Themen:

---

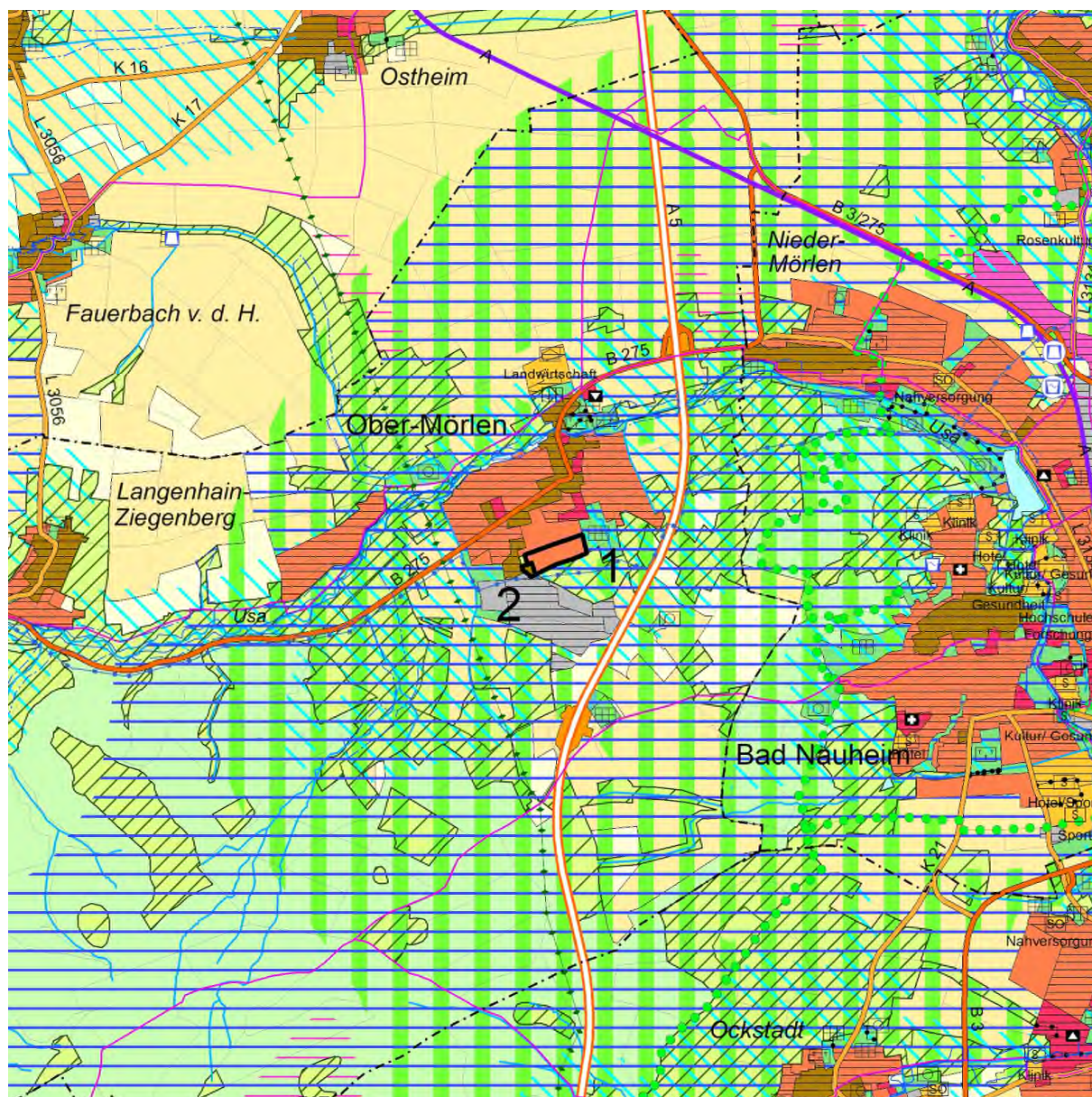
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



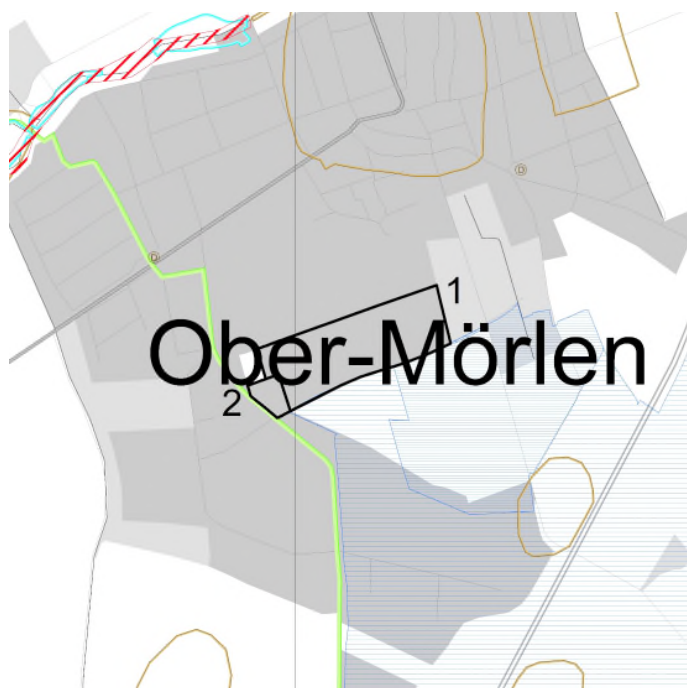
 Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

**Fläche 1:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,9 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,4 ha)

**Fläche 2:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,6 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

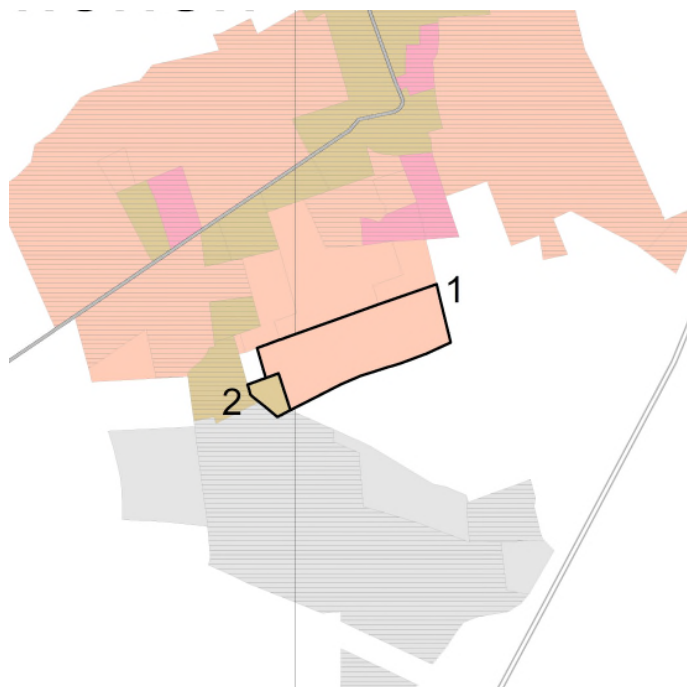
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



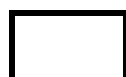
 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2019)



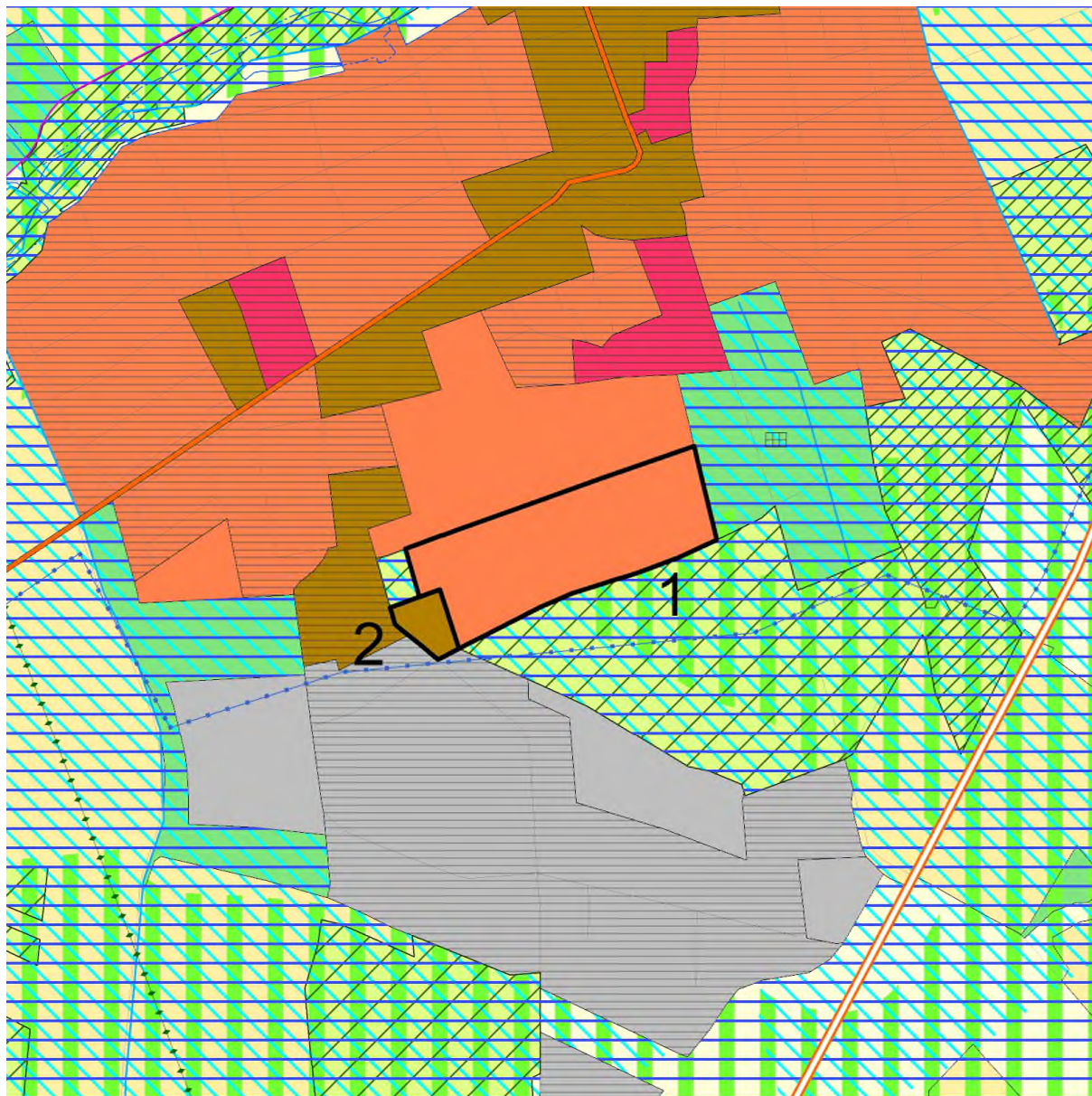
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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 Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	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; Hafenbahnverbindungsgleis 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**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet liegt im Süden des zentralen Ortsteiles Ober-Mörlen. Es umfasst eine Fläche von ca. 7 ha, unterteilt in Fläche 1 (ca. 6,4 ha) und Fläche 2 (ca. 0,6 ha). Im Süden wird das Gebiet durch die Siemensstraße, im Westen durch die Hasselhecker Straße begrenzt. Danach springt die Abgrenzung zurück und verläuft parallel zur Grenze des baumbestandenen Wiesengrundstückes. Die nördliche Grenze bildet eine gedachte Linie parallel zu einem zwischen Hasselhecker Straße und Dr.-Werner-Stoll-Straße verlaufenden Feldweg, identisch mit der südlichen Grenze der im RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche. Im Osten liegt die Grenze auf dem Feldweg zwischen der verlängerten Dr.-Werner-Stoll-Straße und der Borngasse in Verlängerung der östlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat mit Antrag vom 23. Mai 2019 die Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2010 für den Bereich des geplanten 3. Bauabschnittes des Gebietes "Schießhütte" beantragt. Da in dem rund 7 ha großen Änderungsgebiet mehrere Verstöße gegen die Ziele der Regionalplanung auftreten, wurde seitens der Kommune mit Antrag vom 17.06.2021 die Zulassung einer Abweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Die Zielabweichung wurde mit Beschluss der Regionalversammlung am 17.09.2021 zugelassen.

Die Gemeinde Ober-Mörlen hatte in den vergangenen beiden Jahrzehnten nur eine sehr behutsame Baulandentwicklung betrieben, ohne auf die im RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche im Süden des zentralen Ortsteils zuzugreifen. Aufgrund der Nähe zur BAB 5 und der vorhandenen sozialen Infrastruktur ist Ober-Mörlen inzwischen ein beliebter Wohnstandort. Veranlasst durch eine steigende Zahl von Nachfragen nach Baugrundstücken zwecks Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung wurde ein Gesamtkonzept für den Bereich "Schießhütte" erstellt, das über die im RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbauflächen nach Süden hinausgeht.

Die Ortslage von Ober-Mörlen ist durch die Usa im Norden, die BAB 5 im Osten, die gewerbliche Nutzung im Süden und hochwertige landwirtschaftliche Flächen im Westen begrenzt.

Dies gab den Ausschlag für die Entwicklung eines dritten Bauabschnittes im Bereich "Schießhütte II".

Bereits im Rahmen der Planung des zweiten Bauabschnittes wurde die Erweiterung in Form entsprechender Straßenführung, dem Bau eines entsprechend dimensionierten Rückhaltebeckens in der Usa-Aue und dem dazugehörenden ca. 900 m langen Kanal einkalkuliert. Darüber hinaus wird für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Planung eine Gesamtmaßnahme angestrebt.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des 3. Bauabschnittes für das Gebiet "Schießhütte" geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan soll im 1. Quartal 2022 ins Verfahren gehen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

**Fläche 1:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,9 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,4 ha)

**Fläche 2:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,6 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, 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.

„Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Was-

serhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Gemäß Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt. Im RPS/RegFNP kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

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.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber 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 mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat am 17.06.2021 eine Abweichung von Z 3.4.1-3 (Ausweisung von Wohnbauflächen nur innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung) sowie von Z 10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) beantragt. Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges (Z 4.3-2 und Z 4.3-3) wurde mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld abgestimmt, dass hier keine Abweichung von den Zielvorgaben erforderlich ist. Dies wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 28.07.2020 mitgeteilt.

Die Zielabweichung wurde mit Beschluss der Regionalversammlung am 17.09.2021 zugelassen.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des geplanten Baugebietes "Schießhütte II" an das überörtliche Straßennetz (B 275/Usinger Straße) erfolgt über das kommunale Straßennetz (Dr. Werner-Stoll-Straße/Hasselhecker Straße). Über die Usinger Straße (B 275), die Ober-Mörlen in Ost-/West-Richtung durchquert, besteht eine direkte Verbindung in/aus Richtung Usingen (Westen) und in/aus Richtung Bad Nauheim und der A 5 (Osten).

Die Entwicklung des gesamten Bereiches "Schießhütte II" wird in mehreren Bauphasen erfolgen. Ein Gutachten von 2019 (HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet "Schießhütte II") hat auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2019) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 aufgezeigt. Die Flächen 1 und 2 der vorliegenden RegFNP-Änderung sind in diesem Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Die Ergebnisse der o.g. Verkehrsuntersuchung zeigen auf, dass nach Realisierung des gesamten Baugebietes die verkehrliche Erschließung "Schießhütte II" mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist. Auch können die auftretenden Mehrbelastungen im Straßennetz bei Realisierung der differenzierten Planungskonzepte leistungsfähig abgewickelt werden.

Das Änderungsgebiet wird derzeit über die Haltestellen "Usatalhalle" und "Schloß" mit der Buslinie FB-35 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Buslinie ist mit dem Bahnhofpunkt "Bad Nauheim Bahnhof" verknüpft und bietet daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV (Main-Weser-Bahn).

Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Baugebietes sowie eine Verknüpfung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz vor.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Grünlandfläche genutzt. Insbesondere im Westen und Osten des Gebietes liegen Streuobst- bzw. sonstige Gehölzbestände sowie ein Freizeitgarten nördlich der Siemensstraße.

Gemäß der Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens für Ober-Mörlen ist der östliche Bereich des Plangebietes bereits als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Acker- und Grünlandflächen mit den Streuobstbeständen sind dargestellt. Entlang der Siemensstraße ist die Pflanzung einer autochthonen Laubbaumreihe als Entwicklungsziel angegeben.

Da die geplante Bebauung des Änderungsgebietes eine Abrundung des Siedlungskörpers in diesem Bereich darstellen soll, ist im Sinne des landschaftsplanerischen Gutachtens eine ansprechende Ortsrandeingrünung anzustreben.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Gemeinde Ober-Mörlen registriert eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, für die die vorhandenen geplanten Wohnbauflächen nicht ausreichen. Gemäß Aussagen in den Zielabweichungsunterlagen sind in der Gemeinde jedoch keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden, so dass mit dem vorliegenden Änderungsverfahren eine Erweiterung des Baugebietes „Schießhütte“ ermöglicht werden soll.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

Durch die geplante Wohnbauflächen- bzw. Mischbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt und andere Teile gärtnerisch genutzt werden. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3).

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Flächeninanspruchnahme in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann zu Funktions- und Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren. Im Änderungsgebiet liegen Streuobstwiesen, die nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG unterliegen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhandensein von geschützten Arten zu rechnen. Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der vorbeiführenden Autobahn A5 belastet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken bzw. diese ausgleichen, wie: z.B. bodenkundliche und ökologische Baubegleitung, Ein- und Durchgrünung, geeignete Maßnahmen für Vogel- und Fledermausarten, Ausgleich für die Streuobstflächen, passiver Lärmschutz.

Die Inanspruchnahme einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft und einer Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung sowie die Abweichung vom landschaftsplanerischen Gutachten (2003) zugunsten von Wohn- und Mischbaufläche wird daher als gerechtfertigt angesehen. Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Autobahn A5 sowie Havarie einer in ca. 500 m Entfernung verlaufenden Gasleitung. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

### **Flächenausgleich:**

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der

Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Gemeinde kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

In der Gemeinde sind keine Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Die technische Infrastruktur (Straße, Entwässerung) ist bereits auf die Entwicklung eines dritten Bauabschnittes für das Gebiet Schießhütte ausgelegt. Gegenüber den ursprünglichen Prognosen des RPS/RegFNP 2010 besteht ein erhöhter Bevölkerungszuwachs und eine gestiegene Nachfrage nach Bauplätzen. Die Kommune möchte ihren Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum im Wetteraukreis und der Rhein-Main-Region leisten.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Gemeinde Ober-Mörlen beabsichtigt die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche zwischen der Hasselhecker Straße und der Dr.-Werner-Stoll-Straße um einen weiteren Bauabschnitt bis an die Siemensstraße zu erweitern. Die Gemeinde Ober-Mörlen möchte damit ihren Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main leisten. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken konnte durch die Entwicklung der ersten beiden Bauabschnitte des Gebietes "Schießhütte" nicht ausreichend befriedigt werden.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Fläche 1: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,9 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,4 ha)

Fläche 2: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,6 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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.

(§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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. (§ 1 BlmSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

### **HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltBodSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und

umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Neben Acker- und Grünlandflächen sind gehölzbestandene Parzellen vorhanden, im Osten befindet sich eine Gartenparzelle.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage in der Wirkzone der FFH-Gebiete "Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen" und "Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim"

Lage in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altflächen, Kampfmittel oder Altbergbau bekannt
- naturnahe unversiegelte Flächen (Versiegelungsgrad < 10%)
- Bodenarten: Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Soliflukationsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer (Dauergrünland) sowie im nördlichen Bereich Pseudogley-Parabraunerden aus mächtigem Löss (Dauergrünland)
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 im westlichen Teil gering bis mittel, im östlichen mittel bis hoch
- Feldkapazität mittel bis hoch
- Nitratrückhaltevermögen überwiegend mittel
- keine bis geringe Erosionsgefährdung
- Ackerzahlen 40-50 im westlichen Teil, 65-80 im östlichen Teil des Gebietes
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

### Wasser

- Lage in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984)
- geringe bis sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- keine Oberflächengewässer im Änderungsgebiet vorhanden

### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Eignung als ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat für Vorkommen von Europäischen Vogelarten (Offenland-Vogelarten, Hecken- und Gebüschbrüter), u.a. Girlitz und Stieglitz (in der nördlich des Änderungsgebietes gelegenen Fläche nachgewiesen), Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter sowie Fledermäusen und weiteren Säugtieren aufgrund der vorhandenen Größe, Lage und Strukturen
- vermutlich Vorkommen planungsrelevanter Arten, für die auf Bbauungsplanebene CEF-Maßnahmen vorzusehen sind
- potenziell geschützte Biotope (Streuobstwiesen), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau (Taunusrandlagen mit Friedberg und Bad Nauheim)
- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild
- Eine Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung

### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmal „Gesamtanlage Ober-Mörlen mit ehemaligen Schloß und Fluß Usa“ in ca. 360 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes
- darüber hinaus sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung Vorranggebiet für Landwirtschaft bzw. ökologisch bedeutsame Flächennutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind im Rahmen der Entwicklung von Wohnbau- bzw. Mischbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust / Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer-, Filter- und Kühlfunktion, natürliche

Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung

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

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, KSG, HAItlBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- zusätzlicher Bedarf an Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie Kapazität des Kanalsystems  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch voraussichtlich Verringerung der Durchlüftung der nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG, KSG und BauGB dar.

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Im Änderungsgebiet liegen Biotop - Streuobstwiesen -, die nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust bzw. Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden und erholungswirksamen Strukturen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm (LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A))

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung Baudenkmal ("Gesamtanlage Ober-Mörlen")

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techni-

ken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:  
Bodenversiegelung, Vegetationsänderung, Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius um die FFH-Gebiete "Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen" und "Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim", somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Diese können u.a. beinhalten:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde

Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung; ein im Rahmen des 2. Bauabschnittes errichtetes Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, um auch die im geplanten 3. Bauabschnitt anfallenden Niederschlagswassermengen geordnet aufzufangen und in den Vorfluter Usa abzugeben
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Kommune hat die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung sicherzustellen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation, von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ggfs. Festsetzungen für CEF-Maßnahmen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Baumhöhlen auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

- ggfs. (passive) Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden
- 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**

Der zentrale Ortsteil der Gemeinde Ober-Mörlen ist nahezu vollständig bebaut, so dass eine der Nachfrage entsprechende Innenentwicklung nicht umgesetzt werden kann. Da Baulücken im Bestand fehlen, möchte die Gemeinde neue Wohnbauflächen entwickeln, um der stetigen Nachfrage gerecht werden zu können.

Für das Vorhaben wurde eine Prüfung von fünf Alternativstandorten durchgeführt. Bei allen diesen Flächen handelt es sich um bisher unversiegelte landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Gebiete im Ortsteil Ober-Mörlen.

Die Alternativfläche 1 liegt am westlichen Siedlungsrand von Ober-Mörlen. Es handelt sich um wertvolle landwirtschaftliche Flächen mit hohem Ertragspotenzial. Die Fläche grenzt an die Gewässer Hainbach und Usa, wobei die Usa zugleich als FFH-Gebiet („Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen) ausgewiesen ist und Teile der Fläche im Überschwemmungsgebiet der Usa liegen.

Alternativfläche 2 im Südwesten grenzt ebenfalls an den Hainbach. Benachbarte Gewerbeflächen schränken eine potenzielle Wohnnutzung ein. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sind wegen ihres hohen Ertragspotenziales erhaltenswert.

Auf Alternativfläche 3 befindet sich eine großflächige hochwertige Streuobstwiese. Darüber hinaus ist die Fläche durch den von der vorbeiführenden Autobahn (A5) ausgehenden Verkehrslärm stark belastet und die erforderlichen Abstandsflächen schränken den zur Verfügung stehenden Raum zusätzlich ein.

Auch Alternativfläche 4 liegt in direkter Nachbarschaft zur A5 und scheidet aufgrund der Lärmbelastung und der dort vorhandenen hochwertigen Ackerflächen aus.

Die Alternativfläche 5 im Norden von Ober-Mörlen kann wegen ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet der Usa und der Ausweisung des Gewässers als FFH-Gebiet nicht in Anspruch genommen werden.

Aus diesen Gründen stellt das beantragte Änderungsgebiet momentan die einzige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde Ober-Mörlen dar. Für die Fläche sprechen neben der guten verkehrlichen Erschließung auch die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.



Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

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

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen vorzusehen, wodurch die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden sollen. Damit werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-6 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung  
abgerufen am 14.07.2021
  
- [2] Luftbild 2019
  
- [3] Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der Siedlungsentwicklung "Schießhütte II -  
3. Bauabschnitt"  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand Juni 2021
  
- [4] Umweltbericht zum Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Bereich der  
Siedlungsentwicklung "Schießhütte II - 3. Bauabschnitt"  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand Juni 2021
  
- [5] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und  
Geologie (HLNUG)
  
- [6] Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Ober-Mörlen (analog)  
Bearbeitung: Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt  
2003

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
<b>Nr.:</b> 5618-302	<b>Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim</b>

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche (W), geplant; gemischte Baufläche (M), geplant	Nr.:	-
Kommune(n):	Ober-Mörlen	Fläche [ha]:	W 6,4 ha; G 0,6 ha

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

4-1 Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-5 Salz
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	77,52	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Das FFH-Gebiet (5618-302) "Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim" umfasst die südwest-, südost- und südexponierten Hänge des Galgen-Berges nordwestlich der Ortslage von Ober-Mörlen mit einem Lebensraumkomplex aus Streuobstwiesen, Magerrasenresten, extensiven Weideflächen, Gehölzen sowie Laub- und Nadelwaldbeständen. Der Fauerbach ist auf einer Länge von ca. 1700 Metern Bestandteil des FFH-Gebietes und wird streckenweise von einem Ufergehölz aus Erlen und Weiden gesäumt. Ergänzt wird das Lebensraumspektrum von zwei kleinen Tümpeln (Bönsel 2006).		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
<b>6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte</li> <li>• Erhaltung einer bestandserhaltenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> </ul>		
<b>6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung</li> </ul>		

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
Nr.: 5618-302	Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim

<b>*91E0 Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen</li> </ul>
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

#### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

##### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 980 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

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

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung der Wohn- und Mischbaufläche nicht erfolgen, da diese in 980 m Entfernung liegen. Durch den großen Abstand sowie die Ortslage von Ober-Mörlen, die zwischen dem Schutzgebiet und der Eingriffsfläche liegt und als Puffer dient, können die Wirkfaktoren (bau- und anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung, Licht, Erschütterungen / Vibration, Stickstoff- und Nitrat- bzw. Nährstoffeinträge, Salz und Depositionen mit strukturellen Auswirkungen) keinen negativen Einfluss auf die Magertriften und den Fauerbach entfalten. Weiterhin besteht durch die Siedlungs-, Verkehr- und Grünflächen von Ober-Mörlen bereits eine Vorbelastung. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes insgesamt ausgeschlossen werden.

<b>6. Ergebnis</b>	<input type="checkbox"/> FFH-VP erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<b>X</b>
--------------------	--	--	----------

#### 7. Literatur

Bönsel, D. et al. (2006): Grunddatenerfassung für Monitoring und Management des FFH-Gebietes "Magertriften von Ober-Mörlen und Ostheim" (5618-302), PLÖN & Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Pohlheim

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
Nr.: 5617-303	Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche (W), geplant; gemischte Baufläche (M), geplant	Nr.:	-
Kommune(n):	Ober-Mörlen	Fläche [ha]:	W 6,4 ha; M 0,6 ha

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

4-1 Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-5 Salz
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	56,85 ha, 22 km Länge	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	<p>Naturnahe Gewässerabschnitte der Usa und des Michelbachs inkl. deren Uferbereiche (10 m) mit charakteristischen Strukturen (u.a. Stillwasserzonen, Kiesbänke, Kolke) und gewässerbegleitenden Röhrichtern, Hochstauden und Ufergehölzen.</p> <p>Lebensraum einer naturnahen Gewässerbiozönose aus Unterwasserpflanzen, höheren Pflanzen und standorttypischen, rheophilen und gefährdeten Fischarten. Wechselnde Strömungsverhältnisse mit Fein- und Grobsedimenthabitaten.</p> <p>Sicherung der Population der Groppe, Erhalt von unverbauten Gewässerabschnitten mit natürlicher Dynamik und reich strukturiertem Gewässerbett, Erhalt/Verbesserung der Gewässerqualität und der Durchgängigkeit (Berg 2006).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
<b>3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculon fluitantis und des Callitricho-Batrachion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik</li> <li>• Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen</li> <li>• Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen</li> </ul>		

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
<b>Nr.:</b> 5617-303	<b>Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen</b>

<b>*91E0 Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik</li> <li>• Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen</li> </ul>
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
<b>Cottus gobio Gruppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern</li> <li>• Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden</li> </ul>
<b>Lampetra planeri Bachneunauge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern</li> <li>• Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden</li> </ul>

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 700 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

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

In Ober-Mörlen befinden sich die die Usa umgebenden Auenwälder (LRT) in der Wertstufe C (Brunzel et al. 2005). Der Nachweis der Gruppe erfolgte an der Untersuchungsstelle 10 in Ober-Mörlen (Berg et al. 2005).  
Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet 5617-303 werden durch die Planung der Wohn- sowie der kleineren, direkt anschließenden gemischten Baufläche nicht erfolgen. Das Eingriffsgebiet liegt in ca. 700 m Entfernung in südlicher Richtung zur Usa. Zwischen der Eingriffsfläche und dem Schutzgebiet befindet sich die Ortslage von Ober-Mörlen mit bestehender Wohnbebauung, Straßen und Grünflächen. Die von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren (bau- und anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung, Licht, Erschütterungen / Vibration, Stickstoff- und Nitrat- bzw. Nährstoffeinträge, Salz und Depositionen mit strukturellen Auswirkungen) sind aufgrund der Entfernung und über die bestehende Vorbelastung durch die vorhandene Siedlung hinaus nicht geeignet, einen negativen Einfluss auf das Schutzgebiet und seine Fischarten zu entwickeln. Die vorhandenen Strukturen dienen als Puffer zwischen der Planung und dem FFH-Gebiet.  
Damit können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes insgesamt ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

### 7. Literatur

Brunzel, S. et al. (2005): Grunddatenerfassung FFH-Gebiet 5617-303 Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen, Bewertung der Lebensraumtypen (LRT), Karte 1.1, BFS, Riedstadt-Erfelden

Berg, T. et al. (2005): Grunddatenerfassung FFH-Gebiet 5617-303 Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen, Nachweise Gruppe, Karte 2.1, BFS, Riedstadt-Erfelden

Berg, T. et al. (2006): Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management von FFH-Gebieten 2005, Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen (5617-303), BFS, Riedstadt-Erfelden