



Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Schießhütte II“
1. Bauabschnitt

Planstand Bebauungsplan:
02.11.2018

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel..... | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.3 | Verfahren..... | 5 |
| 1.4 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 6 |
| 1.5 | Siedlungsdichte..... | 8 |
| 1.6 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 8 |
| 1.7 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 8 |
| 2 | Inhalt und Festsetzungen | 9 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) | 10 |
| 2.2.2 | Zahl der Vollgeschosse | 10 |
| 2.2.3 | Höhe der Gebäude | 11 |
| 2.2.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 2.2.5 | Zahl der Wohneinheiten | 11 |
| 2.3 | Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen..... | 11 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 12 |
| 4 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 13 |
| 5 | Berücksichtigung umweltschützender Belange | 14 |
| 5.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 14 |
| 5.2 | Eingriffs- und Ausgleichsplanung..... | 14 |
| 5.3 | Artenschutz | 14 |
| 6 | Erneuerbare Energien und Energieeinsparung | 14 |
| 7 | Immissionsschutz | 15 |
| 8 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... | 15 |
| 9 | Altablagerungen und Altlasten | 18 |
| 10 | Denkmalschutz | 18 |
| 11 | Bodenordnung..... | 18 |
| 12 | Kosten..... | 18 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen will die Gemeinde Ober-Mörlen durch fehlende innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am südlichen Siedlungsrand des gleichnamigen Ortsteils ein neues Baugebiet ausweisen.

Seit der von der Gemeindevertretung am 23.05.2015 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Zur Schießhütte“ 1. Bauabschnitt 2. Änderung vollzogen ist, stellt sich für die Gemeinde Ober-Mörlen die Frage, wie der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen werden soll.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 ergibt sich für die Gemeinde Ober-Mörlen für die Jahre 2013 bis 2020 ein Bedarf von 164 Wohnung, für die Jahre 2013 bis 2030 sind es 274 Wohnungen. Dies entspricht einem Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 von zusätzlich 9,7 %.

Der Regionale Flächennutzungsplan beinhaltet ein Ziel der Raumordnung, nach dem im Rahmen der Bauleitplanung im ländlichen Siedlungsgebiet 25 bis 45 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland nachzuweisen sind. Dies entspricht einem Wert von 3,6 ha bis 2020 bzw. 6,1 ha bis 2030. Es liegt daher nahe, mit der Entwicklung der in der Hauptkarte des RegFNP dargestellten geplanten Wohnbaufläche im Bereich des Gewannes „Schießhütte“ zu beginnen bzw. diese zu vertiefen. Der RegFNP stellt in der Gemeinde Ober-Mörlen insgesamt 130 ha Wohnbaufläche dar, hiervon sind 11 ha geplant. Lokalisiert sind diese nahezu vollständig im Bereich des Gewannes „Schießhütte“. Auch wenn das bereits erstellte Gesamtkonzept die gesamte geplante Wohnbaufläche erfasst, so sollen vorliegend die Teilflächen einer Planung zugeführt werden, die bereits in dem Siedlungsgefüge integriert sind bzw. verkehrlich bereits erschlossen sind. Beide Flächen haben zudem den Vorteil, dass sie dauerhaft bzw. übergangsweise im Mischsystem entwässert werden können.

Ein weiterer Aspekt für die Ausweisung der beiden Teilgeltungsbereiche ist die Flächenverfügbarkeit, die seitens des von der Gemeinde ausgewählten Vorhabenträgers gewährleistet wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen hat daher in ihrer Sitzung am 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt beschlossen. Planziel des aus dem RegFNP entwickelten Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO. Das Plangebiet des 1. Bauabschnittes lässt sich in zwei Teilbereiche unterteilen. Das westliche Teilgebiet des Plangebietes liegt östlich der Gemeindestraße „Zur Schießhütte“ sowie südlich des „Anne-Frank Weges“. Das östliche Teilgebiet des Plangebietes befindet sich in Verlängerung der „Dr. Werner-Stoll Straße“. Beide Teile werden über einen Feldweg miteinander verbunden, welcher entlang des derzeitigen Ortsrandes verläuft.

Um die andauernde Nachfrage nach kleineren bis mittelgroßen Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Maßstabsbildend sind die Ein- und Zweifamilienhäuser im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll weiterhin die Möglichkeit geschaffen werden, im östlichen Teilbereich des Plangebietes eine Seniorenresidenz und nach Süden hin angrenzende mehrstöckige Wohngebäude für ein altersgerechtes / betreutes Wohnen zu errichten, die das Service-Angebot der Seniorenresidenz mitnutzen können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Größe des Nettobaulandes beträgt rd. 1,85 ha.

Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 30.08.2018

genordet, ohne Maßstab

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da der räumliche Geltungsbereich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 10.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt entlang des südlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Ober-Mörlen. Das Plangebiet des 1. Bauabschnittes lässt sich in zwei Teilbereiche unterteilen. Der westliche Teil besteht vorwiegend aus Gärten und Feldwegen. Im Westen, Norden und Süden wird das westliche Plangebiet von Wohnbebauungen mit Hausgärten umgeben. Südlich des Teilstückes liegen Grünlandflächen. Das östliche Teilgebiet wird unterschiedlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zusammenfassend im Einzelnen wie folgt begrenzt:

| | |
|---------|-------------------------------------|
| Norden: | Wohnbebauung mit Hausgärten |
| Osten: | Wohnbebauung |
| Süden: | landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Westen: | Wohnbebauung mit Hausgärten |

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 2,43 ha. Davon entfallen rd. 1,85 ha auf die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,58 ha auf die sonstigen Flächen einschließlich Straßen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Zur Schießhütte II“, der den ersten Bauabschnitt einer größeren Siedlungsentwicklung darstellt, sind zudem durch die in Kapitel 8 erörterten Zwangspunkte im Zuge der Entwässerung vorgegeben.

1.3 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt am 13.05.2017 (BGBl. I Seite 1057) hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 13b BauGB den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihren Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, eine weitere Baulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit des Verfahrens ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 10.000 m² nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplanentwurf beträgt die anrechenbare Grundfläche rd. 8.450 m². Der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt hält somit diesen Wert ein.

Im Rahmen des § 13b BauGB ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Kumulationsregelung ist vorliegend unbeachtlich, da der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan „Schießhütte“ 1. Bauabschnitt 2. Änderung bereits am 23.05.2015 als Satzung beschlossen worden ist. Der sachliche und räumliche Zusammenhang mag gegeben sein, der zeitliche Zusammenhang fehlt aber. Insoweit steht auch die Kumulationsregelung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens hier nicht entgegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt schließt auch an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als auch bebaute Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB befinden, in Betracht.

§ 13b BauGB gilt nur für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründet wird. Eine erste Rechtsprechung hierzu bildet der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528), der nicht nur bestätigt, dass § 13b BauGB nicht gegen Art. 3 der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Programme und Pläne verstößt, sondern die Anwendung auch bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für zulässig erachtet, jedenfalls dann, wenn die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auszuschließen. Auch dieser Maßgabe trägt der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt Rechnung.

Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt, wie in dem als Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt wird, nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Solche „Störfallbetriebe“ sind in Ober-Mörlen nicht ansässig.

Mit der, wie dargelegt hier zulässigen, Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Von dieser Möglichkeit wurde vorliegend kein Gebrauch gemacht, vielmehr wurde das Bebauungsplanvorhaben im Rahmen mehrerer Bürgerversammlung, zuletzt am 30.08.2018, vorgestellt und unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Übrigen durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt Rechnung, wie die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Ober-Mörlen ist im RegFNP als Kleinzentrum ausgewiesen. Nach Plansatz G 3.2.3-7 sollen sich Kleinzentren bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Den entsprechenden maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 bis 2020 beziffert der RegFNP auf 11 ha. Zugrunde liegen die Bevölkerungsschätzung und der daraus abgeleiteten Wohnungsbedarf zum Zeitpunkt der Aufstellung des RegFNP.

Vor allem durch Wanderungsgewinne begründet wurde die Wohnungsbedarfsprognose vorzeitig aktualisiert. Nach der Veröffentlichung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom März 2016 stellt sich die Bevölkerungsschätzung und die Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 für die Gemeinde Ober-Mörlen wie folgt dar:

Ausgangsgröße

| | |
|--|-------|
| - Bevölkerungsschätzung Einwohner 2013 | 5.730 |
| - Einwohner 2030 mit Flüchtlingen | 6.000 |
| - Veränderungen 2013 bis 2030 in % | 4,7 |

Wohnungsbedarfsprognose

| | |
|------------------------|-------|
| - Wohnungsbestand 2013 | 2.830 |
|------------------------|-------|

- Gesamtwohnungsbedarf 2013 bis 2020 „kurze Frist“ 164
- Gesamtwohnungsbedarf 2013 bis 2030 „lange Frist“ 274
- Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in % 9,7

Im Rahmen der kommunalen Fachgespräche zur Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen im 3. Quartal 2018 wurde die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung erneut aktualisiert. Für den Wetteraukreis wird für die Jahre 2015 bis 2030 eine Zunahme von 11.300 Einwohnern, dies entspricht 3,7 %, angenommen. Erforderlich werden damit zusätzlich insgesamt 19.890 Wohneinheiten. Zum Vergleich werden die Jahre 2011 bis 2015 herangezogen: Hier lag die Zahl der zusätzlichen Wohnungen bei 712 pro Jahr.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ober-Mörlen von 2006 bis 2016 war leicht rückläufig. Für die Jahre 2015 bis 2030 wird für den Wohnungsbereich Friedberg/Bad Nauheim, zu dem auch Ober-Mörlen zählt, aber ein Zuwachs von 5-10% prognostiziert. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von 50 bis 75 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach Plansatz Z 3.4.1-9 RegFNP im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen nachfolgende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- & U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die Gemeinde Ober-Mörlen ist der Kategorie „ländlichen Siedlungstyp“ zuzuordnen. Zulässig sind damit 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Ober-Mörlen hatte nach Angaben des Statistischen Landesamtes am 31.12.2017 mit Erstwohnsitz gemeldet 5.740 Einwohner. Damit errechnet sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von bis zu 17,2 ha.

Auch wenn sich aus methodischen Erwägungen heraus ein unmittelbarer Vergleich der vorgenannten Zahlen verbietet, so veranschaulichen sie doch eindrucksvoll, dass ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland besteht.

Im Bereich der Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ können in den insgesamt geplanten drei Bauabschnitten rd. 15 Hektar Bruttowohnbauland dargestellt werden:

- 1. Bauabschnitt: ca. 2,4 ha
- 2. Bauabschnitt: ca. 6,0 ha (einschl. eines Mischgebietes im Westen)
- 3. Bauabschnitt: ca. 6,4 ha (einschl. eines Mischgebietes im Übergang zur Hasselhecker Straße)

Die räumlichen Geltungsbereiche des 1. und des 2. Bauabschnittes sind im RegFNP 2010 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der 3. Bauabschnitt ist im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft“, überlagert durch die Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Die für die Entwicklung des 3. Bauabschnittes erforderliche Änderung des RegFNP wird zeitnah beantragt.

1.5 Siedlungsdichte

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,43 ha. Abzüglich der Fläche für Versorgungsanlagen und der zur Erschließung der Baugrundstücke nicht benötigten Wege verbleiben rd. 2,34 ha Bruttowohnbauland. Bei zulässig 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland können damit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt 58 bis 93 Wohneinheiten abgebildet werden.

Unter Berücksichtigung der in der Dr.-Werner-Stoll-Straße geplanten Senioreneinrichtung, in der nach dem in der Bürgerversammlung am 30.08.2018 vorgestellten Konzept u.a. 73 Einzelzimmer (bis Pflegegrad 5 gem. PSG II) und 9 Apartments für betreutes Wohnen angeboten werden sollen, wird die Obergrenze von 40 Wohneinheiten je ha aber nicht einzuhalten sein. Nach der Systematik der RegFNP kann sich Plansatz Z 3.4.1-9 aber auch nur auf Baugrundstücke für sonstiges Wohnen beziehen. Der im RegFNP verwendete Begriff „Wohneinheiten“ unterscheidet sich damit von der Begrifflichkeit der Baunutzungsverordnung, nach der zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Für die Berechnung wird auf die Begrifflichkeit des RegFNP Bezug genommen.

Unter Abrechnung der rd. 0,43 m² Fläche für den Gemeinbedarf bleiben 48 bis 76 Wohneinheiten zulässig. Diese werden entsprechend der angestrebten Differenzierung in Teilflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Teilflächen für Stadtvillen mit mehreren Wohnungen verteilt. Es wird festgesetzt, dass je 355 m² bzw. je 94 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Damit wird sich die Bebauung in dem zulässigen Rahmen bewegen, insbesondere die zulässige Obergrenze von 40 Wohneinheiten je ha wird nicht überschritten.

Die Festsetzung gründet auf der Annahme, dass innerhalb des Teilbaugebietes WA 1 die im Bebauungsplan vorgeschlagene Parzellierung aufgegriffen wird und je Wohngebäude 1,5 Wohnungen eingerichtet werden. Für das Teilbaugebiet WA 2 wird von 6 Stadtvillen mit jeweils 7 Wohnungen ausgegangen. Adressat beider Festsetzungen ist das Bauleitplanverfahren.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an keinen Bebauungsplan an.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Die Gemeinde Ober-Mörlen ist grundsätzlich bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Gemeinde Ober-Mörlen steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Ober-Mörlen einfügt und zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs geeignet ist. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, behandelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan "Schießhütte II" 1. Bauabschnitt aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Anschluss an den angrenzenden Bestand und mit dem Planziel der Erweiterung des Siedlungskörpers gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorzubereiten, die mit den vorhandenen Nutzungen im Planumfeld verträglich ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,4** und eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird so eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,4** und eine **GFZ = 1,2** festgesetzt. In diesem Bereich sollen die mehrgeschossigen Gebäude mit betreutem Wohnen entstehen, weswegen die festgesetzte GFZ die zulässigen Obergrenzen im Sinne § 17 BauNVO ausnutzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3, d. für den Bereich, auf dem die Einrichtung für Senioren geplant ist, wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,5** festgesetzt. Die zulässige Obergrenze im Sinne § 17 BauNVO wird hierbei um 0,1 überschritten, was sich u.a. durch die barrierefreie Gestaltung der Fläche begründet, mit der regelmäßig ein erhöhter Flächenverbrauch einhergeht. Zusätzlich wird vorgesehen, die Einrichtung durch ein Café und ggf. Räumlichkeiten für ärztliche Betreuung zu ergänzen, daher wird sich der Flächenverbrauch in diesem Teilgebiet insgesamt höher darstellen als in den übrigen Teilgebieten. Die Geschossflächenzahl wird analog der geplanten Geschossigkeit des Teilgebietes mit der lfd. Nr. 2 auf eine **GFZ = 1,2** festgesetzt und schöpft damit ebenfalls die zulässigen Obergrenzen im Sinne § 17 BauNVO aus.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse für das Teilbaugebiet Nr. 1 auf ein Maß von **Z = II** fest. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an. Für die Teilbaugebiete Nr. 2 und 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** festgesetzt, um dem erhöhten Wohnbedarf sowohl bezogen auf die Einrichtung für Senioren als auch auf die daran angrenzenden Geschossbauten mit betreutem Wohnen Rechnung zu tragen.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit min-

destens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossrohoden festgesetzt. Für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 wird die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, was eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ermöglicht und sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Für die anderen beiden Teilbaugebiete wird eine OK_{Geb} von max. 13 m festgesetzt, wodurch eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ermöglicht wird.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann.

2.2.5 Zahl der Wohneinheiten

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass in Fortsetzung des Bestandes und mit dem Ziel, weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumbildung zu ermöglichen, Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden sollen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.3 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Smart / Green Building

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dauerhaft zu begrünen sind. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Die Gründach-Festsetzungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet, den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit der Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind Staffelgeschosse, Dachgestaltung, Luft-Wärme-Pumpen, Einfriedungen und Stützmauern, sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurückzusetzen. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt, die zur Vermeidung von Fassadenhöhen beiträgt, welche mit dem Landschaftsbild unverträglich wären. Insbesondere straßenseitig können Staffelgeschosse eine Raumwirkung erzeugen, die als überproportioniert empfunden werden kann. Dem soll mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft des Ortsteils stellt sich in ihrer Formensprache als abwechslungsreich und in ihrer Farbgebung als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit geneigten Dächern in den Farbtönen Rot bis Anthrazit versehen sind. Neue Gebäude sollen sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung.

Zur Dacheindeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung sind ausschließlich Dachsteine oder Dachziegel in roten Farbtönen sowie in Anthrazit, matt und nicht reflektierend, zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer dienen dabei der einheitlichen Gestalt des Plangebietes. Dahingehend wird ebenfalls festgesetzt, dass Doppelhäuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen sind.

Luft-Wärme-Pumpen

Für das Plangebiet „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt wird festgelegt, dass Wärmepumpen in die Gebäude zu integrieren sind und nicht im Außenbereich des Gebäudes zu liegen kommen sollen. Dies soll einer erhöhten Geräuschbelastung des neu entstehenden Wohngebietes entgegen wirken.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Dahingehend wird auch festgesetzt, dass Mauer- und Betonsockel nur straßenseitig zulässig sind.

Stützmauern

Auch Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände.

Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen. Für Baugrundstücke, deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt weiterhin, dass diese auf 40 % der gesamten Länge, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des westlichen Teilbereiches erfolgt über die für eine Verlängerung bereits vorbereitete Fritz-Bell-Straße und übergangsweise die Straße zur Schießhütte, bis im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnitts eine Erschließung von Süden her ermöglicht wird. Während die innere Erschließung des westlichen Teilbereiches als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert wird, wird die den südöstlichen Teilbereich erschließende Straße konventionell geplant, d.h. Fahrbahn und Gehwege werden getrennt auszubauen sein, da diese Straße auch zukünftig neben ihrer Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke auch eine Verkehrsfunktion innehaben wird.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt neben den angesprochenen Straßen über Verbindungswege unterschiedlichen Ausbaustandards.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die Bushaltestellen mehrerer Linien befinden sich in der Usinger Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B 275. Sie sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt: Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

5.3 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes inklusive seiner Grenzbereiche, ist von Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogel- und Fledermausarten, Falterarten, Reptilien, Amphibien sowie Bilchen auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden daher von Mai bis August 2017 faunistische Untersuchungen vorgenommen und die Untersuchungsergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bewertet (Plan Ö, Dr. René Kristen; September 2018). Aus der Analyse sind artenschutzrechtlich relevante Vogelarten und Fledermausarten hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die untersuchten Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Hierzu sind Maßnahmen formuliert worden, die unter dem Punkt *Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise* Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Nähere Ausführungen sind dem Artenschutzbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der

Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Fortsetzung eines bestehenden Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Beide Teilflächen des Plangebietes haben den Vorteil, dass sie dauerhaft (Teilgeltungsbereich Fritz-Bell-Straße) bzw. übergangsweise (Teilgeltungsbereich Dr.-Werner-Stoll-Straße) im Mischsystem entwässert werden können.

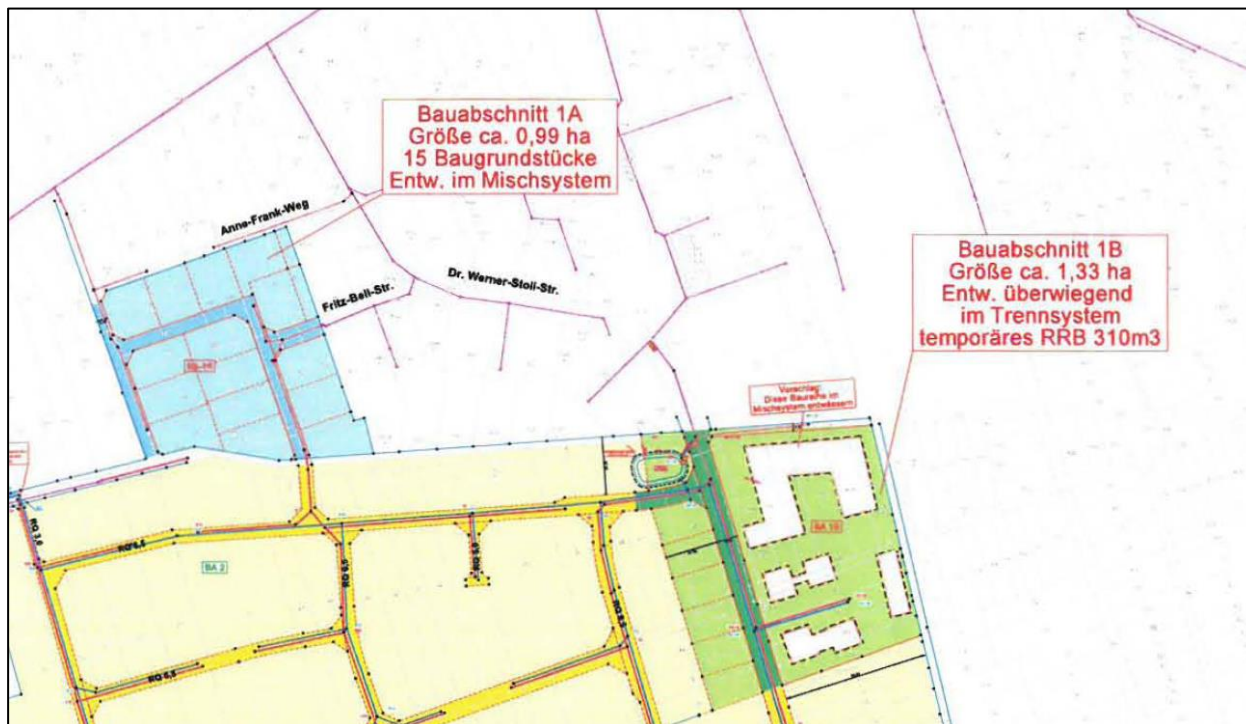
Für die Entwässerung der gesamten Siedlungserweiterung gemäß der noch zu entwickelnden Bauabschnitte ist ein Trennsystem herzustellen, das heißt, es ist ein Regenwasserkanal durch die bebaute Ortslage bis an die Usa zu bauen, wobei zur Sicherung einer nur gedrosselten Einleitung zusätzlich ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird.

Der Teilgeltungsbereich Dr.-Werner-Stoll-Straße erhält bereits jetzt ein Trennsystem, so dass das Niederschlagswasser im weiteren Verlauf der Siedlungsentwicklung an den dann zu bauenden Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Abwasserentsorgung

Für den gesamten Bereich der Siedlungserweiterung „Schießhütte II“, der in drei Bauabschnitten realisiert werden soll, wurde ein Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Das Konzept für den 1. Bauabschnitt stellt sich hierbei wie folgt dar:

Ausschnitt Entsorgungskonzept Gesamtbereich „Schießhütte“



Außerdem wurde eine wasserwirtschaftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen ist. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone 1 des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet“ sowie in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiet „HQSG Bad Nauheim“. Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen für Heilquellenschutzgebiete sind einzuhalten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Ober-Mörlen nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Gemeinde Ober-Mörlen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Linden, den 30.08.2018

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt“, Stand: 11/2018
- Plan Ö - Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt, 08/2018