

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Schießhütte II“
2. Bauabschnitt

Planstand 23.11.2020

Inhalt

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	5
1.4	Regionaler Flächennutzungsplan	5
1.5	Siedlungsdichte.....	8
1.6	Innenentwicklung	8
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	9
2.1.2	Mischgebiet.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahlen.....	10
2.2.2	Geschoßflächenzahlen	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
2.2.4	Gebäudehöhen	11
2.2.5	Bauweise und Hausformen.....	12
2.2.6	überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.2.7	Zahl der Wohneinheiten.....	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4	Verkehrliche Erschließung	14
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
7	Immissionsschutz	16
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
9	Altablagerungen und Altlasten	19
10	Denkmalschutz	19
11	Bodenordnung	20
12	Kosten	20

Anlagenverzeichnis

HEINZ + FEIER GmbH: Verkehrsuntersuchung „Schießhütte II“, Wiesbaden, 28.10.2019

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4351, Ehringshausen, 26.11.2019

Planungsbüro Fischer: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Wettenberg, 09/2020

Plan Ö: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biebertal, 09/2020

Plan Ö: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Teilbereich Regenrückhaltebecken, Biebertal, 09/2020

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Gelände des von der Gemeindevertretung am 19.02.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt wird aktuell erschlossen und bebaut. Bei der Vermarktung hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Selbstnutzung als auch für Mehrfamilienhäuser zur Vermietung deutlich größer ist, als zuvor angenommen. Daher soll auch der Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt zügig aufgestellt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt in der Gemeinde Ober-Mörlen insgesamt 130 ha Wohnbaufläche dar, hiervon 11 ha als geplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt umfasst 2,43 ha. Von den verbleiben 8,57 ha nimmt der Bebauungsplan „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt 6,60 ha in Anspruch.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen hat in ihrer Sitzung am 19.02.2019 auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines mehrfach gegliederten Allgemeinen Wohngebietes sowie eines kleineren Mischgebietes im Südwesten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Ober-Mörlen zwischen der Dr.-Werner-Stoll-Straße im Osten und der Hasselhecker Straße im Westen. Die Lage ist standörtlich durch die im RegFNP dargestellte geplante Wohnbaufläche vorgegeben.

Die Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unterliegen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung, Acker, Grünland und Weideflächen.

An den räumlichen Geltungsbereich schließen im Norden bestehende und geplante Wohnbebauung, im Osten geplante Wohnbebauung, anschließend Feuerwehr und Schule, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen eine Gemengelage aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches Plankarte 1 liegt eine Fläche von rd. 6,60 ha. Davon entfallen rd. 4,88 ha auf die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes, rd. 0,45 ha auf die Baugrundstücke des Mischgebietes und rd. 1,27 ha auf die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt greift im Osten in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt insofern ein, als die Geltungsbereichesgrenze des 2. Bauabschnitts an die erfolgte Parzellierung des 1. BA anschließt, die die gemäß dem Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt zulässige Tiefe der Baugrundstücke nicht vollständig ausnutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt stellt damit auch eine Änderung des Bebauungsplanes „Schießhütte I“ 1. Bauabschnitt dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Bebauungspläne „Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt und „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt ineinandergreifen.

Abb. 1.: Bebauungspläne „Schießhütte II“ 1. und 2. Bauabschnitt (genordet, ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 2 umfasst eine Fläche von rd. 4,46 ha. Es handelt sich hierbei um die externen Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen und die Fläche für das Regenrückhaltebecken zur Drosselung der Einleitung in die Usa.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.4 Regionaler Flächennutzungsplan

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 für die Gemeinde Ober-Mörlen auf 11 ha.

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 resp. 1.326 Wohnungen pro Jahr. In den Jahren 2011 bis 2015 lag die Zahl der zusätzlichen Wohnungen noch bei 712 pro Jahr.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ober-Mörlen von 2006 bis 2016 war leicht rückläufig, steigt seither aber langsam an. Um belastbare Annahmen über die weitere Bevölkerungsentwicklung treffen zu können, muss aber ein größerer Bereich betrachtet werden. Daher wird auf den Wohnungsbereich Friedberg/Bad Nauheim Bezug genommen. Für die Jahre 2015 bis 2030 wird für den Wohnungsbereich Friedberg/Bad Nauheim, zu dem auch Ober-Mörlen zählt, ein Zuwachs von 5-10% prognostiziert. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von 50 bis 75 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Ober-Mörlen hatte nach Angaben des Statistischen Landesamtes am 31.03.2020 mit Erstwohnsitz gemeldet 5.760 Einwohner. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 288 bis 432 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Um aus dem Wohnungsbedarf den Flächenbedarf abzuleiten wird wiederum auf den RegFNP Bezug genommen. 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. Damit errechnet sich ein Flächenbedarf von 7,2 ha - 11,5 ha (bei 288 zusätzlichen Wohnungen) bzw. 10,8 - 17,28 ha (bei 432 zusätzlichen Wohnungen). Schon diese Zahlen veranschaulichen, dass ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland besteht.

Diese These findet ihre Bestätigung in der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Miet- und Eigentumswohnungen, die im Rahmen des Vertriebs des 1. Bauabschnittes durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ober-Mörlen mbH nur ansatzweise befriedigt werden konnte.

Im Bereich der Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ können in den insgesamt geplanten drei Bauabschnitten rd. 15 - 16 ha Bruttowohnbauland dargestellt werden:

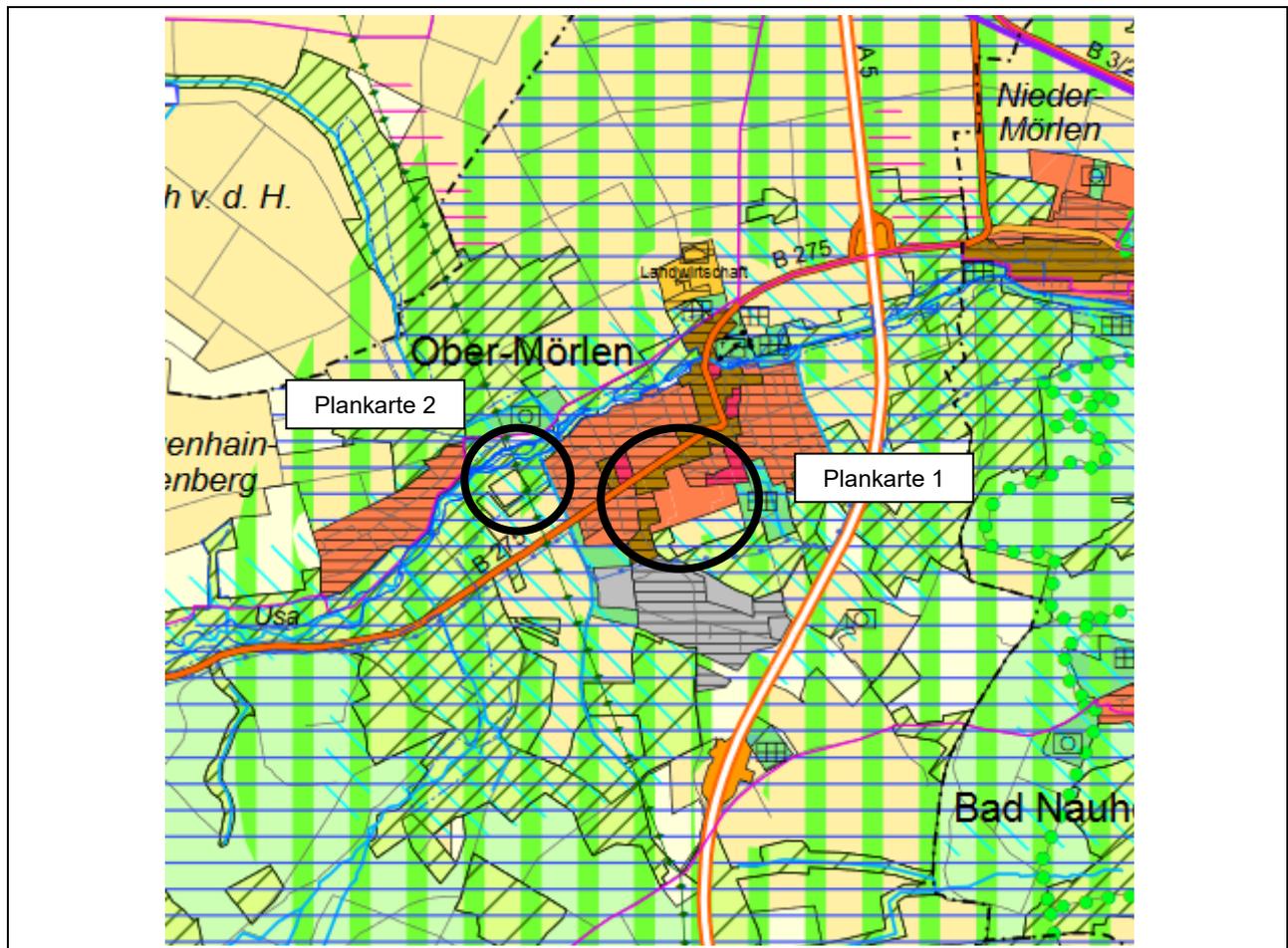
- 1. Bauabschnitt: rd. 2,4 ha (erschlossen, mit der Bebauung wurde begonnen)
- 2. Bauabschnitt: rd. 6,6 ha (einschl. Mischgebiet)
- 3. Bauabschnitt: rd. 4,9 ha

Der räumliche Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes ist im RegFNP 2010 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Dies trifft im Wesentlichen auch für den 2. Bauabschnitt zu. Nur im Südwesten weicht der Bebauungsplan ab, denn hier stellt der RegFNP „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ dar. Der Darstellung des RegFNP wird dadurch Rechnung getragen, dass im Entwurf des Bebauungsplanes nur noch westlich entlang der Verbindung zur Hasselhecker Straße Mischgebiet ausgewiesen wird. Auf die im Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt östlich der Straße geplanten Baugrundstücke (Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet) wird verzichtet.

Da der nördliche Teil des verbleibenden Mischgebietes im RegFNP bereits als (Wohn-)Baufläche dargestellt ist, reduziert sich die Inanspruchnahme der „ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“ durch den südlichen Teil des Mischgebietes einschließlich Straßenverkehrsfläche auf rd. 0,40 ha.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RegFNP mit Lage der Plankarten (genordet ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 2 ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd kommen hinzu: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen, Fließgewässer (Usa), Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die hier vorgesehenen Festsetzungen „naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ stehen nicht im Dissens mit den Darstellung des RegFNP.

Der 3. Bauabschnitt, für den eine Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung gem. Regionalplan Südhessen, RPS, und eine Änderung des RegFNP erforderlich sind, ist im Wesentlichen als „Fläche für die Landbewirtschaftung“, überlagert durch die Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Hinzu kommt kleinflächig „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“.

1.5 Siedlungsdichte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen gemäß RegFNP Z 3.4.1-9 Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten. Es handelt sich hierbei um ein für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliches Ziel der Raumordnung. Der Begriff „Bruttowohnbauland“ impliziert, dass nur für das Allgemeine Wohngebiet eine Begrenzung der zulässigen Wohnungsdichte vorzunehmen ist.

Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 1 umfasst eine Fläche von rd. 6,60 ha. Abzüglich des Mischgebietes sowie der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verbleiben 4,88 ha für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes. Diese werden entsprechend der angestrebten Differenzierung in Teilflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Teilflächen für Mehrfamilienhäuser verteilt. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 je 300 m², innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2 je 250 m², innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 3 je 75 m² volle Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist. Damit wird sich die Bebauung in dem zulässigen Rahmen von bis zu 40 Wohneinheiten je ha bewegen.

1.6 Innenentwicklung

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 sieht sich allerdings auch einer hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials nicht entsprochen werden kann.

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“ 2. Bauabschnitt aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweitung gelangt überwiegend Allgemeines Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete i.S. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zugelassen werden:

- Wohngebäude einschl. solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um den angestrebten hohen Grad der Zielerreichung im Hinblick auf die Wohnnutzung zu gewährleisten. Die ausgeschlossenen Nutzungen können auch in dem angrenzende Mischgebiet untergebracht werden.

Ausnahmsweise, hier genehmigt die Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde, können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge), da diese zu flächenintensiv sind bzw. mit einem zu hohen Störgrad für die geplante Wohnnutzung einhergehen.

2.1.2 Mischgebiet

Entlang der Hasselhecker Straße wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zugelassen werden:

- Wohngebäude einschl. solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge), werden ausgeschlossen. Die Begründung entspricht der des Allgemeinen Wohngebietes.

Die in einem Mischgebiet teilträumlich allgemein und teilträumlich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. Begründet ist dieser Ausschluss durch die Sicherung des ohnehin nur kleinflächigen Mischgebietes für die sonstigen in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen sowie die Bedeutung der durch das Mischgebiet führenden Verbindungsstraße von dem Allgemeinen Wohngebiet "Schießhütte II" zu dem in der Hasselhecker Straße gegenüberliegenden einzigen Lebensmittel-

markt der Gemeinde Ober-Mörlen. Diese Verbindung wird auch von Radfahrern und Fußgängern einschließlich Kindern und Senioren benutzt werden. Hier sollen Konflikte mit dem in der Regel wenig ansprechenden Erscheinungsbild von Spielhallen als der häufigsten Form von Vergnügungsstätten und ihrem spezifischen Ziel- und Quellverkehr vermieden werden.

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.

2.2.1 Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird für das Teilbaugebiet WA1, innerhalb dessen Ein- und Zweifamilienhäuser geplant sind, auf GRZ = 0,3 als Höchstmaß begrenzt. Angestrebt wird eine aufgelockerte Bebauung, wodurch die Unterschreitung der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO begründet ist. Bei den Teilbaugebieten WA2 und WA3 sowie dem Mischgebiet MI entsprechend die Grundflächenzahlen mit GRZ = 0,4 bzw. GRZ 0,6 der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für den jeweiligen Baugebietstyp, um dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch ein angemessen hohes Maß an Bebauung Rechnung zu tragen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Für das Allgemeine Wohngebietes WA3 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, da hier vorzugweise bezahlbarer Wohnraum in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden soll. Da Ober-Mörlen über keinen Bahnanschluss verfügt, wird hier der motorisierte Individualverkehr die Verkehrsmittelwahl dominieren. Tiefgaragen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze würde aber dem Ziel bezahlbaren Wohnraums entgegenstehen. Daher bedarf es der Anhebung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,8.

2.2.2 Geschoßflächenzahlen

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl fest, die der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 sowie das Mischgebiet MI auf Z = II als Höchstmaß. Maßstabsbildend ist hier die angrenzende Bestandsbebauung. Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = III als Höchstmaß angehoben, da hier Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Neben dem Planziel bezahlbaren Wohnraums steht auch das Ziel, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Eine höhere Ausnutzung ermöglicht es der Bauherrschaft, die Grundstückskosten, die Baukosten und die Betriebskosten beim Bau einer Aufzugsanlage auf mehr m² Geschossfläche umzulegen. Neben der Geschossflächenzahl ist also die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein wesentliches Kriterium für den Grad der Zielerreichung. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anhebung vertretbar, da südlich der 3. Bauabschnitt anschließen wird, die Situation einer Ortsrandlage ist damit vorübergehend.

Die BauNVO definiert den Vollgeschossbegriff nicht. Hier gilt die jeweilige Landesbauordnung, wobei aufgrund der dynamischen Verweisung jeweils die Fassung der LBO zum Zeitpunkt der Bauantragstellung heranzuziehen ist. Die Hessische Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff in ihrer aktuellen Fassung 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 mindestens 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 HBO beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen.

2.2.4 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in m über Erdgeschossrohboden festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist dadurch begründet, dass die Höhe der für die Entwässerung im Freispiegelgefälle maßgeblichen Kanalsohle noch nicht bekannt ist und zudem die Überprüfung schon während der Bauphase ermöglicht werden soll. Hierbei wird nicht verkannt, dass der Erdgeschossrohboden im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen kann (§ 2 Abs. 5 HBO).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 wird die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, was eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ermöglicht und sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 und das Mischgebiet MI wird eine OK_{Geb} von max. 13 m festgesetzt,

wodurch eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bzw. innerhalb des MI auch gewerbliche Bauten mit größeren Geschosshöhen ermöglicht werden.¹

2.2.5 Bauweise und Hausformen

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf max. 50 m betragen. 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 sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch das Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude, wobei sich die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Landesrecht bemessen. Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude; zwei auf einem Grundstück aneinandergebaute Häuser sind aus planungsrechtlicher Sicht keine Doppelhäuser sondern ein Einzelhaus. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1, innerhalb dessen vorzugsweise Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden sollen, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, innerhalb des WA2, innerhalb dessen auch Ost-West belichtete Reihenhäuser städtebaulich vertretbar sind, werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Innerhalb des WA3, innerhalb dessen vorzugsweise Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, bleibt die Zulässigkeit bei Einzelhäusern.

2.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft, um in Abhängigkeit der Nachfrage die Größe der Baugrundstücke variieren zu können. Bei der im Bebauungsplan eingetragenen Parzellierung handelt sich folglich nur um Empfehlungen.

2.2.7 Zahl der Wohneinheiten

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind, um den angestrebten Charakter als Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu sichern. Bei Doppelhäusern, die an einer Grundstücksgrenze aneinanderggebaut sind, zählt jede Haushälfte als Wohngebäude i.S. der Festsetzung; damit sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser auf einem Grundstück gelten als ein Wohngebäude, damit ist hier in jeder Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

¹ In der Gemeinde Ober-Mörlen steht kein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg bei Gebäuden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist daher in den Bauantragsunterlagen bauseitig nachzuweisen.

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“ 2. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind Staffelgeschosse, Dachgestaltung, 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, ausgenommen bleiben nur die Treppenhäuser. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt, die zur Vermeidung von Fassadenhöhen beiträgt, welche mit dem Straßenbild unverträglich wären. Insbesondere straßenseitig können Staffelgeschosse eine Raumwirkung erzeugen, die als überproportioniert empfunden werden kann. Dem will die Gestaltungsvorschrift vorbeugen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft des Ortsteils Ober-Mörlen 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.

Um deren Einheitlichkeit zu gewährleisten, wird bestimmt, dass Doppelhäuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen sind.

Luft-Wärme-Pumpen

Die Außeneinheit einer Luft-Wärme-Pumpe ist eine sonstige ortsfeste Einrichtung im Sinne § 3 Abs. 1 Nr. 5 BImSchG, auch wenn sie zu nichtwirtschaftlichen privaten Zwecken betrieben wird. Daher ist die TA-Lärm anzuwenden (VGH BW Beschl. vom 30.01.2019, 5 S 1913/18). Der Nachweis, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, obliegt der Bauherrschaft im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Unabhängig der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung sind die Luft-Wärme-Pumpen in die Gebäude zu integrieren, um nicht orts- und straßenbildwirksam zu werden.

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. Daher 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, d.h. 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

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen Dr.-Werner-Stoll-Straße und Hasselhecker Straße mit Anschluss an die Usinger Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B 275. Eine Verkehrsuntersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit liegt vor.² Die Gutachter fassen die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die heutige Verkehrsbelastung im Umfeld des geplanten Baugebietes „Schießhütte II“ wurde durch Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Usinger Straße (B 275) / Hasselhecker Straße und Usinger Straße (B 275) / Dr.-Werner-Stoll-Straße erhoben. Sie bilden die Grundlage für die prognostischen Betrachtungen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Baugebietes „Schießhütte II“ wurde anhand der vorliegenden Informationen und Daten für die drei vorgesehenen Realisierungsstufen abgeschätzt. Das Verkehrsaufkommen des gesamten Baugebietes (nach Realisierung des 3. Bauabschnittes) beläuft sich auf ca. 2.700 Kfz-Fahrten pro Tag. In den Spitzenstunden treten vormittags 180 Kfz-Fahrten/h und nachmittags etwa 280 Kfz-Fahrten/h auf.

Unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme wird anschließend die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an den beiden zu untersuchenden Knotenpunkten im Zuge der Usinger Straße prognostiziert. Durch die angesetzte allgemeine Verkehrszunahme von 5% ergibt sich im absoluten Vergleich eine höhere Zunahme der Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten als durch den ersten Bauabschnitt des Baugebietes.

Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen werden die beiden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass das bestehende Verkehrsaufkommen an beiden Knotenpunkten sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag, wie auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann.

² HEINZ + FEIER GmbH: Verkehrsuntersuchung „Schießhütte II“, Wiesbaden, 28.10.2019 (vgl. Anlage)

Es wird Qualitätsstufe A bzw. B erreicht:

	Usinger Str / Hasselhecker Str.		Usinger Str. / Dr.-Werner-Stoll-Str.	
	Vormittag	Nachmittag	Vormittag	Nachmittag
Bestand	B	B	A	A
Mit BA 1	B	B	A	B
Mit BA2	B	C	A	B
Mit BA 3	B	C	B	B

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des ersten Bauabschnitts ist nur mit geringfügigen Zunahmen der mittleren Wartezeiten zu rechnen. Die im Bestand erreichten Qualitätsstufen bleiben unverändert bestehen. Die Knotenpunkte sind demnach leistungsfähig. Das erwartete Verkehrsaufkommen des zweiten Bauabschnitts führt am Vormittag ebenfalls zu keinen Veränderungen der Qualitätsstufen.

Am Nachmittag erreicht der Knotenpunkt Usinger Straße (B 275) / Hasselhecker Straße die Qualitätsstufe C. Die Leistungsfähigkeit ist an beiden Knotenpunkten weiterhin gegeben.

Nach Realisierung des gesamten Baugebietes weist der Knotenpunkt Usinger Straße (B 275) / Hasselhecker Straße in der Spitzenstunde am Vormittag die Qualitätsstufe B und am Nachmittag C auf. Der Knotenpunkt Usinger Straße / Dr.-Werner-Stoll-Straße erreicht in beiden Spitzenstunden Qualitätsstufe B. Somit sind beide Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig. Auch zukünftig sind keine baulichen und/oder verkehrsregelnde Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsqualität erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt über eine die Dr.-Werner-Stoll-Straße und die Hasselhecker Straße verbindende Verkehrsstraße, die konventionell, d.h. mit Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgebaut werden soll. Hiervon zweigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ab, die ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen und die als Mischfläche unter Aufhebung des Separationsprinzips ausgebaut werden sollen. Die innere Erschließung ist so konzipiert, dass Widerstände erzeugt werden, die die Durchfahrt für gebietsfremde Verkehre unattraktiv werden lassen. Radfahrer und Fußgänger können die zur Ausweisung gelangenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung daher benutzen, hohe Sicherheitsstandards sind gewährleistet.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie FB35, die werktags alle 58 bis 64 Minuten verkehrt. Die Bedienung erfolgt Sonntags im zweistündigen Rhythmus. Die nächstliegende Bushaltestelle an der Usinger Straße ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und externen Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie die Artenschutzprüfung befinden sich in der Anlage. Sie sind Bestandteil dieser Begründung.

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. Bei der Bebauung „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt wird bereits das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde, anzuwenden sein. Das GEG tritt am 01.11.2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden vollständig umgesetzt und die Regelung des Niedrigstenergiegebäudes in das vereinheitlichte Energieeinsparrecht integriert.

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 ist dem Trennungsgrundsatz entsprochen. Ob aufgrund der relativen Nähe zur BAB A5 besondere Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich werden, klärt eine schalltechnische Untersuchung. Diese bezieht auch schon den projektierten 3. Bauabschnitt in die Bewertung ein. Die Immissionsberechnung kommt zu folgendem Ergebnis:³

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Straßenverkehr überschreiten an den zur Autobahn orientierten Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags $L = 55 \text{ dB(A)}$ geringfügig ($\Delta L = 2 \text{ dB}$).

Die Überschreitung liegt innerhalb des üblicherweise als Abwägungsspielraum angesehenen Bereiches von $\Delta L = 5 \text{ dB}$.

Nachts überschreiten die Beurteilungspegel den Orientierungswert um bis zu $\Delta L = 8 \text{ dB}$.

Die Lärmkarten der Immissionsberechnung zeigen, dass die Überschreitungen tags nur den 3. Bauabschnitt betreffen. Nachts wird die 45 dB-Isophone bei max. 3-5 Baugrundstücken geringfügig überschritten. Unter Hinweis auf die in Hessen eingeführte DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen zu beachten ist und deren Anwendung auch dafür Sorge tragen wird, dass die besonders schutzwürdigen Schlaf- und Kindeszimmer entweder auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden oder eine entsprechende Schalldämmung erfahren, besteht für den Bebauungsplan „Schießhütte II“ 2. Bauabschnitt kein weiterer Handlungsbedarf. Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes ist der Bauaufsicht gegenüber jeweils gutachtlich zu dokumentieren.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

³ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4351, Ehringshausen, 26.11.2019 (vgl. Anlage)

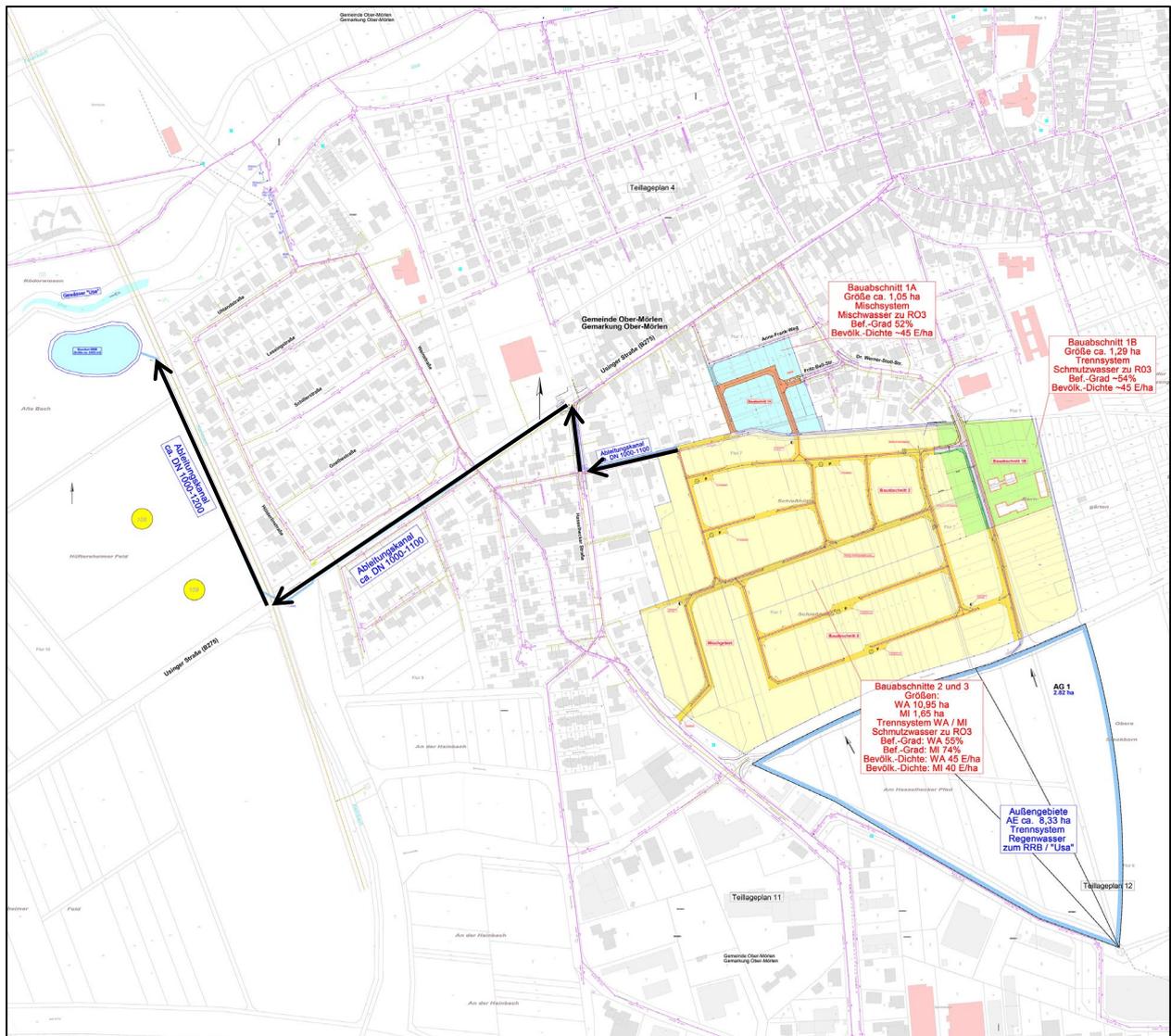
Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz. Die Planung der Wasserversorgung einschließlich Bedarfsnachweis und Nachweis der Löschwasserversorgung ist bereits eingeleitet.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser dem örtlichen Mischwasserkanal zugeführt wird. Für das unverschmutzte Niederschlagswasser wird ein rd. 900 m langer Kanal gebaut, der in einem Rückhaltebecken endet, von wo das Wasser gedrosselt der Usa zugeführt wird. Den Kanalverlauf zeigt die folgende Karte.

Abb. 3: Trassenverlauf des RW-Kanals (IB Zick-Hessler, Wettengel)



genordet, ohne Maßstab

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“ von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Das Plangebiet liegt zudem in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiet „HQSG Bad Nauheim“. Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind zu beachten. Verboten sind hiernach Bodeneingriffe von mehr als 100 m unter Gelände, jede dauernde Grundwasserentnahme, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind, jede dauernde Mineralwasserentnahme und die Erschließung gasförmiger Kohlensäure.

Oberirdische Gewässer

Im räumlichen Geltungsbereich Plankarte 1 verlaufen Grabenparzellen (Gemarkung Ober-Mörlen, Flur 1, Nrn. 1163 und 1165; Flur 7, Nrn. 16/3 und 16/2), die als Gewässer gewidmet sind. Der Graben hat keine gewässerökologische Bedeutung, dient jedoch derzeit noch der Entwässerung der südlich der Ortslage anschließenden Flächen und damit auch dem Schutz der bebauten Ortslage. Gemäß der Bestimmungen des § 1 Hessischen Wassergesetz (HWG) sind reine Entwässerungsgräben bei untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und dieses Gesetzes ausgenommen. Dies trifft nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde im vorliegenden Fall zu. Die

ansonsten anzuwendenden Regelungen hinsichtlich Gewässerausbau oder Gewässerrandstreifen finden daher hier keine Anwendung.

Im räumlichen Geltungsbereich Plankarte 2 verläuft die Usa, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der Hainbach. Beide Gewässer werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Entlang der Usa sind vielmehr noch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerökologie geplant.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 1 berührt kein Überschwemmungsgebiet. Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 2 umfasst auch das Überschwemmungsgebiet der Usa.

9 Altablagerungen und Altlasten

Der Gemeinde Ober-Mörlen sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altstandorte bekannt.

10 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 03.11.2020 (Az.: I 18 KMRD - 6b 06/05 - O 2033-2020) mit, dass für Plankarte 1 kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgängern besteht. Plankarte 2 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Hier muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Ein Sondieren auf Kampfmittel wird für die Grundstücksflächen empfohlen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

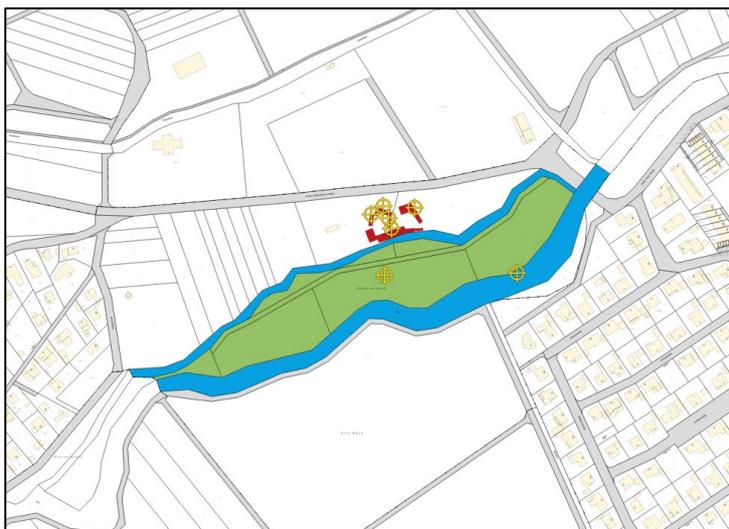
11 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich Plankarte 1 befinden sich keine Kulturdenkmäler oder geschützte Gesamtanlagen.

In räumlichen Geltungsbereich Plankarte 2 hinein reicht die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Hüftersheimer Mühlen. Die Hüftersheimer Mühlen sind noch als Ensemble zweier benachbarter geschlossener Hofanlagen erhalten. Das Erscheinungsbild der Höfe wird von historischen Fachwerkgebäuden geprägt. Sie sind erhaltenswert als Relikt des Ortes Hüftersheim, der im Mittelalter eine eigene Gemarkung sowie eine eigene Kirche hatte. Im Zuge von kriegerischen Auseinandersetzungen zu Beginn des 16. Jahrhunderts soll Hüftersheim als Ortschaft aufgegeben worden sein. Neben dem angesprochenen baulichen Ensemble der Mühlen ist auch die von Usa und abzweigendem Mühlbach eingeschlossene Insel als Grünfläche zu bewahren.⁴

⁴ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Abruf 22.11.2020

Abb. 4.: Grenzen der Gesamtanlage



Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in den Bebauungsplan 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.

12 Leitungsinfrastruktur

Entlang der nördlichen Geltungsbereichesgrenze verläuft ein 20 kV-Kabel von der Dr.-Werner-Stoll-Straße zur Straße Zur Schießhütte der ovag Netz GmbH. Das Kabel soll im Zuge der Baugebieterschließung in die nördliche Planstraße verlegt werden.

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sind zwei Tafostationen erforderlich. Die Standort sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Details sowohl der Verlegung des 20 kV-Kabels als auch der Errichtung der beiden Trafostationen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Netzbezirk Friedberg der ovag Netz GmbH abgestimmt.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

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