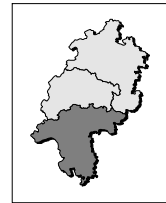


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 160.1  
18.08.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 09.09.2021 (NLF) 10.09.2021 (HPA) 17.09.2021 ( RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------

**Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zur Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Schießhütte II - 3. Bauabschnitt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



**Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abwei-  
chung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplans 2010 zur Ausweisung eines Wohn- und  
Mischgebiets „Schießhütte II – 3. Bauabschnitt“**



**Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, einschließlich 3. BA „Schießhütte II“, Stand: August 2020 – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen**



**Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets „Schießhütte II – 3. Bauabschnitt“**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Gemeinde Ober-Mörlen vom 17. Juni 2021 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen.
  2. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch die Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der angrenzenden Baugebiete entstehen.
  3. Spätestens im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nachzuweisen, dass bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung sowie ein ausreichender Schutz des Grundwassers gewährleistet werden kann.
  4. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein umfassendes Kompensationskonzept für das am westlichen Rand der Antragsfläche betroffene Biotop zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen.
  5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen, um mögliche Folgen von Starkregenereignissen abzuwehren.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage</b> .....	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>9</b>
	I. Beabsichtigte Planung .....	9
	1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks .....	9
	2. Ziel der Ausweisung eines Misch- und Wohngebiets im Bereich „Schießhütte II“, dritter Bauabschnitt.....	11
	3. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	12
	a) Ausgangsgröße .....	14
	b) Wohnungsbedarfsprognose .....	14
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>17</b>
	I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	17
	1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung. ....	17
	a) Vorranggebiet für Landwirtschaft .....	17
	b) Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.....	18
	c) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz .....	18
	d) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	18
	2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	19
	3. Dezernat V 53.1– Eingriffsregelungen, Planungsbeiträge .....	21
	4. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost .....	21
	5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst .....	22
	6. Weitere Fachdezernate .....	22
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	22
	III. Wetteraukreis – Der Kreisausschuss.....	23
	1. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege.....	23
	2. Wasser und Bodenschutz.....	24
	3. Fachdienst Agrarfachaufgaben .....	24
	4. Fachbesondere Schulträgeraufgaben .....	25
	IV. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss .....	25
	V. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement.....	25
	VI. Weitere Beteiligte .....	26
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>27</b>
	I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	27
	1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	27
	2. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	27

II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	28
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	28
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	29
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	30
<b>E.</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>33</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Städtebauliches Konzept, einschließlich 3. BA „Schießhütte II“, Stand: August 2020 – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen .....	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Ober-Mörlen im Raum (Google Maps – Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) .....	9
Abbildung 3:	Lage des 3. Bauabschnitts „Schießhütte II“ in Ober-Mörlen – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen .....	10
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießhütte II“ 1. und 2. Bauabschnitt (Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen). .....	11
Abbildung 5:	Bestehende Darstellung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010).....	12
Abbildung 6:	Städtebauliches Konzept, einschließlich 3. BA „Schießhütte II“, Stand: August 2020 – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen .....	16
Abbildung 7:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird .....	33





## **A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage**

Die Gemeinde Ober-Mörlen beantragt vorliegend die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, um in der Gemarkung Ober-Mörlen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Auf einer Fläche von ca. 6,1 ha soll im Ortsteil Ober-Mörlen der dritte Bauabschnitt für den Gewann Schießhütte II entstehen. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollen sowohl Bereiche mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern sowie in den Randbereichen größere Mehrfamilienhäuser bzw. Stadtvillen mit ausreichend Grünräumen angeordnet werden. Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind ebenfalls mehrgeschossige Gebäude für Mischnutzungen vorgesehen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das überwiegende Antragsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz vollständig überlagert. In einem kleineren Teilbereich am westlichen Rand wird die Fläche als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ dargestellt und von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. An ihrer südlichen Grenze berührt die Fläche ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Festlegungen und Vorgaben stehen der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Dennoch sind nach Auffassung der Gemeinde Ober-Mörlen durch die Umsetzung des Planvorhabens unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Gemeinde Ober-Mörlen beabsichtigt mit dem Vorhaben ihren Beitrag zur Reduzierung des dringenden Wohnraumbedarfs im Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main, zu welchem die Gemeinde Ober-Mörlen zählt, zu leisten. Durch die Siedlungserweiterung „Schießhütte II“, dritter Bauabschnitt, soll der gesamte Siedlungskörper des Ortsteiles Ober-Mörlen aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung erhalten.

Das Vorhaben ist nach Auffassung der Gemeinde zudem aufgrund seiner guten verkehrlichen Erschließung und Anbindung, die bereits im Bestand vorbereitet ist (Siemensstraße), für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die vorliegende Fläche im Bereich der Schießhütte II, dritter Bauabschnitt, stelle somit eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ober-Mörlen dar.

Die Beschlussvorlage kommt zu dem Ergebnis, dass die beantragte Abweichung zugelassen werden sollte. Es ist jedoch zu betonen, dass die Gemeinde Ober-Mörlen zur Verwirklichung der Planung insbesondere den Nachweis wird führen müssen, dass die Wasserversorgung der künftig in dem Plangebiet lebenden Menschen nach wie vor gewährleistet werden kann.

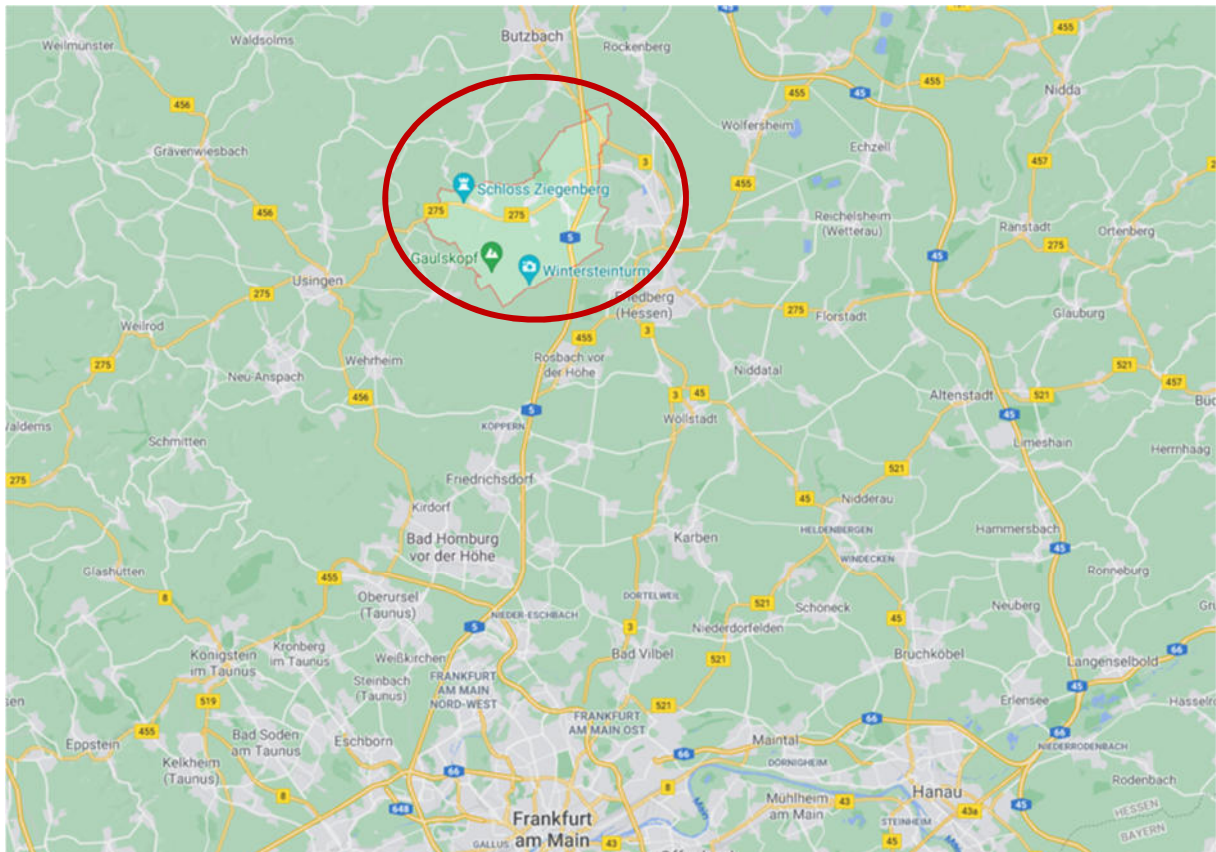
## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Beabsichtigte Planung

#### 1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks

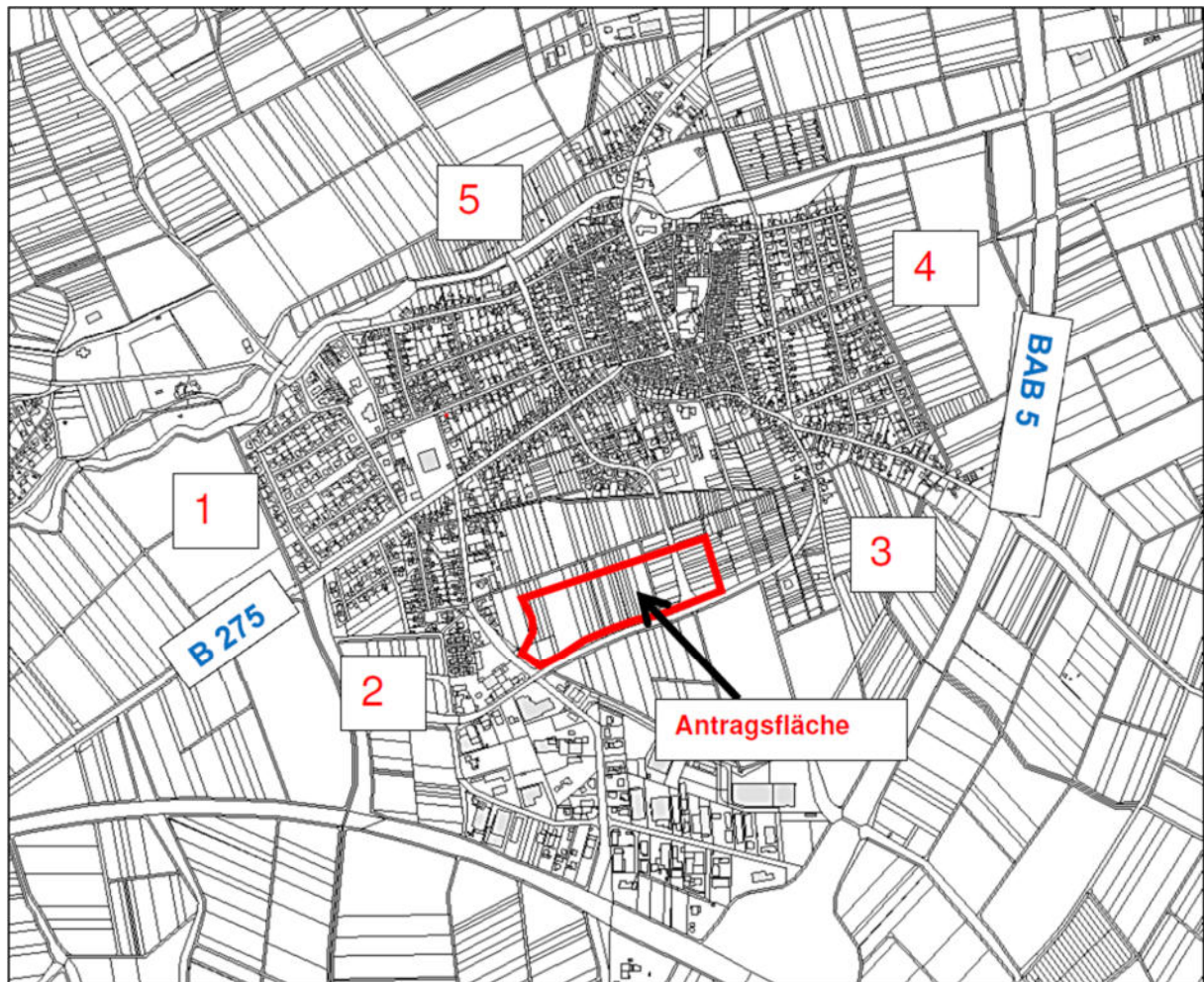
Die Gemeinde Ober-Mörlen liegt im Usatal in der westlichen Wetterau. Ober-Mörlen gehört zum Ballungsraum Frankfurt, organisiert im Regionalverband FrankfurtRhein-Main, und ist eines der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Kleinzentren des Landes Hessen.

Der direkte Anschluss zum überregionalen Straßennetz zur Bundesautobahn BAB 5 verbindet den Ort mit der Nord-Südachse Kassel Frankfurt. Die Bundesstraßen B275 und B3a gewährleisten eine schnelle und gut ausgebaute Verbindung in die Nachbargemeinden Usingen, Butzbach, Bad Nauheim und Friedberg. Eine Vielzahl von Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.



**Abbildung 2: Lage der Gemeinde Ober-Mörlen im Raum (Google Maps – Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009))**

Das Antragsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Ober-Mörlen im Bereich zwischen der Hasselhecker Straße im Westen und der Siemensstraße im Süden. Die beantragte Fläche wird in einem größeren Kontext betrachtet, indem zusammen mit zwei vorangehenden Bauabschnitten südlich des Ortskerns von Ober-Mörlen, deren Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung für eine bauliche Entwicklung vorbereitet sind, ein Gesamtkonzept entwickelt wurde. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen und nimmt die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten mit auf. Die Bushaltestellen mehrerer Linien befinden sich in der Hasselhecker Straße und der Pestalozzistraße.



**Abbildung 3: Lage des 3. Bauabschnitts „Schießhütte II“ in Ober-Mörlen – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen**

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

An den räumlichen Geltungsbereich schließen im Norden geplante Wohnbebauung, im Osten Gartennutzungen, im Süden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünland und im Westen eine Gemengelage aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an.



**Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießhütte II“ 1. und 2. Bauabschnitt (Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen).**

## **2. Ziel der Ausweisung eines Misch- und Wohngebiets im Bereich „Schießhütte II“, dritter Bauabschnitt**

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es rund 6,1 ha Zuwachsfläche für Wohnsiedlungszwecke in der Gemeinde Ober-Mörlen, im südlichen Anschluss an die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Ober-Mörlen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten. Aufgrund der westlich an die Antragsfläche angrenzenden gemischten Nutzungen soll im Zuge der später aufzustellenden Bauleitplanung die Ausweisung einer kleinflächigen Bauzeile als gemischte Baufläche im Westen und hieran anschließend die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen werden.

Damit soll dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) entsprochen werden. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans soll hierzu – vorbehaltlich einer positiven Zielabweichungsentscheidung - eine Änderung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt werden, nach welcher im Bereich der bisherigen Darstellungen der Antragsfläche kleinräumig Mischbaufläche sowie geplante Wohnbaufläche dargestellt werden soll.



**Abbildung 5: Bestehende Darstellung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)**

### **3. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens**

Durch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans will die Gemeinde Ober-Mörlen der zunehmenden Zahl von Nachfragen Bauwilliger nach Baugrundstücken zwecks Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung, aber auch für Mehrfamilienhäuser sowie einer sozialen Infrastruktur für Jung und Alt gerecht werden.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung des zweiten Bauabschnitts gelangt ein mehrfach gegliedertes Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung, welches für den hier in Rede stehenden dritten Bauabschnitt in ähnlicher Form fortgeführt werden soll.

Hierbei sollen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowohl Bereiche mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern sowie in den Randbereichen größere Mehrfamilienhäuser bzw. Stadtvillen mit ausreichend Grünräumen angeordnet werden. Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind ebenfalls mehrgeschossige Gebäude für Mischnutzungen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den beiden vorangehenden Bauabschnitten 1 und 2 des Gesamtkonzeptes zum Bereich „Schießhütte II“ konnte ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, das sich nach Auffassung der Gemeinde gut in die Ortslage einfügt und die bestehende Verkehrsführung sinnvoll fortsetzt. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme könnten sich bei Umsetzung der Planung insgesamt gleichmäßig über den Ort verteilen. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolge neben den geplanten Straßen über Verbindungswege unterschiedlichen Ausbaustandards. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei ebenfalls gewährleistet: Die Bushaltestellen mehrerer Linien befinden sich in der Hasselhecker Straße und Pestalozzistraße. Sie seien in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Änderung des auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans dargestellten Straßenverkehrsnetzes werde durch die Planung nicht verursacht.

In Bezug auf die Gesamtentwicklung wurde eine Ingenieursplanung für die Erschließung des gesamten Gewanns in Auftrag gegeben. Es seien hierbei sowohl die verkehrstechnische Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes vorbemessen worden, um zum einen die schlussendlich notwendige Dimensionierung und Verortung von Rückhalteraum zur Entwässerung berechnen und planen zu können und auch entsprechende Grundstückskalkulationen durchführen zu können, um abzu prüfen, inwieweit die geplante Baulandentwicklung den bestehenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung abdecken kann.

Die Gemeinde Ober-Mörlen ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 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 Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 auf 11 ha. Zugrunde liegen die Bevölkerungsschätzung und der daraus abgeleitete Wohnungsbedarf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010.

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

**a) Ausgangsgröße**

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

**b) 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	9,7 %

Im Rahmen der kommunalen Fachgespräche zur Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen im dritten Quartal 2018 wurde die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung erneut aktualisiert. Für den Wetteraukreis wird für die Jahre 2015 bis 2030 eine Zunahme von 11.300 Einwohnerinnen und Einwohnern, dies entspricht 3,7 %, angenommen. Erforderlich werden damit zusätzlich insgesamt 19.890 Wohneinheiten respektive 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 Wohnungsmarktbereich 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 bis 10% prognostiziert. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von 50 bis 100 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Ober-Mörlen hatte nach Angaben des Statistischen Landesamtes am 31. März 2020 mit Erstwohnsitz gemeldet 5.760 Einwohnerinnen und Einwohnern. 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 Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Bezug genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 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 7,2ha bis 11,5ha (bei 288 zusätzlichen Wohnungen) bzw. 10,8ha bis 17,28ha (bei 432 zusätzlichen Wohnungen). Schon diese Zahlen veranschaulichen, dass ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland bestehe. Diese These finde ihre Bestätigung in der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Miet- und Eigentumswohnungen zur Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für Jung und Alt, die im Rahmen des Vertriebs des ersten Bauabschnittes durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ober-Mörlen mbH nur ansatzweise befriedigt werden konnte. Das Bebauungsplanverfahren für den zweiten Bauabschnitt wurde zudem im Jahr 2019 eingeleitet und der Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, zweiter Bauabschnitt im Dezember 2020 als Satzung beschlossen. Für diesen Bauabschnitt seien aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bereits alle Baugrundstücke vergeben.

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

- 1. Bauabschnitt: rd. 2,4 ha (erschlossen, mit der Bebauung wurde begonnen)
- 2. Bauabschnitt: rd. 6,6 ha (einschl. Mischgebiet, Satzungsbeschluss 12/2020)
- 3. Bauabschnitt: rd. 6,1 ha (Antragsfläche)

Die vorangehenden Ausführungen belegen nach Auffassung der Antragstellerin, dass unter Berücksichtigung der Aktualisierungen zum zusätzlichen Wohnungsbedarf (288 bis 432 Wohnungen) bis zum Jahr 2030 in Verbindung des sich hieraus ergebenden Flächenbedarf die in Rede stehende Antragsfläche zur Siedlungsentwicklung in einer Größenordnung von rd. 6,1 ha im Einklang mit dem Bedarf von Flächen für Wohnsiedlungszwecke für die Gemeinde Ober-Mörlen steht.



**Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, einschließlich 3. BA „Schießhütte II“, Stand: August 2020 – Quelle: Langantrag der Gemeinde Ober-Mörlen**

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Das Fachdezernat gibt zu den betroffenen Ausweisungen des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 folgende Hinweise:

##### **a) Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Das Vorhaben beanspruche etwa 6 ha eines Vorranggebietes für Landwirtschaft. Der beplante Bereich werde derzeit überwiegend als intensiv bewirtschaftete Acker- sowie Grünlandfläche genutzt. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die vorgesehene Siedlungsplanung stehe diesem Ziel entgegen. Mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen seien bereits einvernehmliche Lösungen abgestimmt und teilweise bereits Tauschflächen als Ersatz für die beanspruchten Flächen vergeben worden. Eine Existenzgefährdung eines der drei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe liege grundsätzlich nicht vor. Den Belangen der Landwirtschaft solle im weiteren Planungsprozess durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen werden. Für mögliche folgende notwendige fachgesetzliche Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen sei bereits zugesichert, dass keine weiteren landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen hierfür in Anspruch genommen werden bzw. durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen – wie bereits im Rahmen des zweiten Bauabschnittes der Schießhütte II vorgenommen - durch Gewässerrenaturierende Maßnahmen im Uferbereich der Usa erbracht werden. Die Bedenken gegen den Verlust des Vorranggebietes für Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche könnten daher zurückgestellt werden.

**b) Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft**

Das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sei lediglich in einem kleinen Teilbereich (< 1 ha) am westlichen Rand der Antragsfläche betroffen. Es handele sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotop. Eine Ausnahme bezüglich des Zerstörungsverbot von gesetzlich geschützten Biotopen könne zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dementsprechend sei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein umfassendes Kompensationskonzept zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen. Auf die Stellungnahme der Fachbehörden werde verwiesen.

**c) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**

Die Antragsfläche liege in Schutzzonen von Heilquellenschutzgebieten. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen für die Heilquellenschutzgebiete stünden nach Aussage der Planunterlagen einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird hierzu auf die Stellungnahmen der Fachbehörden verwiesen.

**d) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Die geplante Neuversiegelung bewirke laut Planunterlagen bei ungesteuerter Verwirklichung voraussichtlich negative kleinklimatische Effekte (tagsüber Aufheizung, nachts Ausbildung einer Wärmeinsel). Aufgrund der Topographie verlaufe der Abstrom der Luft im Wesentlichen in Richtung Norden. Mit dem geplanten Vorhaben werde somit diese kleinklimatische Ausgleichsfläche eingeschränkt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung solle daher nach Aussagen der Planunterlagen die Bebauung sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundflächen, der offenen Bauweise, als auch hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung, der Gebäudeformen und der Gebäudeanordnung so gewählt werden, dass die Durchlüftung auch nach einer Bebauung gewährleistet bleibe und keine Gebäuderiegel entstehen, die den Luftaustausch behindern könnten. Auch könnten weitere eingriffsminimierende Festsetzungen wie z. B. anzupflanzende Laubbäume integriert werden. Unter der Voraussetzung der Umsetzung entsprechender Vorgaben stehe die vorliegende Planung dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht grundsätzlich entgegen und könne mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

## **2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollten. Das Plangebiet werde gegenwärtig durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe aufgeführt seien.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Insofern bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen den vorgelegten Antrag.

In dem betroffenen Projektraum seien in jüngerer Zeit bereits viele ausgesprochen wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch andere Vorhaben einer Nutzung entzogen worden (z. B. Logistikzentrum Rewe in Wölfersheim). Der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Flächen schreite in Hessen durch diverse Bau- und Entwicklungsmaßnahmen, Vorhaben im Rahmen der Energiewende, erforderliche Ersatzaufforstungen usw. stetig voran. Gerade die noch vorhandenen ertragreichen Böden in der Region Ober-Mörlen sollten daher von einer Inanspruchnahme soweit wie möglich verschont werden. Vor diesem Hintergrund werde darauf hingewiesen, dass sich die hessische Landesregierung zum Ziel gesetzt hat, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Im Bereich der Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ stehe im ersten Bauabschnitt rund 2,4 ha Wohnbaufläche zur Verfügung; dieser sei zwischenzeitlich erschlossen aber noch kaum bebaut. Im zweiten Bauabschnitt stehe für Wohnbebauung und Mischgebiet rund 6,6 ha Fläche zur Verfügung, für deren Entwicklung erst im Dezember 2020 der gemeindliche Satzungsbeschluss gefasst worden sei, sodass dieser noch vollständig zur Bebauung zur Verfügung stehe.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten zunächst die bauleitplanerisch vorhandenen Flächenkontingente weitestgehend entwickelt werden, bevor weitere Außenbereichsflächen, die in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft liegen, beansprucht werden.

Die laut Antragsunterlagen vorgenommene Betrachtung der landwirtschaftlichen Betroffenheit beziehe sich ausschließlich auf den dritten Bauabschnitt „Schießhütte II“, für den die gegenständliche Zielabweichung beantragt wird. Dies sei aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch nicht ausreichend, weil nicht aussagekräftig genug. Aufgrund des engen zeitlichen Rahmens (Beginn 2018) und die von der Gemeinde Ober-Mörlen selbst als „zusammenhängendes städtebauliches Gesamtkonzept“ bezeichnete Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ sei die landwirtschaftliche Betroffenheit unter Berücksichtigung des gesamten Gewannes „Schießhütte II“ zu betrachten (ca. 15,1 ha). Nach geltender Rechtsprechung sei der Flächenverlust von Haupterwerbsbetrieben unter Berücksichtigung von Eigentums- und Pachtflächen zu ermitteln, wobei nicht nur die landwirtschaftlichen Flächen, die der jeweilige Betrieb durch das beantragte Vorhaben an sich verliert, in die Betroffenheitsprüfung einfließen, sondern auch solche landwirtschaftlichen Flächen, die der Betrieb einige Jahre zuvor bereits verloren habe oder in naher Zukunft verlieren werde.

Die Aussage, „dass durch Umsetzung des Planvorhabens unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten sind“, könne aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur aufgrund der vorstehenden Ausführungen keineswegs geteilt werden, sondern werde ausdrücklich in Frage gestellt. Tauschflächen als Ersatz für den Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen dürften insbesondere im Wetteraukreis nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Aus den Antragsunterlagen gehe hervor, dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich würden, voraussichtlich durch die Neuanpflanzung von Hochstammobstbäumen auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Weitere eventuell notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen würden erst im Bauleitplanverfahren ermittelt werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden Bedenken gegen den Abweichungsantrag. Für den Fall einer Zustimmung wird gefordert, dass sämtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft und – soweit möglich – ohne eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen sind.

### **3. Dezernat V 53.1– Eingriffsregelungen, Planungsbeiträge**

Das Dezernat V 53.1 teilt mit, dass gegen die Zulassung der Abweichung aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken bestünden. Wie aus den Antragsunterlagen zu entnehmen ist und vor Ort zu erkennen war, seien in den alten Obstbäumen mehrere Spechthöhlen und geeignete Brutplätze für den Steinkauz vorhanden. Neben der erforderlichen Nachpflanzung des Streuobstbestandes, seien die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen frühzeitig einzuplanen und umzusetzen.

### **4. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost**

Das Dezernat IV/F 41.1 teilt mit, dass die geplante Siedlungsentwicklung den im Regionalplan Südhessen/Regionalen FNP 2010 festgelegten Zielen entgegenstehe. Zudem läge die vorgesehene Fläche im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Grundsatz G 6.1.7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Eine weitere Siedlungsentwicklung werde aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sehr kritisch gesehen. Durch die Siedlungsentwicklung werde in der Kommune Ober-Mörlen der Trinkwasserbedarf weiter ansteigen. Zudem sei eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Zugleich sei die Kommune Ober-Mörlen auf den Fremdbezug der OVAG angewiesen, der für die Sicherstellung der Wasserversorgung extrem wichtig sei. Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Grundwasserdargebots infolge der Trockenjahre und der Lieferkürzungen durch OVAG sei es erforderlich, bereits in diesem Stadium einer Siedlungsentwicklung die künftige Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zu prüfen und je nach Ergebnis die Planung anzupassen.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung sei von der planaufstellenden Kommune in qualitativer und quantitativer Sicht zu gewährleisten. Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung im Bereich „Schießhütte II“, erster und zweiter Bauabschnitt, seien zunächst auszuwerten und die Ergebnisse umfassend in weitere Planungen einfließen zu lassen.

Der beantragten Zielabweichung könne aus Sicht der Wasserversorgung sowie des Grundwasserschutzes auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht zugestimmt werden.

## **5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst**

Das Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst – teilt mit, dass dem Kampfmittelräumdienst über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorlägen. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da nach Auffassung des Kampfmittelräumdienstes auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, werde darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **6. Weitere Fachdezernate**

Die Dezernate IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte, IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West, IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) und IV/Wi 44 – Bergaufsicht teilen mit, dass gegen den Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans keine Bedenken bestünden. Es wurden jedoch Hinweise beigefügt, die die Gemeinde Ober-Mörlen sowie der Regionalverband FrankfurtRheinMain im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen haben. Diese werden der Gemeinde sowie dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Falle einer Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt bzw. liegen diesen bereits vor.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain teilt mit, dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken bestünden.

Die von dem Vorhaben betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Vorranggebiete für Landwirtschaft und Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, besondere Klimafunktionen, Natur und Landschaft) sowie ökologisch bedeutsame Flächennutzung seien in den Unterlagen enthalten. Die Abweichungen werden nachvollziehbar begründet.



Das für die weitere Planung erforderliche Änderungsverfahren für den Regionalen Flächennutzungsplan sei seitens der Gemeinde bereits beantragt worden. Wenn ein positiver Bescheid für die Zielabweichung absehbar sei, könne das Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Von der Planung seien gesetzlich geschützte Biotope (Streuobst) betroffen. Für die Inanspruchnahme sei eine Befreiung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde und eine geeignete Kompensation erforderlich. Dies sei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

### **III. Wetteraukreis – Der Kreisausschuss**

Der Stellungnahme des Wetteraukreises liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Brandschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser und Bodenschutz, Agrarfachaufgaben, Bauordnung, Denkmalschutz sowie Besondere Schulträgeraufgaben zugrunde.

#### **1. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege teilt mit, dass die vorliegenden Planungen den Geboten des Bundesnaturschutzgesetzes zum schonenden Umgang mit nicht vermehrbaren Naturgütern, wie dem Schutzgut Boden, widersprüchen. Mit den Planungen gingen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts einher, die vom Verursacher vorrangig zu vermeiden seien. Seien die Eingriffe unvermeidbar, sei ein Ausgleich zu erbringen.

Die untere Naturschutzbehörde teilt weiterhin mit, dass gegen die Inhalte der geplanten zweiten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erhebliche Bedenken bestehen. Der geplante Änderungsbereich sei als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und den Grundwasserschutz ausgewiesen. Des Weiteren würden ökologisch bedeutsame Flächen, ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie der Regionale Grünzug von den Planungen berührt werden.

Insbesondere im Bereich des Regionalen Grünzugs hätten Planungen, die dessen Funktionalität nachhaltig verschlechtern oder beeinträchtigen, zu unterbleiben. Es sei nicht nachvollziehbar, dass pro forma auf die Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie verzichtet werde, beziehungsweise diese keine Erwähnung und Würdigung erfahre. Eine derartige Handhabe ermögliche weiterhin viel zu hohen Flächenverbrauch, der mit dem Ziel einer reduzierten Bodeninanspruchnahme kaum vereinbar scheine. Bei einer solchen zukünftigen Vorgehensweise würden Flächennutzungspläne und die Einarbeitung dahingehender Richtlinien obsolet werden.

## **2. Wasser und Bodenschutz**

Der Fachdienst Wasser und Bodenschutz teilt mit, dass gegen die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Siedlungserweiterung „Schießhütte II“, dritter Bauabschnitt aus Sicht der von ihm fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Einwendungen bestünden. Der Fachdienst gibt in diesem Zusammenhang jedoch zu bedenken, dass die Situation des Niederschlagswasserabflusses vor allem bei Starkregenereignissen derzeit im zweiten Bauabschnitt des Baugebiet Schießhütte II nicht unkritisch sei und dies durch eine Baugebietserweiterung noch verschärft werden würde. Diesem Umstand sei entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens Rechnung zu tragen.

## **3. Fachdienst Agrarfachaufgaben**

Der Fachdienst Agrarfachaufgaben teilt mit, dass erhebliche Bedenken bestehen. Durch die beantragte Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 würden 6 ha landwirtschaftliche Fläche verloren gehen. Die Werte der Bodenschätzung im Bereich des dritten Bauabschnitts lägen bei 43 bis 78 und damit über den durchschnittlichen Zahlen von 67 Punkten für Ackerland und 39 Punkten für Grünland in der Gemarkung Ober-Mörlen.

#### **4. Fachbesondere Schulträgeraufgaben**

Der Fachbereich Besondere Schulträgeraufgaben teilt mit, dass gegen die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten des Wohn- und des Mischgebiets für die Siedlungserweiterung Schießhütte II, dritter Bauabschnitt, Bedenken geltend gemacht werden. Die entstehenden Wohneinheiten könnten zu räumlichen Engpässen an der Wintersteinschule führen.

#### **IV. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss**

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises teilt mit, dass der Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes für die Siedlungserweiterung „Schießhütte II“, dritter Bauabschnitt zur Kenntnis genommen werde. Gegen den Bebauungsplan bestünden aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings solle an dieser Stelle erwähnt werden, dass die Beanspruchung von den nur noch selten vorkommenden Böden mit einer potentiellen Habitatfunktion für den Feldhamster, wie teilweise im Plangebiet gegeben (vgl. <https://bodenviewer.hessen.de>), in den letzten Jahren mit dazu geführt habe, dass die Bestände dieser Art deutlich reduziert wurden. Der Feldhamster sei europarechtlich streng geschützt und in vielen Gegenden bereits ausgestorben. Im Rahmen der Bauleitplanung müsse in solchen Fällen sorgfältig abgewogen werden, ob Standorte mit einem gleichsam bedeutenden Bodenvorkommen nicht für zukünftige Generationen von einer Bebauung freizuhalten seien.

#### **V. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement**

HessenMobil teilt mit, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum zweiten Bauabschnitt die gesicherte Verkehrserschließung über der Bundesstraße B275 für das Gesamtgebiet „Schießhütte II“, 1. bis 3. Bauabschnitt, bereits leistungsfähig nachgewiesen wurde. Vonseiten des Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagements bestünden daher aus straßenrechtlicher Sicht, die Bundesstraße B275 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum vorgelegten Abweichungsantrag.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim hat keine Bedenken geäußert. Keine Stellungnahme abgegeben haben der Magistrat der Stadt Butzbach, der Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg, der Magistrat der Stadt Friedberg, der Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim und der Magistrat der Stadt Usingen.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Gemeinde Ober-Mörlen beabsichtigt, ein Wohn- und Mischgebiet innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft festzusetzen. Diese Planung verstößt gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.*

#### **2. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Abweichungsfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Für entsprechende Vorranggebiete gilt gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

*„[...] die landwirtschaftliche Bodennutzung [der] Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen [hat]“.*

Da die von der Gemeinde Ober-Mörlen vorgesehene Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dauerhaft ausschließt, ist die Zulassung einer Abweichung erforderlich.

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

### **1. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Im Hinblick auf Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. – bei Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – festgelegt werden könnte. Ob im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 der einen oder der anderen Nutzung der Vorrang eingeräumt wurde bzw. wird, richtet sich bei Festlegung von Vorranggebieten Bestand nach der in den Bebauungsplänen der Kommune festgesetzten Nutzung.

Es entspricht also den Grundzügen der Planung, die Vorstellung der Kommunen von der jeweiligen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzugreifen und durch entsprechende Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu sichern.

Vorliegend geht es darum, den dritten Bauabschnitt im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes Schießhütte II zu entwickeln, nachdem sich bei der Entwicklung der ersten beiden Bauabschnitte gezeigt hat, dass eine deutliche Nachfrage an weiterem Bauland besteht. Die Erschließungsmaßnahmen zum ersten Bauabschnitt sind bereits erfolgt und die Bebauung der Grundstücke ist bis auf wenige Baugrundstücke in der Umsetzung. Für den 2. Bauabschnitt stehen laut Aussage der Gemeinde bereits mehr Bauwillige auf der Interessentenliste der Grundstücksentwicklungsgesellschaft als Baugrundstücke in der Gemeinde zur Verfügung stehen. So ist es nur folgerichtig, darauf aufbauend die Gesamtmaßnahme für die zukünftige Siedlungsentwicklung fortzuführen.

Der Vereinbarkeit einer Zulassung der Abweichung mit den Grundzügen der Planung steht auch nicht entgegen, dass der Bereich der Abweichungsfläche zugleich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist. Zwar hat die Regionalversammlung Südhessen im Dezember 2019 beschlossen, dass im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan innerhalb der derzeit festgelegten Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Allerdings betrifft dieser Beschluss die Grundzüge des neu aufzustellenden Plans. Diese haben keinen Einfluss auf die den derzeit wirksamen Plan betreffenden Grundzüge der Planung.

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ festgelegt werden könnte.

Für das Vorhaben spricht die Tatsache, dass die Gemeinde Ober-Mörlen mit dem Vorhaben ihren Beitrag zur Reduzierung des dringenden Wohnraumbedarfs im Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main, zu welchem die Gemeinde Ober-Mörlen zählt, leistet.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Gesamtkonzeption und damit die Weiterführung der Planung mit dem dritten Bauabschnitt auf Bündelungseffekte hinsichtlich der Entwässerungsplanung, der Straßenplanung, der Wasseranschlüsse, Energieversorgung, Kita-Betreuungsplätze etc. ausgelegt ist.

Auch diese Gesichtspunkte sprechen für eine Inanspruchnahme der über die im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung in diesem Bereich.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Zulassung der Abweichung von den Zielen Z10.1-10 und Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist auch zweckmäßig. Auch unter Berücksichtigung der gegen die Zulassung der Abweichung vorgebrachten Einwendung überwiegen aus regionalplanerischer Sicht die für die Ausweisung des Baugebietes sprechenden Gründe.

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat in Vorbereitung auf die derzeit laufende Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geprüft, wo zukünftige, über die aktuellen Festlegungen hinausgehende, größere Siedlungsentwicklungspotenziale bestehen. Begrenzt durch die Usa im Norden, die Bundesautobahn BAB 5 im Osten, die gewerblichen Nutzungen im Süden und hochwertige landwirtschaftliche Flächen im Westen verbleibt als einzige und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit die vorliegend beantragte Fläche im Bereich der Schießhütte II, dritter Bauabschnitt, für eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ober-Mörlen.

Die beantragte Fläche wird in einem größeren Kontext betrachtet, indem zusammen mit zwei vorangehenden Bauabschnitten südlich des Ortskernes von Ober-Mörlen, deren Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung für eine bauliche Entwicklung vorbereitet sind, ein Gesamtkonzept entwickelt wurde. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen und nimmt die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten mit auf, sodass sich die geplante Wohnbaufläche gut in die Ortslage einfügt und auch sinnvoll fortsetzt.



Aus den dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter der durchgeführten Alternativenprüfung sprechen entscheidende Gründe dafür, eine Abweichung der Planaussagen für die Antragsfläche „Schießhütte II“ dritter Bauabschnitt, in der Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen zuzulassen. An dieser Stelle erhält der gesamte Siedlungskörper des Ortsteiles Ober-Mörlen aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung und ist zudem aufgrund seiner guten verkehrlichen Erschließung und Anbindung für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Auch wenn dies insbesondere unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, wird hier grundsätzlich nicht von einer Existenzgefährdung der Landwirtschaft ausgegangen. Es konnte hierzu dargelegt werden, dass die betroffenen Landwirte zum Teil bereits durch Tauschflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entschädigt werden konnten. Die Bedenken des zuständigen Fachdezernates gegen den Verlust des Vorranggebietes für Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche konnten aus den genannten Gründen zurückgestellt werden. Mit Maßgabe II.1 kann zusätzlich sichergestellt werden, dass den Forderungen der Landwirtschaftsbehörden, im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nur außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen sind, entsprochen wird.

Im Hinblick auf die Lage der Abweichungsfläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen wurde seitens der zuständigen Fachbehörde bestätigt, dass unter der Voraussetzung der Umsetzung entsprechender Vorgaben die vorliegende Planung dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht grundsätzlich entgegenstehe und mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden könne. Die Gemeinde Ober-Mörlen wird dies im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zudem durch entsprechende Gutachten nachzuweisen haben.

Entgegen der Aussage in der Stellungnahme des Fachdienstes Naturschutz und Landschaftspflege des Wetteraukreises wird der Regionale Grünzug nicht in Anspruch genommen. Die Planung liegt lediglich angrenzend bzw. außerhalb der Vorranggebiete Regionaler Grünzug, weshalb ein Flächenausgleich nicht erforderlich ist.

Die Lösung von Konflikten, beispielsweise im Hinblick auf die Wasserver- und Entsorgung sowie den Schutz des Grundwassers ist Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Da die Gemeinde Ober-Mörlen zu einem großen Teil auf die Fremdversorgung durch die OVAG angewiesen ist, sollte bereits im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Zusicherung durch die OVAG zur Wasserversorgung eingeholt werden. Darüber hinaus sind verbindliche Angaben zu machen, wie die Gemeinde Ober-Mörlen ihrer Verpflichtung nachkommt, die Wasserversorgung für das Gebiet sicherzustellen. Die angesichts des voranschreitenden Klimawandels immer drängender werdende Herausforderung einer ausreichenden Wasserversorgung wird keinesfalls unterschätzt. Kommt es im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans diesbezüglich zu keiner befriedigenden Aussage, muss die Gemeinde Ober-Mörlen gegebenenfalls mit einer Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB rechnen. In diesem Fall erlischt die vorliegende Abweichungszulassung, die Fläche würde in diesem Fall bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unberücksichtigt bleiben.

Für die Inanspruchnahme eines kleinen Teilbereichs des am westlichen Rand betroffenen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein umfassendes Kompensationskonzept zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass entsprechende Konflikte in diesem Verfahren nicht lösbar wären. Mit Aufnahme der Maßgaben II.3 und II.4 wird sichergestellt, dass die Träger der Flächennutzungs- und Bauleitplanung entsprechend verfahren.

Im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Konflikte zutage gefördert, die bereits auf Ebene der Regionalplanung von Belang sind. Es wird daher empfohlen, die von der Gemeinde Ober-Mörlen beantragte Abweichung zuzulassen.

## E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,  
Bauwesen

Darmstadt, August 2021

Martina Dickel-Uebers

Telefon 12- 8924

### Anlage: Plankarte

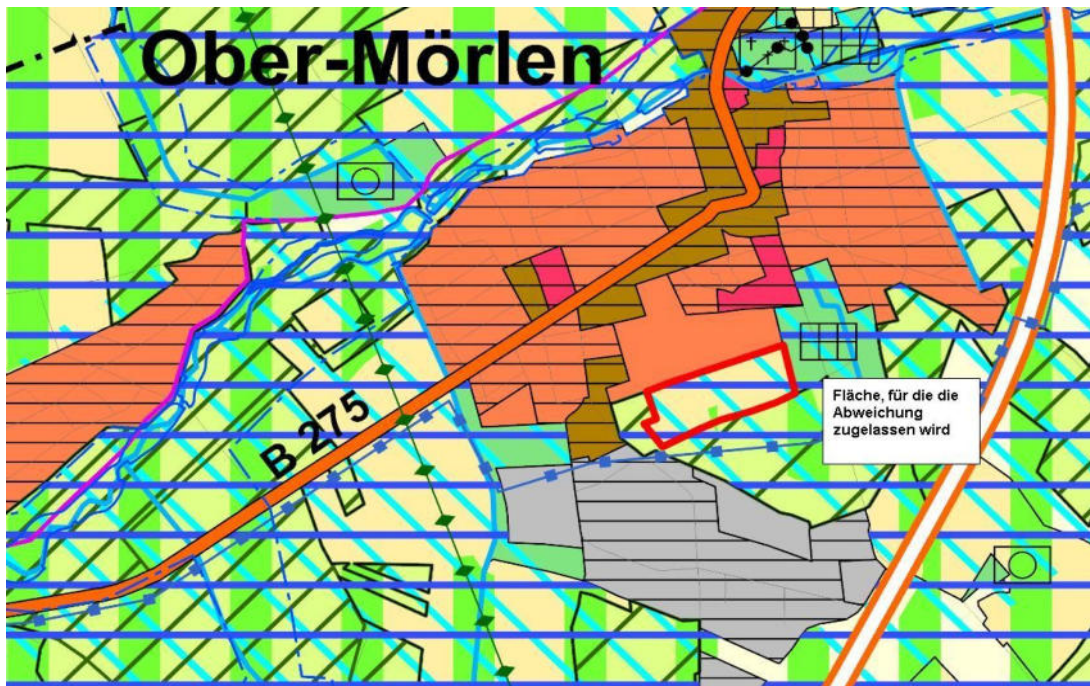


Abbildung 7: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird