

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“-Vorentwurf****zusammenfassendes Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“****Vorbemerkung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 142 Stellungnahmen abgegeben, überwiegend als Vordrucke zum Ankreuzen und mit zusätzlichen Anmerkungen. Des Weiteren sind Stellungnahmen mit erläuterten Anregungen, Bedenken sowie Fragestellungen eingegangen.

Die Inhalte der Stellungnahmen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen, beziehen sich auf folgende Thematiken:

1. Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens,
2. Bauliche Entwicklungen im Außenbereich,
3. Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße,
4. Gastronomie im Außenbereich,
5. Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Naherholung,
6. Finanzielle Aufwendungen für Planungen und Gutachten.

Aufgrund der Anzahl der Stellungnahmen mit jedoch ähnlichen Inhalten werden die Ausführungen zu den Themen nicht nach den einzelnen eingegangenen Stellungnahmen differenziert, sondern insgesamt betrachtet. Dieser Abwägungsvorschlag beinhaltet Ausführungen zu den konkreten Anregungen, Hinweisen und Bedenken der Stellungnahmen.

**1. Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Demnach ist u.a. die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben zulässig. Die bestehende Halle, die baulichen Anlagen für die Kelterei sowie die geplante Wohnnutzung erfüllen die Anforderungen des § 35 (1) Baugesetzbuches (BauGB). Diese baulichen Anlagen könnten somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden. Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die geplante Gastronomie, die aufgrund der Größe und Öffnungszeiten nicht nach § 35 BauGB genehmigt werden kann. Vom Vorhabenträger wurde in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens durch einen Vorhabenträger in enger Kooperation mit der Gemeinde.

Grundlage des Konzeptes der Hochbauplanung ist es, die Zusammenhänge vom Anpflanzen des Apfelbaumes über die Ernte bis zur Vermarktung an einem Standort darzustellen. Vor diesem Hintergrund ist neben der Kelterei auch eine ganzjährig geöffnete Gastronomie sowie zweckgebundene Wohnnutzung vorgesehen. Da die Gastronomie im engen Zusammenhang mit der geplanten Kelterei, der Wohnnutzung für die Betriebsinhaber sowie der angrenzend vorhandenen und geplanten Obstplantagen zu betrachten ist, wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Die Gastronomie an diesem Standort soll nur in Verbindung mit

der Kelterei und der Obstplantage bewirtschaftet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ am 14.12.2017 mehrheitlich zugestimmt.

Nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sind die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu geben.

Diese Vorgaben des BauGB wurden mit der Durchführung eines Scopingtermins mit den Trägern öffentlicher Belange am 18.04.2018, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf vom 03.07.2018 bis 24.08.2018, dem Bürgerdialog am 05.09.2018 sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfs vom 28.08. bis 28.09.2018 erfüllt.

Die Träger öffentlicher Belange – Regierungspräsidium, Regionalverband FrankfurtRhein-Main, Hochtaunuskreis- Fachbereiche Ländlicher Raum und Umwelt / Naturschutz – haben sich im Rahmen der Beteiligung positiv zum geplanten Vorhaben geäußert. Der Bund für Umwelt und Naturschutz sowie die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald haben Bedenken zu verschiedenen Themen geäußert.

Die Anregungen, Bedenken, Hinweise und Fragen aus den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sowohl von Seiten der Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit werden bei den weiteren Planungsüberlegungen sowie den gutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt.

Zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden derzeit folgende gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt und entsprechende Gutachten verfasst:

- Archäologische Bodenfunde
- Geruchsgutachten
- Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen der Gastronomie
- Verkehrsgutachten
- Umweltbericht
- Artenschutzprüfung

Nach Fertigstellung der Gutachten werden die Ergebnisse in den Festsetzungen sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Dieser Bebauungsplanteilwurf mit den dazugehörigen Gutachten wird erneut den Trägern öffentlicher Belange zur fachlichen Prüfung übersandt. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit innerhalb der 4-wöchigen Auslegung der Unterlagen Ihre Bedenken, Anregungen und Fragen schriftlich vorzutragen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden von der Stadt Oberursel (Taunus) geprüft und eventuell die damit verbundenen Änderungen der Planunterlagen durchgeführt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Durchführungsvertrag ist verbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hier können konkrete Aspekte der Nutzung (z.B. Öffnungszeiten, Mobilitätskonzept) vereinbart werden.

Die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben ist erst mit Bekanntmachung des von der Stadtverordnetenversammlung getroffenen Satzungsbeschlusses gegeben.

## **2. Bauliche Entwicklungen im Außenbereich**

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ werden keine Grundlagen für die bauliche Entwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage der Stadt Oberursel (Taunus) bzw. dem Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ geschaffen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünflächen / Wohnungsferne Gärten“ dargestellt. Nach den Darstellungen des RegFNP ist keine bauliche Nutzung in diesem Bereich, mit Ausnahme von privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, zulässig.

Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren. Die geplante Gastronomie steht im engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung „Kelterei“, ist jedoch nicht als privilegiertes Vorhaben einzustufen und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In der Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde der geringen Abweichung vom RegFNP zugestimmt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für eine Gastronomie in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen regelt, kann keine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage abgeleitet werden. Aufgrund der Darstellungen des RegFNP sind in diesem Bereich Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen unzulässig.

## **3. Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße**

Im Bürgerdialog am 05.09.2018 wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße, sowie Vorschläge zu möglichen Maßnahmen im Straßenraum erläutert. Ein abgeschlossenes Verkehrsgutachten gab es zu diesem Zeitpunkt noch nicht.

In den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die mit folgenden Fragestellungen bei der weiteren Verkehrsuntersuchung berücksichtigt werden.

- Welche alternativen Erschließungen sind möglich - z.B. Karl-Hermann-Flach-Str., Willy-Brandt-Str.?
- Wie erfolgt die Andienung der Gastronomie mit LKW?
- Wie erfolgt die Erschließung der Kelterei für interessierte Besucher, die mit Reisebussen anfahren?
- Können zur Vermeidung von Schleichverkehren Schranken errichtet werden, die nur von Landwirten zu öffnen sind?

- Wie wird verhindert, dass die geplanten Ausweichbuchten auf der Freiligrathstraße zugeparkt werden?
- Welche Maßnahmen werden vorgesehen, damit möglichst viele Besucher mit dem Fahrrad / ÖPNV die Gastronomie besuchen?
- Wie können die Fahrradfahrer und Fußgänger auf der verlängerten Freiligrathstraße gegenüber den PKW begünstigt werden? Ist die Realisierung einer Fahrradstraße möglich, d.h. Fahrradfahrer haben Vorrang gegenüber PKW?
- Wie ist die Verkehrsbelastung zu beurteilen, wenn die Gastronomie Innen und Außen voll ausgelastet ist und an sonnigen Tagen die Kleingärten genutzt werden? Worst Case?
- Wie viele Parkplätze sind nach der Stellplatzsatzung auszuweisen? Im Winter und bei z.B. Hochzeiten wird niemand mit dem Fahrrad kommen. Sind für diese Veranstaltungen ausreichend Parkplätze vorhanden?
- Die Verkehrsuntersuchung sollte aktuelle Verkehrszählungen und zu erwartende Mehrbelastungen durch die in der Umgebung geplanten Vorhaben berücksichtigen.

Diese Fragen bedürfen einer intensiven Auseinandersetzung und werden derzeit in die Verkehrsuntersuchung eingearbeitet. Deshalb können sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden.

#### **4. Gastronomie im Außenbereich**

Die Hochbauplanungen sowie der Standort in der Umgebung von Obstplantagen am Ortsrand der Stadt Oberursel (Taunus) basiert auf dem Betriebskonzept die Wertschöpfungskette des Apfels von Pflanzungen über Vegetationsperioden bis hin zur Ernte, Produktion und Direktvermarktung lückenlos an einem Ort darzustellen und diese Abläufe der breiten Bevölkerung verständlich näher zu bringen. Die Arbeitsabläufe in der Kelterei sollen praxisnah aufgezeigt werden. In den Tagungsräumen der Gastronomie sollen die jährlichen Arbeitszyklen zu Obstplantagen und Streuobstwiesen an Schautafeln mit Unterstützung von Präsentationen ausführlich erklärt werden. Zielgruppen hierfür sind vor allem Kindergärten, Schulklassen sowie sonstige Interessierte.

Der Gastronomiebetrieb steht im direkten funktionalen Zusammenhang mit der Kelterei. Hier sollen zukünftig die in der Kelterei erzeugten Produkte vermarktet werden. In der Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Fachbereich ländlicher Raum wird folgendes ausgeführt: „Die aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte ist landwirtschaftlich fachlich nachvollziehbar und dient der Absicherung der Zukunftsfähigkeit auch der landwirtschaftlichen Betriebsteile.“

Zu den Betriebszeiten und -nutzungen der Gastronomie werden im Durchführungsvertrag Regelungen vereinbart, um unzumutbare Störungen der umliegenden Nutzungen möglichst zu vermeiden.

Das Betriebskonzept des Vorhabenträgers ist nur im Nebeneinander von Kelterei, Gastronomie und Obstplantagen zu realisieren. Ein Standort der Gastronomie mit Kelterei im Gewerbegebiet ist mit dem Konzept nicht zu vereinbaren. Die Obstplantagen sind ein wesentliches Element der Wertschöpfungskette, insbesondere zur Wissensvermittlung hinsichtlich Schüler und auch Vorschulkinder. Dabei geht es auch um die generelle Bedeutung der

Landwirtschaft für die Produktion von Nahrungsmitteln und die Pflege der Landschaft, denn die offene Landschaft, wie wir sie heute kennen, ist auch das Ergebnis von jahrhundertelanger landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Vorhabenträger bewirtschaftet derzeit ca. 25 ha, davon ca. 4 ha im Obstanbau mit ca. 1200 Bäumen. Die erzeugten Apfelprodukte, wie z.B. Saft, Secco und Wein werden direkt und über einen Einzelhändler vermarktet. Es werden nur eigene Früchte oder Äpfel von Streuobstwiesen aus der Region Oberursel verwendet. Zukünftig ist geplant weitere Ackerflächen sukzessiv für den Obstanbau umzunutzen bzw. in Oberursel vorhandene Streuobstwiesen zu bewirtschaften und zu pflegen. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftig der Apfelbedarf für die Kelterei aus der Region Oberursel gedeckt werden kann.

Mit dem Gesamtkonzept – Kelterei + Gastronomie + Obstplantage – wird ein weiterer interessanter Ort an der Regionalparkroute zwischen Oberursel, Oberstedten und Bad Homburg zur Förderung des Tourismus entstehen. Hier kann durch die Kooperation zwischen Landwirtschaft und Regionalpark, die in Oberursel schon mehrfach praktiziert wird, der Bevölkerung die Bedeutung der Landwirtschaft und der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet nähergebracht werden.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Naherholung**

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Orts-/ Landschaftsbild, Kulturgüter sowie Mensch / Erholung sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches [§ 2 (4), § 2a BauGB, Anlage1] im Umweltbericht darzulegen. Hierbei werden die bestehende Situation der zu erwartenden Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens gegenübergestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erörtert.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die vorhandenen Tiere werden in der Artenschutzprüfung untersucht. Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Artenschutzprüfung wird untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Vorgaben des BNatSchG zu vereinbaren ist. Des Weiteren werden Maßnahmen festgelegt, die bei Realisierung der Planungen zum Schutz der vorhandenen Arten umzusetzen sind.

Die verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt und damit auch auf die Naherholung können erst nach Durchführung der Untersuchungen und Prüfung durch die Fachbehörden und der Öffentlichkeit konkret benannt werden.

Der Umweltbericht und die Artenschutzuntersuchung werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Trägern öffentlicher Belange zur fachlichen Prüfung übersandt. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Oberursel (Taunus) können hierzu ebenfalls ihre Anregungen und Bedenken vortragen (siehe Ausführungen zu Ziffer 1).

## **6. Finanzielle Aufwendungen für Planungen und Gutachten**

Die mit der Planung und Umsetzung des geplanten Vorhabens verbundenen finanziellen Aufwendungen sowie eventuelle Folgekosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Übernahme der Folgekosten nach dem Satzungsbeschluss wird im Durchführungsvertrag

geregelt. Die Gutachten und sonstigen Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren werden direkt vom Vorhabenträger beauftragt und bezahlt. Auch wenn die Beauftragung durch den Vorhabenträger erfolgt, kann er nicht die fachlichen Inhalte beeinflussen.

Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen werden von dafür jeweils fachlich anerkannten Büros nach den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet. Die fachliche Prüfung erfolgt durch Mitarbeiter der Stadt Oberursel (Taunus) sowie durch die entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Während der öffentlichen Auslegung haben die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls Gelegenheit die Unterlagen kritisch zu prüfen (siehe Ausführungen zu Ziffer 1).

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden nach den Vorgaben des Baugesetzbuches die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die damit verbundene Abwägung in einem transparenten Beteiligungsprozess dargelegt.

Oberursel (Taunus), den 22.11.2018