

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
 BUND FREUNDE DER ERDE STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 20. Dez. 2019 Geschäftsbereich Stadtentwicklung Ortsverband Oberursel- Steinbach, BUND Landesverband Hes- sen e.V. Dr. Claudia von Eisenhart Rothe (Vorsitzende) Marietta Grandemange Christian Netzel Annegret Calmano Eckardstr. 4 61440 Oberursel Tel: 06171- 91 600 56 Mobil: 0175-56 70 228 mail: cl-veisenhart@outlook.de An den Magistrat der Stadt Oberursel zHd Frau Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel Vorab Per mail: anja.littig@oberursel.de Oberursel, den 20.12.2019 Stellungnahme zum B-Plan Entwurf Nr. 249 61440 Oberursel Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit geben wir fristgerecht und im Namen des Bund für Umwelt und Natur- schutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V. folgende Stellungnahme im Be- teiligungsverfahren B-Planentwurf Nr. 249 ab. Die Klimakatastrophe muss zur Umkehr zwingen: Dieser BPlan darf nicht reali- siert werden! <u>Vorbemerkung:</u> Dieser Vorhabenbezogene B-Plan bedient ein Hobby eines ortsansässigen Land- wirts. Die Kelterei ist als Nebenerwerb zu seinen Immobiliengeschäften zu se- hen. Die Apfelbaumplantagen, die heute noch nicht einmal den Eigenbedarf der kleinen Gastronomie am Marktplatz decken, müssen durch große Neuanpflan- E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 1/22	Zu 1: Die Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. 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 Klima- funktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünflächen / Wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen. 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.

Stellungnahme	
1 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach zungen erst noch vergrößert werden. Nach Pflanzung brauchen Apfelbäume gemäß der guten fachlichen Praxis-Erfahrung mindestens zehn Jahre, um Erträge zu bringen. Deswegen erscheint dem BUND der Antrag des Grundstückinhabers als vorgeschoben: Die Eventgastronomie mit angegliederter Schaukelerei kann sich in den nächsten Jahren unter gar keinen Umständen aus selbst geernteten Äpfeln in der Gemarkung Oberursel tragen. Der Import von Äpfeln (Apfelsaftkonzentrat?) wird unabdingbar, sollte der Vorhabenträger wirklich erfolgreich eine Eventgastronomie eröffnen. Bereits heute berichten Anwohner der Freiligrathstraße von Anlieferungen von Fremdäpfeln mit großen LKWs, die die Gastronomie in der Innenstadt suchen und sich am Ende der engen Freiligrathstraße hoffnungslos verfahren haben und nach dem Weg fragen. Der BUND vermutet, dass der vorliegende B-Plan-Entwurf lediglich dazu dienen soll, eine Planung anzustoßen, die der Bebauung der Wiesen und Äcker zwischen Freiligrathstraße und Drei Hasen in Oberursel Tür und Tor öffnen soll. Zudem mutet es den BUND zutiefst befremdlich an, dass ein scheidender Bürgermeister einem Magistratsmitglied mit der parteilichen Werbung für dieses B-Planverfahren ein „Abschiedsgeschenk“ bereitet und damit jegliche Rücksicht auf Gemeinwohlinteressen vergisst und diese sogar bewusst mit Füßen tritt. Dieses Vorhaben wird vom BUND deswegen und aus den nachfolgend aufgeführten Punkten kategorisch abgelehnt. 1. <u>Anmerkungen zu den Textfestsetzungen:</u> Zu A 2 Punkt 1: Zusätzlich zur Eventgastronomie soll <u>ganztägig</u> auch ein Verkaufsraum betrieben werden, dies wird zusätzlichen Verkehr in die verlängerte Freiligrathstraße locken. 3 Punkt 3: Es sollen 750 m² Fläche neu voll versiegelt werden. Dadurch wird die Bodenfunktion, somit auch die CO₂-Speicherkapazität des Bodens unwiederbringlich verloren gehen. Dies ist angesichts der Klimakatastrophe nicht zu verantworten, da es sich bei diesem Vorhaben um ein reines Spaßvorhaben ohne Priorität für die Versorgung (Gesundheit, Sicherheit, Bildung o. ä.) der Bevölkerung handelt. Der BUND fordert von der Stadt Oberursel eine CO₂-Bilanz dieses Projektes zu berechnen und darin alle Faktoren einzuberechnen (Verlust an Fläche, Verlust an CO₂-Bindung, Entstehung von CO₂ durch Bautätigkeit, durch motorisierten Zusatz-Verkehr usw). E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 2/22	Fortsetzung zu 1: 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 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Eventgastronomie ist nicht vorgesehen (siehe Ausführungen zu Ziffer1). Für den Verkauf regionaler sowie in der Kelterei erzeugter Produkte ist eine Fläche von 70 qm zulässig. Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Verkehrsaufkommen sind ausführlich in der Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2019 dargelegt. Zu 3: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Demnach sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter im Umweltbericht darzulegen. Diese Anforderung ist mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt. Eine darüber hinaus gehende zusätzliche CO₂ Bilanz für das geplanten Vorhaben wird nicht durchgeführt. Die bereits seit 2011 im BauGB geltenden Vorgaben zum Klimaschutz sind sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht (Kapitel Schutzgut Klima) umfassend bearbeitet.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach 4 Frage: Wie wird die Trafostation abgeschirmt sein (elektromagnetische Strahlung, Lärm?) Auf das Konto des Löschteichs geht zusätzlich in Verlust von 100m² Boden. 5 Frage: Wo wird der beim Ausheben des Löschteichs anfallende Erdaushub entsorgt werden? Die Deponiekapazität ist im Rhein-Main-Gebiet erschöpft. Dies dürfte die Kosten weiterhin in die Höhe treiben. Der BUND weist auf die zwingende Anwendung der neuen DIN Norm 19639:2019-09 (D) Bodenschutz, hin. Zitat daraus: „Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. Es konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.“ 6 Punkt 5: „Auf der gekennzeichneten Fläche B sowie auf den Flurstücken 31, 30/1, 30/2 der Flur 69 in der Gemarkung Bommersheim ist eine Obstplantage mit Hoch- und Halbstamm-Obstbäume im Verhältnis 1:10 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Untersaat ist eine schwachwüchsige Rasenmischung einzusäen.“ Frage: Wie groß ist die zur Obstbaumpflanzung vorgesehene Fläche? Bei einer Anpflanzung heute wird die Obstbaumpflanzung erst in 10–15 Jahren einigermaßen erntereif sein! Die Saatgutmischung 'Blumenwiese' der Fa. Rieger-Hofmann muss vor Anwendung getestet werden – ist sie für die zu erwartenden trockenen Jahre im Zuge der Klimakatastrophe trockenheitsresistent genug? Bereits in den Jahren 2018 und 2019 sind die Blühstreifen alle auf Grund der verheerenden Trockenheit nicht richtig aufgegangen. 7 Punkt 7. Fledermaus CEF-Maßnahme: Hier fehlt die Potenzialabschätzung. Nach welcher Kartiermethode wurden die Fledermausvorkommen kartiert? Der BUND empfiehlt den „Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring“ (2017). Das Balzquartier des Abendseglers ist kartiert worden, die Ruhestätten sind möglw. falsch kartiert worden. E-Mail: cl-weisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 3/22	Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Trafostation vom zuständigen Versorgungsträger nach den gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien betrieben wird. Zu 5: Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Löschteich ist im Umweltbericht bei den Auswirkungen auf die Schutzgüter eingeflossen. Die DIN-Norm wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zu 6: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Folgende Flächengrößen der neu anzulegenden Obstplantagen sind auf Seite 64 des Umweltberichtes genannt: Obstplantage mit Untersaat (neu angelegt im Plangebiet) = 6.174 qm, Obstplantage mit Untersaat (neu angelegt extern) = 4.700 qm. Zu der in den Festsetzungen genannten Saatgutmischung ist Folgendes anzumerken: der Hersteller Rieger-Hoffmann ist im Naturschutz bundesweit anerkannt für seine Saatgutmischungen aus regionalen Herkünften. Um ein Keimen des Saatgutes sicherzustellen, sollten die Flächen bei anhaltender Trockenheit regelmäßig bewässert werden. Zu 7: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan (Oktober 2019) erfolgte keine Potenzialabschätzung, sondern es wurden detaillierte Felduntersuchungen vor Ort durchgeführt. Dabei wurde u.a. das gesamte Baumhöhlenpotenzial erfasst und dokumentiert. Inwiefern diese Kartierung durch einen erfahrenen Fachgutachter 'falsch' sein soll, wird in der Stellungnahme nicht ausgeführt und ist daher nicht nachvollziehbar. Die Datengrundlagen und Erfassungsmethoden sind in Kapitel 3 und 4 der Artenschutzprüfung ausführlich beschrieben. Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
8 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Die Errichtung der Eventgastronomie wird das Nahrungs- und Jagdhabitat der Fledermäuse gravierend stören. Der BUND fordert deswegen eine Ausweitung des Kartierungsraums mindestens bis zur Autobahn und bis zum Bereich Drei Hasen, bzw auf der anderen Seite bis zu den Kleingärtnern und Burkards Gänssebetrieb im Norden. Die ökologische Funktion ist im räumlichen Zusammenhang NICHT gegeben! Zudem muss der Vorhabenträger veröffentlichen, welches Büro für das Monitoring vorgesehen ist. Als CEF-Maßnahme sieht der B-Plan-Entwurf vor, Nistkästen für die Dauer von 30 Jahren aufzuhängen. Dies erscheint dem BUND angesichts des wenig nachhaltigen Umgangs mit Bäumen in der Oberurseler Gemarkung eine Vorspiegelung einer Maßnahme, die in 5 Jahren vergessen sein wird. Diese Vorgehensweise ist heute nicht zeitgemäß. Auf diese Art und Weise werden Artenschutzmaßnahmen ad absurdum geführt. Der BUND fordert die Benennung des Büros / der Person, die die ökologische Baubegleitung durchführen soll. Der BUND fordert zudem Einsicht in das Konzept für die Ökologische Baubegleitung. Wie will die Stadt Oberursel eine 30-jährige Monitoringmaßnahme sicherstellen? 9 Seite 6 Die Artenschutzmaßnahmen <i>„(CEF-C01-C04, V01, V02, V05 - V07 sind in den textlichen Festsetzungen 7.1 - 7.8 verbindlich geregelt. Die aufgeführten Maßnahmen V03, V04, V08 - V10 sind Bestandteil der textlichen Hinweise“</i> Diese Formulierung soll darüber hinwegtäuschen, dass unter bspw. V03 die Entfernung von Höhlenbäumen durchgeführt werden soll und damit für Fledermäuse und höhlenbewohnende Tiere (Vögel, Säuger) Habitate zerstört werden. Der BUND fordert die Einmessung der Höhlenbäume mit GPS-Daten (Koordinaten) um versehentliches Fällen zu vermeiden und diese langfristig zu sichern. Punkt 7.4. „Anlage eines Blühstreifens für die Feldlerche“ 10 „Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auf dem Blühstreifen ist nicht zulässig.“ Der Vorhabenträger spritzt viel und gerne insbes. Glyphosat an die Ränder seiner Grundstücke. Bsp: Gewässerrand Besprühung auf einem der Grundstücke des Vorhabenträgers am Urselbach oberhalb der Bleiche. Wie die Festsetzung Nr. 7.4 bei diesem Vorhabenträger durchgesetzt werden soll, ist dem BUND schleierhaft. E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 4/22	Zu 8: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. In der Artenschutzprüfung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet - zumindest im Untersuchungsjahr 2018 - für Fledermäuse keine wesentliche Bedeutung hat. Trotzdem ist in den textlichen Festsetzungen ein Ausgleich für den Verlust von Höhlenpotenzialen, die aktuell nicht genutzt werden, vorgesehen. So müssen für jede Baumhöhle, die ggfs. beseitigt wird, drei Fledermauskästen im Plangebiet installiert werden. Müssen Trägerbäume von Fledermauskästen beseitigt werden, werden diese in der Regel an andere Bäume umgehängt. Das Monitoring ist für fünf, nicht für 30 Jahre festgesetzt. Gemäß Kompensationsverordnung Hessen sind die Hilfsgeräte über 30 Jahre zu erhalten. Nach der 5-jährigen Funktionskontrolle sind die Kästen jährlich im Winterhalbjahr zu reinigen. Ob die Beseitigung von Höhlenbäumen überhaupt erforderlich sein wird, ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu prüfen. Sollte dies der Fall sein, werden die beseitigten Habitate durch das Aufhängen von Fledermauskästen kompensiert (3:1, s. oben). Die ökologische Baubegleitung wird erst im Rahmen des Bauvorhabens beauftragt. Zu 9: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Höhlenbäume sind in Karte 2 der Artenschutzprüfung sowie der Dokumentation des Baumhöhlenpotentials erfasst. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Höhlenbäume zu erhalten. Der zu erhaltende Baumbestand in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Des Weiteren sind Maßnahmen geregelt, falls Höhlenbäume beseitigt werden müssen. Die Standorte der 2018 kartierten Höhlenbäume sind in der Abbildung 14 des Umweltberichts und in der Anlage 2 der Festsetzungen enthalten. Die Einmessung der Höhlenbäume ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Der BUND fordert behutsamen Umbruch und Humusschonenden Umgang mit Blühstreifenflächen. <i>„Die Entwicklungszeit des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und neu eingesät; die Maßnahmenfläche unterliegt einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus.“</i>  <i>(Anlage zu den textlichen Festsetzungen: Karte 2) aufgeführten Bäume mit den Nr. 1 bis 16. Diese Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.“</i> Frage zur oberen Grafik: Wie genau werden die zum Erhalt fest gesetzten Bäume geschützt werden? Punkt 7.7 V05 „Erhalt des Turmfalkenkastens“ Der BUND fordert eine Potentialabschätzung zum Nahrungshabitat des Turmfalken. Durch die Bautätigkeit wird sein Nahrungshabitat empfindlich gestört. Der BUND lehnt die Hinweise zum Artenschutz, die lediglich im Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollen, kategorisch ab und fordert die Veröffentlichung des Durchführungsvertrags wegen seiner Bedeutung für den Arten- und E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 5/22	Weiter zu 10 In den Hinweisen ist vermerkt, dass der zu erhaltende Baumbestand in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes sind in den Hinweisen V03/ V04 und V08 formuliert. Zu 11: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Für das großräumige Nahrungshabitat des Turmfalken ist das kleinflächige Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Der Turmfalkenkasten ist zum Erhalt vorgesehen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen der Planung nicht erfolgt. Die aufgeführten Maßnahmen V03, V04, V08 – V10 sind Bestandteil der textlichen Hinweise, da diese Inhalte nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu fassen sind bzw. hierzu bereits im Bundesnaturschutzgesetz verbindliche Regelungen getroffen sind (vgl. Begründung Ziffer 6.7). Die Hinweise zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag aufgenommen, um ihre Rechtsverbindlichkeit zu stärken. Da der Durchführungsvertrag von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird, ist die Vorlage mit Anlagen auch öffentlich.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
12 <u>BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach</u> den Klimaschutz. Artenschutz ist NICHT der Abwägung zugänglich! Die Höhlenbäume dürfen nicht beseitigt werden! Es gibt keine Priorität für eine Eventgastonomie, wenn bedrohte Tierarten dadurch ihren Lebensraum verlieren. Hier fehlen eine Potenzialabschätzung und eine Erweiterung des Untersuchungsraumes. Mit der vorgesehenen Maßnahme (s. im Folgenden kursiv gedruckt), werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Fledermäuse getötet werden! <i>„Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Höhlenbäumen (V 03) <u>Eine ggfs. notwendige Beseitigung</u> von Höhlenbäumen darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur zwischen dem 01. Dezember und 31. Januar erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, müssen die Höhlenbäume vor der Beseitigung im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf einen etwaigen Besatz mit Fledermäusen überprüft werden. Im Nachweisfall ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist an der jeweiligen Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann – bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) – ab dem nächsten Tag erfolgen.“</i> Ebenso lehnt der BUND folgende geplante Regelung ab, da die Baufeldkontrolle außerhalb der Brut- und Setzzeit großen Schaden anrichten wird. Sollten die Zeiten nicht eingehalten werden können, so ist aus Sicht des BUND der Beginn der Baumaßnahme zu verschieben. <i>„S. 10 von 12</i> <i>Regelungen zur Baufeldräumung (V 09) Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Maßnahmenalternative: <u>Sollten diese zeitlichen Vorgaben nicht einzuhalten sein, muss eine Baufeldkontrolle erfolgen.</u> Hierzu muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor den ersten Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung auf vorhandene Bodennester untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden.</i> Die Formulierung „Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.“ bedeutet: Hier wird in Kauf genommen, einer oder mehreren geschützten Arten zu schaden, es E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 6/22	Zu 12: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Durch die beschriebene verbindliche Vorgehensweise können die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG wirksam ausgeschlossen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Baufeldkontrolle - Begehung durch den Fachgutachter - ausgerechnet außerhalb der Brut- und Setzzeit - großen Schaden anrichten könnte. Sinn der Kontrolle ist zudem eine zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme, falls auf der Fläche Brutvorkommen zu verzeichnen sind. Die UNB erhält einen Bericht über das Ergebnis der Baufeldkontrolle. Diese Vorgehensweise dient der Transparenz gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde. Und das mitgeteilte Ergebnis ist nicht die Information darüber, dass geschützte Tiere getötet wurden, sondern dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes durch die Baufeldkontrolle ausgeschlossen werden konnte.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
<u>BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach</u> wird danach der UNB berichtet und anschließend das Ordnungswidrigkeiten-Bußgeld aus der Portokasse gezahlt. Dies ist nicht hinnehmbar! 13 <u>Vollkommen inakzeptabel aus Sicht des BUND ist außerdem folgende geplante Vorgehensweise:</u> „Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden.“ Beim Artenschutz gibt es keine zwingenden Gründe, die Maßnahmenalternativen erfordern würden. Der Artenschutz hat absolute Priorität. Eine Eventgastronomie ist ein Hobby-Spaßbetrieb, der in keinsten Weise der Existenzsicherung der Vorhabenträgerfamilie in Oberursel dient. Dieses Vorhaben dient <u>nicht</u> dem Gemeinwohl und schadet der Oberurseler Bevölkerung und den geschützten Tierarten, die in dem Gebiet vorkommen. 14 2. <u>Anmerkungen zur Begründung:</u> Der BUND fordert die Veröffentlichung des Abstimmungsverhaltens der Magistratsmitglieder bei der Aufstellung dieses B-Plan-Entwurfes. Der Bevölkerung ist nicht entgangen, dass der Vorhabenträger in Oberursel bestens vernetzt ist. Deshalb darf an der Unabhängigkeit verschiedener Gremienmitglieder gezweifelt werden. 15 Folgende Begründung kann vom BUND nicht ernst genommen werden: S.5: „Die Kelterei mit der Gastronomie und der anschließenden Obstplantage sollen im Gesamtkonzept die Naherholung stärken sowie auf die Bedeutung der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet hinweisen.“ Der Bau der Kelterei und die damit einhergehende Versiegelung und die nachfolgende Zersiedelung führen zu einer <u>noch höheren Verdichtung</u> des RheinMain-Gebiets und ziehen zusätzlichen Verkehr in das Gebiet. Für große Erheiterung sorgt folgender Passus, da mit diesem B-Plan ein typisches Beispiel für genau das Gegenteil geliefert wird. S.5/6: „Die geschlossene Gebäudestruktur der Produktionsanlagen sowie die Konzentration der baulichen Anlagen im Norden des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Geflügelhaltung berücksichtigt den städtebaulichen Grundsatz gemäß § 1a (2) BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;..“. Die für den gastronomischen Betrieb erforderlichen PKW-Stellplätze sind im Süden des Plangebietes nördlich der Kleingärten, auf den Flächen der heutigen Obstplantage vorgesehen, während Fahrradstellplätze direkt im Bereich der Gastronomie eingerichtet E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 7/22	Zu 13: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Priorität des Artenschutzes wird gerade durch die Formulierung der Alternative Rechnung getragen. Zu 14: Die Anregung ist berücksichtigt. Eine Veröffentlichung des Abstimmungsergebnisses aus den nicht-öffentlichen Sitzungen des Magistrates ist nach § 67 HGO nicht zulässig. Die öffentlichen Teile der Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung, der Ausschüsse und der Beiratssitzungen mit den entsprechenden Beschlussvorlagen und Anlage hingegen sind öffentlich, ebenso das Abstimmungsergebnis und die Niederschriften. Die Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Oberursel (Taunus) / Kommunalpolitisches Bürgerinfosystem veröffentlicht. Zu 15: Die Anmerkungen zur Begründung werden zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Hinweise sind aus den Zitaten und Anmerkungen zur Begründung nicht zu entnehmen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach <i>werden. Die Gastronomie ist von den Stellplatzflächen über einen Fußweg durch die Obstplantage sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehrsfläche zu erreichen.“</i> Auf Seite 6 ist zu lesen: <i>„Zukünftig ist vorgesehen, die westlich angrenzenden Ackerbauflächen, die im Besitz des Vorhabenträgers sind, als Obstplantagen umzunutzen. Diese Maßnahmen werden sich positiv auf die von Obstwiesen geprägte Kulturlandschaft in der Region.“</i> Dies erscheint dem BUND ein äußerst naives Missverständnis der Stadtverwaltung: Intensiv genutzte Obstplantagen und extensiv genutzte artenreiche Streuobstwiesen sind nicht vergleichbar! <i>„Im Durchführungsvertrag werden die wesentlichen Rahmenbedingungen des Betriebskonzeptes verbindlich geregelt“</i> Der BUND fordert erneut die <u>Veröffentlichung des Durchführungsvertrages</u>, da schwammige und unpräzise B-Plan-Vorgaben durch einen Durchführungsvertrag zum Schaden der Bürger der Stadt Oberursel geändert werden können. Seite 9: <i>„Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Am Rand des Plangebietes verläuft der Bereich „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“.</i> Der BUND sieht diesen B-Plan NICHT, wie in der Begründung behauptet, als aus dem RegFNP entwickelt an. Der Zersiedelung wird durch diesen B-Plan Tür und Tor geöffnet, die Wiesen und Äcker, die Frischluftschneisen werden zugebaut. Sollte das Betriebskonzept der Gastronomie nicht funktionieren, wird eine unschöne Investitionsruine, auch im Außenbereich Oberursels als Leerstand den Ortsrand verschandeln. Jüngstes Beispiel ist der Leerstand, der von der Fehlplanung im B-Plan Rempel-Passage vorprogrammiert war. Auf Seite 10 wird auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Oberursel verwiesen, das aus Sicht des BUND das Papier nicht wert ist, auf dem es geschrieben steht. Wirklich wirksame Klimaschutzmaßnahmen haben dort keine Priorität, eine CO₂-Reduktion wird durch die Umsetzung dieses sog. Klimaschutzplans nicht erreicht werden, da der Plan im Ungefähren und Unverbindlichen bleibt und die wirklichen Kernbereiche, in denen das meiste CO₂ emittiert wird, ausklammert. E-Mail: cl-weisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 8/22	Zu 16: siehe Ausführungen zu Ziffer 11. Zu 17: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der für den RegFNP zuständige Regionalverband FrankfurtRheinMain hat in der Stellungnahme vom 15.11.2019 folgendes ausgeführt: „Zu den vorgelegten Planungen bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Die Ausführungen zu den Darstellungen des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zur Vereinbarkeit der Planung mit den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich werden zustimmend zur Kenntnis genommen.“ Zu 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Oberursel (Taunus) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als informelles Konzept zu behandeln. Es ist keine formelle Grundlage für die im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einzustellenden Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
19 <u>BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach</u> Auf Seite 13 werden Entwässerungsgräben mit wegbegleitenden Grünflächen erwähnt. Diese sind KEINE Entwässerungsgräben sondern als Biototyp 04.430 zu gewichten. Hier liegt ein gravierender Fehler im Artenschutz und in der Kartierungsmethodik vor. Ebenso fehlt die Biotopwertpunktberechnung dazu. <i>„Straßenverkehrsflächen</i> 20 <i>Die Haupteinfahrtsstraße im Plangebiet, die verlängerte Freiligrathstraße, ist in der Planzeichnung mit der zulässigen Versiegelung sowie den östlich angrenzenden wegbegleitenden Grünflächen und Entwässerungsgräben festgesetzt. Westlich der Freiligrathstraße sind die Gräben überwiegend verrohrt. Im Bereich der eventuell geplanten Ausweichbuchten ist vorgesehen die teilweise offenen Gräben mit Gittern zu versehen bzw. zu verrohren (s. Kap 11.4.1). Nach der vorliegenden Artenschutzprüfung (Anlage 8) bieten die von der Planung betroffenen Gräben für die artenschutzrechtlich bedeutsamen Amphibienarten keine geeignete Lebensgrundlage.“</i> Nach der Wasserrahmenrichtlinie der EU muss jeder Eingriff in ein Gewässer eine Verbesserung seiner Struktur nach sich ziehen – dies ist durch die geplante Vergitterung nicht der Fall. Der BUND kündigt Strafanzeige nach Umweltschadensrecht an, wenn das temporäre Gewässer verrohrt wird und potentielles Feuersalamander und Molchhabitat zerstört wird. 21 Zudem ist die <u>Amphibienkartierung fehlerhaft</u>. Der BUND fordert die Veröffentlichung der Kartierungsmethodik, der Daten, wann die Amphibiensuche stattfand (Temperaturen, Tageszeiten) und fordert die Erweiterung des Kartierungsraums, um das gesamte Gewässer zu erfassen (s. Bild unten) (Verlauf entlang der Freiligrathstraße und entlang des gesamten Gräbensystems: E-Mail: cl-weisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 9/22	Zu 19: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Aus der Stellungnahme ist nicht ersichtlich, auf welchen Biototypenschlüssel sich die Bezeichnung 'Biototyp 04.430' bezieht. Nach der Kartierungsanleitung der Hessischen Biotopkartierung (HBK) handelt es sich dabei um 'Bagger- und Abgrabungsgewässer' ohne Zu- und Abfluss, die durch Schilfbestände geprägt werden. Dieser Biototyp kann für die teilweise verrohrten Entwässerungsgräben nicht gemeint sein. Die Kartierung zum Bestandsplan orientiert sich an der Kompensationsverordnung Hessen 2005 (GVBl. I 2005 S. 624 vom 13.09.2005), die keinen Biototyp mit der genannten Nummer enthält. Die Biotopwertpunktberechnung erfolgt in Kap. 3.0 des Umweltberichtes: Voreingriffszustand: Biototyp 'offener Graben', KV-Nummer 05.243, 7 Biotopwertpunkte. Der Hinweis auf einen 'gravierenden Fehler im Artenschutz', von dem die Gräben gar nicht betroffen sind (vgl. Nr. 21), ist nicht nachvollziehbar. Zu 20: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Wasserrahmenrichtlinie der EU ist lediglich auf natürliche Gewässer, nicht aber auf wegbegleitende Entwässerungsgräben (anzuwenden. Die Artenschutzgesichtspunkte sind in der Begründung enthalten („keine geeignete Lebensgrundlage“). Zu 21: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Kartierungsmethoden sind in der Artenschutzprüfung Kap. 4.0 ausführlich dargestellt. Auf Seite 12 wird zudem ausgeführt, dass die von der Planung betroffenen Gräben für artenschutzrechtlich bedeutsame Amphibienarten keine geeignete Lebensgrundlage bilden. Eine Ausweitung der Untersuchungen ist daher nicht erforderlich. Die erforderlichen Untersuchungen und Kartierungsmethoden wurden mit der UNB abgestimmt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
21 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Rot markiert: Vom BUND geforderter Untersuchungsraum mit dem Ziel Amphibienkartierung nach den Vorgaben der aktuellsten Kartierungshilfe aus NRW: In den B-Plan Unterlagen: Der Untersuchungsraum wurde für den B-Plan zu klein gewählt! 22 Die Größe des neu anzulegenden Fußwegs vom Parkplatz durch den Obstbaum-Bestand zur Kelterei beträgt 250 m². Diese Planung widerspricht dem „sparsa- E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 10/22	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach 22 men Umgang mit Boden“, sie bedeutet eine zusätzliche Bodenversiegelung. Dieser Weg wird eine Quelle von Müll und Störung sein. Dieser <u>absurde Plan</u> zeigt, dass den Besuchern der Kelterei der Weg vom Auto zur Kelterei auch noch in gerader Linie unter Opferung vieler Bäume erleichtert werden soll, dies steht im diametralen Gegensatz zu den Aussagen, hier sollten vor allen Dingen Fahrradfahrer angelockt werden. Fahrradfahrern ist ein Umweg von wenigen hundert Metern zuzumuten. Deswegen ist dieser B-Plan in sich inkonsistent und wenig glaubwürdig. 23 „Mit der Anlage zusätzlicher Obstanbauflächen auf bisherigem Ackerland erfolgt die naturschutzrechtliche Kompensation des geplanten Eingriffs (vgl. Ziffer 11.3.2). <u>Hiermit kann</u> eine weitere Stützung der lokalen Fledermaus-, Vogel- und Insektenfauna erfolgen.“ Diese sog. Artenschutzrechtliche Kompensation ist nicht ausreichend und mangelhaft. Der Ausgang der Maßnahmen ist ungewiss. Hier wird ein Experiment mit wertvollen Randbereichen durchgeführt, die wir zur Kühlung der Siedlungen, zur naturnahen Erholung und zur Speicherung von CO₂ in Böden und als Habitat und Nahrungsraum für Fledermäuse, Vögel usw brauchen – heute mehr denn je. 24 Wer Apfelweinfolklore sucht, der fahre mit der Bahn nach Frankfurt Sachsenhausen, aber zerstöre in seinem Konsum- und Eventwahn nicht die letzten Reste intakter Naturraum- Strukturen vor den Toren des Ballungsraums. Dieser Passus im B-Plan-Entwurf ist nicht zutreffend: „<i>Es können keine Festsetzungen getroffen werden, die ausschließlich der Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen dienen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, bodenrechtlich unzulässig</i>“ In §9 Absatz 20 und 25 BauGB bspw. sind solche Festsetzungen sogar ausdrücklich geregelt! Es ist auch möglich, eine ökologisch orientierte Bauleitplanung zu verfolgen, die eine Mehrheit in der Stadtverordnetenversammlung finden würde. Der BUND bittet die Stadtverwaltung Oberursel das BauGB auch im Sinne des Natur-, Arten- und Klimaschutzes anzuwenden, so wie es das Gesetz vorsieht, und solche irreführenden Aussagen in den B-Plan-Unterlagen zu unterlassen! E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 11/22	Zu 22: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Fußweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Bodenversiegelung wird damit nicht bewirkt. Die Teilversiegelung hat keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zu 23: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anlage zusätzlicher Obstanbauflächen auf bisherigem Ackerland dient der naturschutzfachlichen, nicht der artenschutzrechtlichen Kompensation. Diese wurde gemäß KV Hessen ermittelt und ist daher ausreichend und keineswegs 'mangelhaft'. Im Gegensatz zu ackerbaulich genutzten Flächen wird die neue Obstanbaufläche vermehrt zum klimatischen Ausgleich beitragen, die Erholungsfunktion stärken, die Speicherung von CO₂ fördern und vor allem auch entsprechend angepassten Fledermäusen und Vögeln einen geeigneten Lebensraum bieten. Zu 24: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Festsetzungen aufgrund von § 9 (1) Nr. 20 BauGB müssen immer auf städtebauliche Gründe zurückzuführen sein. Es können keine Festsetzungen getroffen werden, die ausschließlich der Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen dienen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauBG, § 9 Rn.113; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 155 ff.). Die Festsetzung einer Maßnahme im Bebauungsplan muss eine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, bodenrechtlich unzulässig (Brügelmann, BauGB, Stand: April 2016, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, Rnr. 368).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
25 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach 3. Anmerkungen zum Geruchsimmissionsgutachten nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL: Das untere Zitat stellt aus Sicht des BUND eine gravierende Verharmlosung dar und verschleierte einen Nutzungskonflikt, der durch diese Planung erst entsteht! Dies ist rechtlich höchst fragwürdig! <i>„Dies ist auch bei der Gastronomie anzuwenden. In dem für die Gastronomie vorgesehenen Bereich soll keine Wohnnutzung stattfinden, somit sind in diesem Bereich höhere Immissionswerte tolerierbar. Für die Betriebsangehörige und ihre Familie, die auf dem Gelände einer Tierhaltungsanlage wohnen, ist eine Geruchhäufigkeit von maximal 25% zulässig (GIRL-Sitzung 02/2014). Somit können ein Mittelwert bzw. ein Immissionswert bis zu 20% für die Arbeitnehmerinnen / Arbeitnehmer der Gastronomie als zumutbar genommen werden.“</i> Frage: Warum sollten diese Werte überhaupt eingehalten werden können? <i>„Nach den Untersuchungsergebnissen werden im Bereich der geplanten Kelterei sowie der bestehenden Gerätehalle Geruchsimmissionen von maximal 19% der Jahresstunden ermittelt. Die geplante Gastronomienutzung wird maximal mit 16% belastet, so dass der Immissionswert von 20% unterschritten wird. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes wird mit 8% der Richtwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% der Jahresstunden unterschritten.“</i> Auf Seite 17 des GIRL-Gutachtens gibt es einige Ungereimtheiten: Von einem betrachteten Quadranten gibt es einen Sprung von 66 auf 18%. Wie erklärt sich dieser Sprung? Aus den gerechneten Werten erlaubt sich der Gutachter die Folgerung: S.18: <i>„Mit den Ergebnissen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens zu den Geruchsauswirkungen wird die Verträglichkeit zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung mit den geplanten Erweiterungsabsichten und dem geplanten Vorhaben nachgewiesen.“</i> Nach der gängigen Ausbreitungsrechnung (s. https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/landwirtschaft-und-ernaehrung/tierhaltung/gerueche/ausbreitungsrechnung) muss die tatsächliche Windrichtungsverteilung zugrunde gelegt werden. Dies wurde hier unterlassen und lediglich eine Extrapolation mit Werten aus Frankfurt (!!) herangezogen. E-Mail: cl-weisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 12/22	Zu 25: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Das Geruchsgutachten wurde auf Grundlage der hierfür anerkannten Richtlinien und Leitfäden erstellt. Eine wesentliche Grundlage zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsimmission ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). In der GIRL sind u.a. die Anforderungen, Kriterien, zulässigen Methoden, Messverfahren und Auswertung für gutachterliche Bewertungen vorgegeben. Die zuständige Immissionsschutzbehörde hat das Gutachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhalten und hierzu keine Bedenken geäußert. Somit ist davon auszugehen, dass die im Gutachten zu Grunde gelegten Ausgangsdaten in Verbindung mit der Beurteilung den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

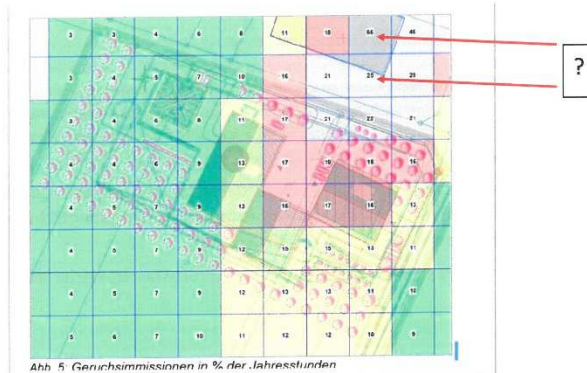
Stellungnahme		Prüfungsergebnis der Stadt						
25	BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach							
	S. 23 „3 Windrichtungsverteilung							
	Für eine sachgerechte Ausbreitungsrechnung sind die lokalen Windverhältnisse von wesentlicher Bedeutung. Für die Festlegung einer geeigneten Ausbreitungsklassenzeitreihe wurde auf ein Sachverständigengutachten für ein nahegelegenes Projekt zurückgegriffen und die dort genannte Anemometerposition für das vorliegende Gutachten verwendet. Der Gutachter ermittelte im Rahmen seiner dortigen Übertragbarkeitsprüfung die Daten der Station Frankfurt als geeignet“							
	Dies ist aus Sicht des BUND ein gravierender methodischer Fehler, da die Gegebenheiten vor Ort in der Nähe der Autobahn und in der Kaltluftschneise neben den Kleingärten besondere Gegebenheiten sind.							
	Auffällig ist ebenso die Vergrößerung der Geruchsraster-Fläche im GIRL-Gutachten:							
4.2 Rechengebiet Gemäß TA Luft 4.6.2.5 beträgt das Beurteilungsgebiet für Messungen das 50-fache der Schornsteinbauhöhe. Bei Quellen mit einer Austrittshöhe von weniger als 20 m ist ein Kreis mit einem Radius von 1.000 m zu wählen. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund des zu erwartenden Einwirkungsbereichs der benachbarten Tierhaltung ein Rechteck mit einer Kantenlänge von ca. 16.384 m * 19.456 m gewählt und die Anlage etwa in der Mitte angeordnet. <table><tr><th>Punkt</th><th>Rechtswert</th><th>Hochwert</th></tr><tr><td>Mittelpunkt des Rechengebiets</td><td>(32) 47 04 71</td><td>55 62 34 1</td></tr></table>			Punkt	Rechtswert	Hochwert	Mittelpunkt des Rechengebiets	(32) 47 04 71	55 62 34 1
Punkt	Rechtswert	Hochwert						
Mittelpunkt des Rechengebiets	(32) 47 04 71	55 62 34 1						
Warum vergrößert der Gutachter die Fläche derart, und wendet nicht den gängigen Radius von 1000 m an? Mit 1000m Radius wäre								
die betrachtete Fläche $\pi r^2 = 3\,141\,592\,m^2$.								
Bei der hier gewählten Rechteckberechnung: Seite 24/59 resultiert								
eine Fläche von 318 767 104 m² Warum ist das günstiger? Wird hier etwa der Geruchseffekt durch Bezug auf eine (ca. 100fach) größere Fläche verdünnt? Warum ist die betrachtete Fläche ein Rechteck?								
E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 13/22								

Stellungnahme

Prüfungsergebnis der Stadt

25

BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach



Grafik: Merkwürdiger Sprung in den Unterlagen.

Seite 30 „6 Ergebnis 6.1 Beurteilungsflächen für Gerüche“

Die Beurteilungsflächen nach GIRL sollen 250 m*250 m groß sein. Sie können proportional kleiner gewählt werden, wenn nebeneinanderliegende Beurteilungsflächen stark unterschiedliche Werte zeigen. Im vorliegenden Fall wurden daher Beurteilungsflächen von 20 m * 20 m gewählt, um eine genauere Auswertung zu erhalten.“

Hier wird eine Genauigkeit suggeriert, die jedoch merkwürdige Geruchssprünge ergibt.

S. 34 / 59 Nach Einschätzung des Gutachters wird der beurteilte Bereich nicht von relevanten Kaltluftströmen tangiert. Dies zeigt, dass der Gutachter die Fläche nicht kennt und eine Beurteilung aus dem Luftbild von der Ferne abgegeben hat.

„In windschwachen Strahlungsnächten kann es über Freiflächen zu Kaltluftbildungen kommen, die sich dem Geländegefälle folgend hangabwärts bewegen. Diese Kaltluftabflüsse können zu Geruchsverlagerungen führen, die nicht den ortsüblichen Windrichtungsverteilungen entsprechen, da der Kaltluftabfluss die Windverteilung der Schwachwinde in Bodennähe beeinflussen kann. Die Produktionsrate von Kaltluft hängt stark

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
25 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach <i>vom Untergrund ab: Freilandflächen weisen die höchste Kaltluftproduktion auf. Die Literaturwerte für Wald streuen. Besiedelte Gebiete verhalten sich bezüglich der Kaltluftproduktion neutral bis kontraproduktiv (städtische Wärmeinsel).“</i> Sicher richtige Feststellung, nur: hier gibt es keinen Wald, sondern lediglich Freilandflächen und Obstplantagen. Dieses Gutachten wurde wohl ohne Ortskenntnis erstellt, und hat sich an einem anderen Gutachten für einen anderen Standort orientiert. In Sommernächten beträgt der Temperaturunterschied zwischen Bebauungsgrenze und Standort der Halle Steden oft mehr als 5 Grad Celsius. 5. Anmerkungen zum Verkehrsgutachten: Der BUND kennt die Entwicklung der Verkehrserhebungen seit Beginn der Planungen für den vorliegenden B-Plan. Leider hat die Zeit die methodischen Fehler nicht geheilt. Im Gegenteil, sie haben sich jetzt aufsummiert. Im Einzelnen: Methodischer Fehler: Schülerverkehr und Anlieferungszeiten für eine Gastronomie oder Spitzenzeiten bei Ausstattung von Großevents werden sich laut Gutachten nie überschneiden. Dies ist realitätsfernes Wunschdenken. Das Gutachten wirkt deswegen wie ein Gefälligkeitsgutachten, das Konflikte schon im Vorfeld negiert. <i>Zitat: „Eine Überlagerung mit den werktäglichen Verkehrsspitzen im Berufsverkehr (Montag bis Freitag zwischen 7.00 – 9.00 Uhr und 16.30 – 18.30 Uhr) ist unwahrscheinlich und wurde daher hier nicht betrachtet.“</i> Viele Festivitäten finden auch in den späten Nachmittagsstunden (17/18 Uhr) statt –Betriebsfeste beginnen meistens auch dann. Selbstverständlich wird es zu Überlagerungen der werktäglichen Berufsverkehre mit dem Gastronomie-Verkehr geben. Die Aufsummierung wird zum Verkehrskollaps führen. Auf Seite 14 findet sich der gravierendste methodische Fehler: Der Prognose-Nullfall wird als „Szenario 0“ bezeichnet. Seriös wäre hier der Ist-Zustand OHNE Kelterei und Eventgastronomie anzusetzen. Der Gutachter setzt jedoch die „geschlossene Gastronomie“ als Referenzwert ein. Dies ist inakzeptabel und unseriös! 26 27 E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 15/22	Zu 26: Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Eine 2018 durchgeführte Verkehrserhebung führte zu der Erkenntnis, dass die verlängerte Freiligrathstraße keine Bedeutung für den Kfz-Durchgangsverkehr einnimmt. Die Auswirkung der Überschneidungen von werktäglichen Spitzenstunden im Berufsverkehr in Verknüpfung mit Veranstaltungen in der geplanten Gastronomie kann sich somit nur auf das umliegende Straßennetz beziehen. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens wird sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz auswirken. Gemäß RASSt ist ein Knotenpunkt mit Rechts-vor-links-Regelung bis zu einer Verkehrsstärke von 800 Kfz/h als Summe über alle Zufahrten geeignet. Die im Verkehrsgutachten betrachteten Knotenpunkte weisen selbst in der Prognose Verkehrsmengen von unter 200 Kfz/h in den Spitzenstunden auf, sodass hier noch erhebliche Kapazitätsreserven bestehen. Die Leistungsfähigkeit an den umliegenden Knotenpunkten werden durch die Neuverkehre des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt, auch wenn in der Gastronomie zu Zeiten der Berufsverkehre Veranstaltungen vorgesehen sind. Zu 27: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Annahmen des Szenarios 0 sind eindeutig definiert. Das Verkehrsaufkommen ohne das geplante Vorhaben ist auf Seite 14 ausführlich beschrieben und mit Zahlen zum Verkehrsaufkommen belegt. Auch die Auswirkungen der Szenarien sind im Verkehrsgutachten beschrieben und mit Zahlen belegt. Auf Seite 15 des Verkehrsgutachten wird folgendes ausgeführt: „An Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen (Szenario 2) ist mit etwa 290 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass während der Spitzenstunden ca. 1 zusätzliches Kfz pro etwa 2 Minuten die Freiligrathstraße befahren und das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen somit auf etwa 2 Fahrzeuge pro Minute ansteigen wird.“ Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wurde gegenüber dem Fachbereich ländlicher Raum des Hochtaunuskreises nachgewiesen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
27 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Durch die geplante Ansiedlung der Kelterei wird das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße ansteigen. Eine Überlagerung der Gastronomiespitzenzeiten und der berufsbedingten verkehrlichen werktäglichen Spitzenzeiten ist dabei jedoch nicht zu erwarten. In Kapitel 2.3 wurden verschiedene Szenarien erstellt, denen ein grundsätzlich unterschiedliches Besucheraufkommen der Kelterei unterstellt ist: • Szenario 0 – Gastronomie nicht geöffnet • Szenario 1 – Gastronomie geöffnet (hohe Nachfrage) • Szenario 2 – Wochenendtag (Nachfragespitze) Bei Szenario 0 (Gastronomie nicht geöffnet) wird von ca. 40 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag ausgegangen, die über die Freiligrathstraße abgewickelt werden. An diesen Tag ergibt sich demnach nur ein marginaler Zuwachs des Kfz-Verkehrsaufkommens von unter 10%. 2019-11-14, 10:00 Andrea Becker 14 Da der Gutachter doch feststellen muss, dass es bei geöffneter Gastronomie eine erhebliche Zunahme des Verkehrs geben wird, („Damit steigt das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße zwar prozentual gesehen merklich an.“S.15) bemüht er sich rasch um Verharmlosung und Relativierung. Dies ist in höchstem Maße unseriös! Das Nullszenario geht ebenso davon aus, dass bei geschlossener Gastronomie der Hofladen ebenfalls nicht betrieben wird, da in den Verkehrstabellen keine Fahrten anfallen. Der BUND fragt sich, wie sich dieses Vorhaben überhaupt volkswirtschaftlich rechnen soll. Die Behauptung, dass die Reisebusse weitab entfernt parken werden, ist Wunschdenken und ist nirgendwo verbindlich geregelt. Weder wird ein Durchfahrtsverbot für Reisebusse festgesetzt, noch scheint sich die Stadt hier mit einem Durchfahrtsverbot zu engagieren. Die wasserführenden Gräben werden der Überlast durch Baufahrzeuge und Reisebusse irgendwann nicht mehr standhalten können. Dieser Punkt dürfte auch von großer Bedeutung für Feuerwehr und Rettungsleitstellen sein. Die Berechnung der Verkehre wirkt auf den BUND unredlich: Es wird der heutige Wert plus 20% Zuwachs wg verschiedenen umliegenden Bauvorhaben angenommen. Der BUND erinnert sich an viele B-Planverfahren in denen verkehrliche Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens kategorisch abgestritten wurden. Nun tragen sie doch zu einem Zuwachs um 20% bei. 28 29 E-Mail: cl-weisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 16/22	Zu 28: Die Anregung ist berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag ist folgendes geregelt: Der Vorhabenträger weist aktiv darauf hin, dass die Anfahrt mit Bussen bis zu den Stellplätzen der Gastronomie nicht möglich ist und weist Alternativen aus (Halt Gewerbegebiet An den Drei Hasen oder Bleibiskopfstraße). Zu 29: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines großräumiger angelegten Verkehrsgutachtens zwischen Lahnstraße, Ebertstraße und Hohemarkstraße wurden die verkehrlichen Auswirkungen der in diesem Bereich geplanten Vorhaben untersucht. Hieraus ergibt sich ein zu erwartender Zuwachs des Verkehrsaufkommens von maximal 20%.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
30 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Es werden 450 Kfz/24h angenommen. Dabei entfallen jeweils ca. 10% auf die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde. Wenn jede Minute also ein Kfz die enge hintere Freiligrathstraße befährt, wird es für Kinder und Spaziergänger keine gefahrlosen Aufenthaltsbereich dort mehr geben. Weiterer methodischer Fehler: <i>„Ergänzend dazu wurde im September 2018 auf Höhe des Flurstücks 5545/1, das direkt am Beginn der Ausschilderung des landwirtschaftlichen Weges liegt, von Freitag bis Sonntag eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Verkehrserhebung führte zu der Erkenntnis, dass die verlängerte Freiligrathstraße keine Bedeutung für den Kfz-Durchgangsverkehr einnimmt.“</i> Frage: Welche Methode wurde hier angewandt? Zu welcher Tageszeit wurde gezählt? Gibt es eine Korrelation mit Wetterdaten? Gänzlich unverständlich ist die Platzierung von 19 Parkplätzen für die Kleingärtner entlang der Freiligrathstraße. Dort ist maximal die Einrichtung von 10 Stellplätzen möglich. Der BUND bittet um Korrektur der Unterlagen um die seriösen Werte. Es wird zu einem Engpass an Parkplätzen kommen. Dies weiß der Vorhabenträger und plant heute schon die Überlaufparkplätze zusätzlich zu den anderen Stellplätzen. 31 32  E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 17/22	Zu 30: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Nach den Ermittlungen der Verkehrsuntersuchung sind derzeit im Querschnitt der Freiligrathstraße durchschnittlich 1 – 2 Fahrzeuge pro Minute während der Spitzenstunden zu verzeichnen. Damit ist in der gesamten Freiligrathstraße gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eine sehr verträgliche Verkehrsmenge für eine Wohnstraße gegeben. An Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen (Szenario 2) ist mit etwa 290 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass während der Spitzenstunden ca. 1 zusätzliches Kfz pro etwa 2 Minuten die Freiligrathstraße befahren und das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen somit auf etwa 2 Fahrzeuge pro Minute ansteigen wird. Das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wird sich bei Ansiedlung der Kelterei zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen. Zu 31: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrszählung wurde die kompletten Tage Freitag bis Sonntag mit einem Seitenradar durchgeführt. Dieses erfasst unterschiedliche Fahrzeuglängen. Daraus können die verschiedenen Verkehrsmittel abgeleitet werden. Zu 32: Die Anregung ist berücksichtigt. In der Skizze sind nur die möglichen Flächen für Stellplätze skizziert. In der dem Verkehrsgutachten anliegenden Plan Nr. 3 sind insgesamt 14 Stellplätze im Bereich der Freiligrathstraße dargestellt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
<u>BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach</u> 33 Die Umwidmung als Fahrradstraße ist ein guter Gedanke – über die rechtlichen Vorgaben erfährt man weder aus dem Verkehrsgutachten noch aus der Begründung etwas. Deswegen hat der BUND den Eindruck, dass die Stadt Oberursel mit dem Ablenkungsmanöver „Fahrradstraße“ den Blick vom fehlerhaften Verkehrsgutachten ablenken möchte. Vielleicht wird es sogar ein Angebot eines Stillhalteabkommens zwischen betroffenen Anwohnern und dem Vorhabenträger bis zur Realisierung der Eventgastronomie geben (Fahrradstraße gegen Gastronomie-Neubau) – dies lehnt der BUND ab! 34 <u>6. Anmerkungen zur Artenschutzprüfung Fauna</u> Der hier zugrunde gelegte Leitfaden ist veraltet. Der BUND empfiehlt eine Überarbeitung auf der Grundlage der aktuellsten Methodik von 2017. Zudem empfiehlt der BUND die Verwendung des unter Fachleuten bundesweit als hervorragend angesehenen Leitfadens „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring –(2017)“. Der Untersuchungsraum ist zu erweitern und zwar über die Grenzen des B-Plan-Geltungsgebiets hinaus. Nahrungshabitate der Fledermäuse und der kartierten Vogelarten müssen untersucht werden. Ebenso muss hinterfragt werden, ob die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nach Bau der Eventgastronomie und der Parkplätze, gegeben ist. <i>„Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015). Aktuelle Begehungen des Plangebiets zur Kartierung der ausgewählten, artenschutzrechtlich relevanten Arten, Feldhamster, Fledermäuse, Vögel und Amphibien wurden zwischen Mitte Februar und Ende September 2018 durchgeführt. Nach erfolgter Abschichtung wurden die Gruppen der Vögel und Fledermäuse geprüft.“ S. 25/26</i> 35 Da die Methodik nicht mehr aktuell ist, ist auch das Ergebnis fragwürdig: <i>„Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass mit Umsetzung der Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG besteht und somit ist kein Ausnahmeerfordernis gegeben.“</i> Ch Recherchen des BUND sind die Amphibienerhebungen teilweise bei unpassenden Temperaturen vorgenommen worden (bspw. kalter 27. März 2018 E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 18/22	Zu 33: Die Anregung ist berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben für eine Fahrradstraße sind auf Seite 18 des Verkehrsgutachtens ausführlich erläutert. Zu 34: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei der Erstellung der Artenschutzprüfung vom 03.11.2019 wurden die aktuelle Fassung des für Hessen erstellten Leitfadens sowie alle in Kap. 3.0 aufgeführten Fachbeiträge berücksichtigt. Die Notwendigkeit zur Erweiterung des Untersuchungsraumes ist fachlich nicht zu begründen. Die erforderlichen Untersuchungen und Kartierungsmethoden wurden mit der UNB abgestimmt. Zu 35: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Erfassung der Amphibien erfolgte an insgesamt 3 Tagen und nicht ausschließlich am 27.03.2018. Zudem wird in der Artenschutzprüfung ausgeführt, dass die Entwässerungsgräben aus strukturellen Gründen keine Eignung für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aufweisen. Da das Habitat des Bergmolches außerhalb des Plangebiets liegt, ist es nicht planungsrelevant.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach 35 (Nachts 0–3 °C). Quelle: timeanddate. An solchen Tagen wird kein Amphibienfund erwartet! Die Vorgehensweise ist unseriös oder zielt darauf, keinen Amphibien-Fund zu machen. Naturschutzfachlich ist es äußerst bedauernswert, dass das Habitat des Bergmolchs S.12 keine Betrachtungsrelevanz haben soll. Der BUND fordert hier ein detailliertes Amphibiengutachten, mit Angabe der Kartierungszeiten, der Wetterbedingungen usw. bietet. 36 Die Potenzialabschätzung für den Feldhamster fehlt. Die Flächen würden sich hervorragend für die Feldhamsterauswilderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises in Zusammenarbeit mit dem OPEL-Zoo anbieten. 37 Der BUND fordert zudem die detaillierte Berechnung der Biotopwertpunktebilanz! Die Lärmimmissionen auf die Fauna wurden nicht betrachtet. Zitat aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten S. 29/78: 38 „Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass ein sicherer Ausschluss möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens nur möglich ist, wenn im Bauleitplanverfahren die notwendige Rechtsverbindlichkeit der oben formulierten Maßnahmen hergestellt wird. Dazu sind die aufgeführten Handlungsanweisungen möglichst vollständig als textliche Festsetzungen in den Plan zu übernehmen. Wo dies aus formalrechtlichen Gründen nur in Form von Hinweisen erfolgen kann, ist die Umsetzung der zwingend notwendigen Maßnahmen durch Übernahme in den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Oberursel und dem Vorhabenträger geschlossen wird, sicherzustellen“ Angesichts der methodischen Fehler und bereits weiter oben vom BUND dargelegten Gründe bezweifelt der BUND, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.	Zu 36: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Potenzialabschätzung für den Feldhamster wurde nicht durchgeführt, da eine <i>konkrete Nachsuche</i> erfolgte, die ohne Nachweis blieb. Hypothetische Überlegungen zu perspektivischen Auswilderungen geschützter Arten sind nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung. Die erforderlichen Untersuchungen und Kartierungsmethoden wurden mit der UNB abgestimmt. Zu 37: Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Gegenstand des Umweltberichtes (Kap. 3.0.). Die zu erwartenden Lärmimmissionen werden auf S. 10 behandelt. Dort wird auch auf die bestehenden Vorbelastungen hingewiesen. Zu 38: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Methodische Fehler der Artenschutzprüfung sind nicht zu erkennen.

Stellungnahme

Prüfungsergebnis der Stadt

BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach

39

7. Anmerkungen zum Schallgutachten:

Das Schallgutachten geht von 85 Personen aus, die die Außengastronomie nutzen. Dies bedeutet einen Schalldruck von 86 + 2 dB (A).

dargestellten Flächenschallquelle "Parkplatz" zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m).

Tab. 5.1: Schalleistungspegel Besucher-Parkplatz

Beurteilungszeit	Schalleistungspegel in dB(A)	
	$L_{A0} + K_{PA} + K_1 + K_2 + K_{30} + 10 \times \log(B \times N) = L_{WA1h}$	
tags	63 + 3 + 4 + 3,3 + 0 + 10 × log(30 × 0,4) =	87,8 dB(A)
lauteste Nachtsd.	63 + 3 + 4 + 3,3 + 0 + 10 × log(30 × 1,00) =	88,1 dB(A)

Eräuterungen:

- L_{A0} = 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
- K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
- K_1 = Zuschlag für Impulsartigkeit in dB(A)
- B = Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
- f = Stellplätze pro Einheit der Bezugsgröße
- K_2 = Zuschlag für Durchfahr- u. Parkplatzsuchverkehr
- = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$ dB(A) für $f \times B > 10$ Stellplätze
- = 0 für $f \times B \leq 10$ Stellplätze
- $f = 1$
- K_{30} = Zuschlag für Straßenoberfläche
- N = Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
- L_{WA} = Schalleistungspegel in dB(A)

Der Parkplatz soll zwischen 87 und 88 dB(A) generieren. Es fragt sich, warum die Bezugsgröße nur 30 Stellplätze sein sollen. Auch hier entsteht der Eindruck, als ob der verkehrsbedingte Lärm klein gerechnet werden soll. Dies lehnt der BUND kategorisch ab und fordert eine Neuberechnung auf der Grundlage von viel mehr PKWs als in den Unterlagen zugrunde gelegt.

Zu 39: Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese wurden bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt. Vermutungen über mögliche weitere Auswirkungen sind keine Basis für gutachterliche Aussagen.

Stellungnahme

Prüfungsergebnis der Stadt

BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach

Schallquelle	Zeitbereich	Quadrat	LA	Ko	S	Adv	Apr	Asar	Asim	d,ref	Cref	Lr
			dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort BP1												
Nutzung EG												
Z 2,00 m Lr 40,2 dB(A) Lr 40,8 dB(A) Lr max 74,8 dB(A) Lr max												
Außenbewirtschaftung	Lr max	Fläche	90,0	3	119,8	52,6	4,3	0,0	-0,2	3,7	-1,5	38,2
Außenbewirtschaftung	LN max	Fläche	90,0	3	119,8	52,6	4,3	0,0	-0,2	3,7	-1,5	38,2
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	Lr max	Linie	108,0	3	104,1	51,3	4,3	0,0	-0,2	0,0	-1,5	53,6
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	LN max	Linie	108,0	3	104,1	51,3	4,3	0,0	-0,2	0,0	-1,5	53,6
Parkplatz	Lr max	Fläche	99,5	3	6,7	27,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,8
Parkplatz	LN max	Fläche	99,5	3	6,7	27,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,8
Immissionsort BP2												
Nutzung EG												
Z 2,00 m Lr 40,4 dB(A) Lr 40,9 dB(A) Lr max 75,6 dB(A) Lr max												
Außenbewirtschaftung	Lr max	Fläche	90,0	3	125,9	53,0	4,3	0,0	-0,2	3,4	-1,5	37,4
Außenbewirtschaftung	LN max	Fläche	90,0	3	125,9	53,0	4,3	0,0	-0,2	3,4	-1,5	37,4
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	Lr max	Linie	108,0	3	16,6	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,6
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	LN max	Linie	108,0	3	16,6	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,6
Parkplatz	Lr max	Fläche	99,5	3	6,2	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,5
Parkplatz	LN max	Fläche	99,5	3	6,2	26,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,5
Immissionsort BP3												
Nutzung WH												
Z 2,00 m Lr 31,3 dB(A) Lr 28,7 dB(A) Lr max 47,3 dB(A) Lr max												
Außenbewirtschaftung	Lr max	Fläche	90,0	3	328,6	61,3	4,5	0,0	-0,6	2,4	-1,6	27,4
Außenbewirtschaftung	LN max	Fläche	90,0	3	328,6	61,3	4,5	0,0	-0,6	2,4	-1,6	27,4
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	Lr max	Linie	108,0	3	209,1	57,4	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,3
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	LN max	Linie	108,0	3	209,1	57,4	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,3
Parkplatz	Lr max	Fläche	99,5	3	214,0	57,6	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	39,7
Parkplatz	LN max	Fläche	99,5	3	214,0	57,6	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	39,7
Immissionsort BP4												
Nutzung WH												
Z 2,00 m Lr 31,7 dB(A) Lr 29,2 dB(A) Lr max 47,6 dB(A) Lr max												
Außenbewirtschaftung	Lr max	Fläche	90,0	3	318,5	61,1	4,5	0,0	-0,6	2,4	-1,6	27,7
Außenbewirtschaftung	LN max	Fläche	90,0	3	318,5	61,1	4,5	0,0	-0,6	2,4	-1,6	27,7
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	Lr max	Linie	108,0	3	203,1	57,1	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,6
Lieferfahrzeug Fahrtstrecke	LN max	Linie	108,0	3	203,1	57,1	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,6
Parkplatz	Lr max	Fläche	99,5	3	205,3	57,2	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	39,1
Parkplatz	LN max	Fläche	99,5	3	205,3	57,2	4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	39,1

Ein LKW verursacht 90–108 dB(A) Lärmpegel.

Frage: Wie wird mit der Versickerung von Wasser aus den Parkplätzen umgegangen?

S. 19 der Begründung. Der BUND weist ausdrücklich darauf hin, dass die Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Stellplätzen VOR Baubeginn vorliegen muss. „Die Erlaubnis zur Versickerung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.“

Frage: Wie wird auslaufendes Öl / bzw Treibstoff aufgefangen?

Für den BUND bietet sich abschließendes folgendes Horrorszenario als Entwicklungshorizont an:

Die gesamte Apfelbaumplantage wird nach einigen Jahren gerodet, dort werden flächendeckend Parkplätze ausgewiesen. Der Lieferverkehr beliefert die vom Großhandel abhängige Eventgastronomie, die Zufahrtsstraßen werden verbreitert, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, die Erschließungskosten steuern auch die Anwohner bei. Der Naturraum ist zerstört, die Versiegelung maximal.

Die Eventgastronomie überlebt zwei Jahre, danach bleibt sie als Investitionsruine stehen, wird abgerissen, auf diesem Areal und dem Parkplatzareal wird günstiges

E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228

21/22

Zu 40: Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Antrages zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Auswirkungen darzulegen. Sollten Maßnahmen erforderlich sein, werden diese im Genehmigungsbescheid als Auflage formuliert.

Zu 41: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für eine Gastronomie in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen regelt, kann **keine** weitere 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.

40

41

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
42 BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Wohnen angesprochen, es kommt zur flächendeckenden Bebauung der ehemaligen Äcker und Wiesen. FAZIT: Der BUND kann diesem B-Plan-Entwurf keinesfalls zustimmen. Weder die Privilegierung noch die Gemeinwohlorientierung sind ersichtlich. Der B-Plan 249 reiht sich erneut in die Sammlung der Bebauungsvorhaben, die für die Oberurseler Bevölkerung gravierende Auswirkungen haben. Die weichen Standortfaktoren werden nun auch in ruhigen Lagen aufs Spiel gesetzt. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich Anwohner und Geschädigte mit juristischem Beistand gegen die weitere Zersiedelung der Außenränder der Stadt Oberursel zur Wehr setzen. Die Klimakatastrophe muss zur Umkehr zwingen: Dieser BPlan darf nicht realisiert werden! Mit freundlichen Grüßen Dr. Claudia von Eisenhart Rothe Bevollmächtigte E-Mail: cl-veisenhart@outlook.de Eckardtstr. 4 61440 Oberursel Mobil: 0175 56 70 228 22/22	Zu 42: Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Die inhaltlichen Ausführungen zu den Anmerkungen sind in den Ziffern 1 – 41 ausführlich dargelegt.

Stellungnahme

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Eingegangen

25. Nov. 2019

Fre *kg*

GB 61

Altzeichen

Bearbeiter/in

Dr. Kai Mückenberger

Durchwahl

(0611) 6906-169

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

20.11.2019

Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

STADT OBERURSEL (TAUNUS)

DER MAGISTRAT

Magistrat der Stadt Oberursel

Postfach 1280

61402 Oberursel

Eingang: 22. Nov. 2019

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	70

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ in Oberursel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet liegen laut Aussage des geophysikalischen Gutachtens zahlreiche archäologische Befunde vor, so dass durch die Bebauung mit der Zerstörung von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zu rechnen ist. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Die Voruntersuchung kann von einer in Hessen zugelassenen Grabungsfirma durchgeführt werden. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kai Mückenberger

Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Biebrich/Ostfögel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.w@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



Prüfungsergebnis der Stadt

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Befunde vorhanden.
Vor jeglichen Bodeneingriffen ist vom Vorhabenträger ein archäologisches Gutachten gemäß § 20 (1) HDSchG zu beauftragen.

Stellungnahme

Prüfungsergebnis der Stadt

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden

DER MAGISTRAT					
Eingang: 23. Dez. 2019					
01	02	03	04	05	10
20	202	32	323	324	41
50	51	65	653	634	70

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden
Stadtverwaltung Oberursel
z.Hd. Frau Littig
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Eingegangen:
03. Jan. 2020
GB 61

Aktenzeichen 34 c 2_BE14.01.2Sc-2019-015520
Bearbeiter/in Janis Schimming
Telefon (0611) 765 3929
Fax (0611) 765 3802
E-Mail janis.schimming@mobil.hessen.de
Datum 19. Dezember 2019

Stadt Oberursel
Bebauungsplan „Aussiedlung Kelterei“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 04. November 2019

Sehr geehrte Frau Littig,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 04.11.2019 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Oberursel bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt, da sich das Planungsgebiet außerhalb der Bauverbotszone befindet. (siehe FStrG § 9).

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Daniel Kärsten

Hessen Mobil Wellenstraße 3a 65189 Wiesbaden www.mobil.hessen.de	Telefon: (0611) 765 0 Fax: (0611) 765 3900 BIC: HELADEFXXX	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil UST-IdNr.: DE811700237 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 St.-Nr.: 043/226/03501 EORI-Nr.: DE1653547
---	--	--	--

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Stellungnahme

Prüfungsergebnis der Stadt

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

Eingegangen:
06. Jan. 2020
GB 61

HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat der Stadt Oberursel
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)

STADT OBERURSEL (TAUNUS)					
DER MAGISTRAT					
Eingang: 02. Jan. 2020					
02	04	10	100	103	20
202	32	323	324	41	50
61	614	65	653	654	70

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006

Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06 - 271

20. Dezember 2019

Bauleitplanung der Stadt Oberursel
Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 04.11.2019 (eingegangen am 07.11.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtahauskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Oberursel die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um innerhalb des Geltungsbereichs eine landwirtschaftlich zu beurteilende Kelterei mit einer angegliederten Gastronomie zur Vermarktung der selbst erzeugten Produkte aus der beengten Ortslage aussiedeln zu können. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich dabei durch die Angliederung einer Gastronomie. Diese ist als separater Gewerbebetrieb zu beurteilen. Ein solcher Gewerbebetrieb ist nicht durch die baurechtliche Privilegierung der landwirtschaftlichen Kelterei mit abgedeckt und bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 2,5 ha. Dieser gliedert sich in ein „Sondergebiet Kelterei“, eine „Fläche für die Landwirtschaft/Obstbau“ sowie in Straßenverkehrsflächen und einen Parkplatz.

Die aus wirtschaftlichen Gründen geplante Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte ist aus landwirtschaftlicher Sicht fachlich nachvollziehbar und dient der Absicherung der Zukunftsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebsteile.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF175K

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSED55

Postbank
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 3001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBKODE33

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
1 - 2 - Der mit der Errichtung des Gastronomiebetriebs einhergehende Flächenverbrauch wird aufgrund der direkten Zugehörigkeit dieses Betriebszweiges zum Gesamtunternehmenskonzept des landwirtschaftlichen Betriebs nicht als eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft gewertet. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wurde jedoch bereits bei den Vorgesprächen, wie auch im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB auf den nördlich des Geltungsbereichs liegenden Geflügelbetrieb aufmerksam gemacht. Dieser besitzt Bestandsschutz, was bedeutet, dass dem Betrieb auch in Zukunft eine Betriebsentwicklung möglich sein muss. Um die Verträglichkeit der beiden benachbarten Nutzungen beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt, in welchem sowohl die vorhandene Geflügelhaltung, wie auch die beabsichtigte Haltung von Mastschweinen des Nachbarbetriebs Berücksichtigung finden. Darüber hinaus erfolgte eine Vorabbeurteilung des Vorhabens durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Hochtaunuskreises. Sowohl diese, wie auch das Gutachten kommen zu dem Schluss, dass beide Nutzungen miteinander langfristig verträglich sind, da sich der in der GfRL angegebene Grenzwert von 15 % der Jahresstunden, an denen Gerüche wahrnehmbar sein dürfen, auf die Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebiets bezieht. Eine Wohnnutzung findet im Bereich der Gastronomie nicht statt. Darüber hinaus wurde das Gastronomiegebäude gegenüber dem Vorentwurf in südliche Richtung umgeplant, was zu einer weiteren Entschärfung der Situation geführt hat. Im Bereich der Gastronomie werden, auch bei voller Ausschöpfung der genehmigten Tierzahlen durch den Nachbarbetrieb, nur an ca. 16 % der Jahresstunden Gerüche aus der Tierhaltung auftreten. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf außerdem auf die Verkehrssituation im Bereich der verlängerten Freilgrathstraße aufmerksam gemacht, die schon heute von erheblichen Freizeitverkehren geprägt ist. Den durch die Ansiedlung der Kelterei zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastungen im Gebiet, wird durch den Ausbau von drei Ausweichbuchten Rechnung getragen. Hierdurch werden auch Begegnungsverkehre mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten ermöglicht, die mit Sondergenehmigung einen Radstand von bis zu 3,50 m haben können. Die Anordnung der Parkplätze für den Gastronomiebetrieb am südwestlichen Bebauungsplanrand sowie die Errichtung von Ausweichbuchten berücksichtigend, wird von der Verträglichkeit der Planung mit den Belangen der Landwirtschaft ausgegangen. Sollten sich die entstehenden Verkehre als in der Zukunft nicht tragbar für die Landwirtschaft erweisen, werden jedoch ggf. Änderungen im Nachgang erforderlich sein. Die in dem Vorverfahren vorgetragene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft wurde durch Änderungen/Ergänzungen der Planung aufgearbeitet. Vorbehaltlich aus der Verkehrsentwicklung ggf. in der Zukunft erforderlich werdender Nachbesserungen, werden keine Anregungen zu dem Vorhaben aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft vorgetragen. Öffentliche Belange des Forstes werden von dem Vorhaben nicht berührt. Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgeprüft werden. 2 <u>Textliche Festsetzungen und Plankarte</u> Es wird um Prüfung der Bemaßung innerhalb der Plankarte gebeten. So entspricht die Breite des Flurstücks 28 nicht 20 m – wie in der Plankarte angegeben – sondern lediglich 14 m.	Zu 2: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Vermaßung wird in der Planzeichnung geändert.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
- 3 - 3 Für eine aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ausreichende Durchgrünung des Sondergebietes ist es notwendig, eine Pflanzdichte für die 542 m² große Hecken- und Gebüschpflanzung anzugeben. Es sollte die Regelung getroffen werden, dass je angefangener 100 m² ein Baum, bzw. je angefangener 5 m² ein Strauch gepflanzt werden sollte. Bestandsgehölze können angerechnet werden. 4 <u>Entgegen der Hinweise zum Artenschutz ist die Maßnahme V 07 bislang nicht in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Dies sollte nachgeholt werden.</u> 5 Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet zu allen Seiten hin an den Außenbereich grenzt, ist es erforderlich, den Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel strenger zu formulieren. Für die Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B 1) sowie für weitere Außenbeleuchtungen ist ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zu verwenden. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden. 6 <u>Umweltbericht und Eingriffsregelung</u> Dem Umweltbericht fehlt eine Beschreibung der Bestandsbiotope, so sind die angegebenen Biotop-/Nutzungs-Typen gem. KV nicht vollständig nachzuvollziehen. Unter anderem ist nicht eindeutig beschrieben, ob es sich bei der vorhandenen Ruderalflur um eine kurzlebige (wie in der Bilanz angenommen), oder um eine ausdauernde (wie mehrfach erwähnt) handelt. Dies könnte anhand der Auflistung der vorgefundenen Pflanzenarten leicht eingeordnet werden. Eine ausdauernde Ruderalflur (wie vermutlich vorhanden) ist dem KV-Nutzungstypen Nr. 09.210 mit 39 BWP/m² zuzuordnen. Auch eine Beschreibung der Gräben würde bei der richtigen Einordnung sehr hilfreich sein. Der in der Bilanz verwendete Nutzungstyp Nr. 05.243 mit 7 BWP/m² kommt i. d. R. nur bei Gräben mit Sohl- und Uferbefestigung zum Einsatz. Anhand der Abbildungen ist eine Befestigung der Gräben nicht zu erkennen, sodass davon ausgegangen wird, dass die vorhandenen Gräben dem Nutzungstypen Nr. 05.242 mit 29 BWP/m² zugeordnet werden müssten. Selbiges gilt natürlich auch für die im Nacheingriffszustand angegebenen Grabenflächen, wenn weiterhin keine Befestigung vorgesehen ist. Gegebenenfalls kann für die Verkehrsrandflächen im Bestand zusammen mit den Gräben auch auf den Nutzungstyp Nr. 09.160 mit 13 BWP/m² zurückgegriffen werden. Um die angegebenen Nutzungstypen auf Plausibilität prüfen zu können, wird um die Nachreichung einer Beschreibung des Bestandes (Nutzung und Biotoptypen) gebeten. 7 Im Umweltbericht auf Seite 63 wird angenommen, dass der 2018 ermittelte Bestand den letzten rechtmäßigen Zustand des Plangebietes darstellt. Es wird um Prüfung dieser Aussage gebeten. Es stellt sich die Frage, welche Ausgleichsmaßnahmen mit der Genehmigung für den Hallenbau verbunden sind <u>und ob der Lagerplatz rechtmäßiger Weise errichtet wurde.</u> 8 Im Hinblick auf die Bilanzierung des Nacheingriffszustandes fehlen an einigen Punkten die entsprechenden textlichen Festsetzungen. So ist z. B. festzusetzen, dass das Dachflächenwasser im Gebiet zur Versickerung zu bringen ist. Eine Nutzung für Zwecke im Gebäude (wie durch die Zisternensatzung der Stadt vorgesehen) entspricht nicht der ökologischen Wertigkeit einer Versickerung. Soll die Nutzung für Zwecke im Gebäude zugelassen werden, sind die Dachflächen mit dem Nutzungstyp Nr. 10.710 mit 3 BWP/m² zu bilanzieren. 9 Es wird empfohlen, den erforderlichen Löschteich auch unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen. So könnte der Löschwasserteich auch als Lebensraum für den im Umfeld des Plangebiets nachgewiesenen Bergmolch sowie für andere aquatische Tiere und Pflanzen dienen.	Zu 3: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Zu 4: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Maßnahme V07 beinhaltet den Erhalt von Bäumen sowie deren Schutz bei Bauarbeiten. Dieses ist bereits zu der Obstplantage in der textlichen Festsetzung Nr. 5 sowie in den Hinweisen unter Baumbestand / Grünflächen geregelt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass auch die Obstbäume im Bereich des SO-Gebietes soweit möglich zu erhalten sind. Zu 5: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. Zu 6: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass mit 'Beschreibung der Bestandsbiotope' die Beschreibung der floristischen Ausstattung gemeint ist. Eine floristische Bestandsaufnahme ist nicht erfolgt und wird auch nicht für notwendig gehalten. Die Biotoptypen der Kompensationsverordnung 2005 (GVBl. I 2005 S. 624 vom 13.09.2005) sind unserer Einschätzung nach eindeutig definiert und damit für jedem Sachverständigen nachvollziehbar. In der Bilanz wie auch im Bestandsplan ist die Ruderalflur eindeutig als 'ausdauernd' gekennzeichnet. Die Zuordnung erfolgte vor Ort auf Grundlage der floristischen Ausstattung. Die Biotoptypennummer / der Biotopwertpunkt wird in der Bilanz gemäß Hinweis geändert. Die Einschätzung des Biototyps der Gräben wird gefolgt und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Nr. 05.242, 29 BWP) entsprechend geändert sowie die Zustandsbeschreibung im Umweltbericht ergänzt. Zu 7: Die Anregung wird berücksichtigt. Die in der Baugenehmigung zu der Halle sowie der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen formulierten Ausgleichsmaßnahmen - Obstbäume anpflanzen, Anpflanzungen entlang der Hallenwände herstellen- wurden umgesetzt. Zu 8: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Im weiteren Bauantragsverfahren ist noch zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in den Löschteich geleitet werden kann. Falls dieses aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, wird es auf den dafür ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen versickert. Eine Nutzung im Gebäude ist nicht vorgesehen. Da die Gestaltung des Löschteiches erst im Bauantragsverfahren erfolgt, wird hierzu auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Festsetzung getroffen. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird die Empfehlung zum Löschteich ergänzt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
– 4 – Eine derartige Berücksichtigung der Lebensbedingungen verschiedener Tier und Pflanzenarten bei der Anlage des Teiches, kann als Ausgleich angesehen werden und mit entsprechenden Zusatzpunkten in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen. Durch eine ökologische bzw. naturnahe Gestaltung des Gewässers und seiner Randbereiche profitiert auch der Mensch durch eine optische Aufwertung, die zum Verweilen einlädt. 10 Die Anlage der Hecken im Sondergebiet sollte aus artenschutzfachlicher Sicht mindestens dreireihig und mit einer Breite von mindestens 5 m erfolgen. Ohne die Aufnahme dieser Kriterien ist die vorgesehene Hecke in der Bilanzierung dem Nutzungstyp Nr. 02.500 mit 23 BWP/m² zuzuordnen. 11 Die in der Bilanz vorgesehene Befestigung der Stellplätze außerhalb des Sondergebietes in wasserdurchlässiger Weise findet sich in den textlichen Festsetzungen nicht wieder. Somit bleibt eine Vollversiegelung möglich und die Flächen sind mit 3 BWP/m² zu berücksichtigen. 12 Laut der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 ist bei der Pflanzung von Laubbäumen auf den Stellplatzflächen eine Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang zu verwenden. Die Kompensationsverordnung sieht für diesen Stammumfang die Annahme einer übertrauten Fläche von 5 m² pro Baum vor. Infolge dessen ergibt sich für die 9 Bäume auf den Stellplätzen ein Biotopwert von insgesamt 1.395 BWP (9 x 5 x 31). 13 Innerhalb der Begründung (Seite 10) wird im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Oberursel auf die positiven Auswirkungen von Fassaden- und Dachbegrünung hingewiesen. Es stellt sich die Frage, weshalb die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht verbindlich geregelt wurde. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Plangebiet in einem - im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten – Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen befindet. Solche Festsetzungen könnten auch zur Minimierung/Kompensation des Eingriffs beitragen und wären aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sehr sinnvoll. 14 Der zulässige Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auf den Grünflächen und den Obstwiesen widerspricht dem Gedanken, mittels der Anlage einer Obstplantage, einen Eingriff in die Natur zu kompensieren. Auch wenn eine Aufwertung rein durch die Verrechnung der - in der Kompensationsverordnung angegebenen - Biotopwertpunkte erfolgt, wird die Anlage einer Obstplantage nicht zu einer natur- und artenschutzfachlichen Aufwertung der Flächen beitragen. Inwiefern die Anbringung bzw. der Erhalt von Nisthilfen innerhalb regelmäßig gespritzter Obstplantagen den vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sowie der Insektenfauna als Lebensraum dienen kann, ist fraglich. Darüber hinaus bietet die überwiegend vorgesehene Verwendung von Halbstämme bei weitem keine so gute Lebensraumgrundlage, wie die Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstämmen (z. B. aufgrund stärkerer Höhlenbildung durch längere Lebensdauer). Es wird um nochmalige Prüfung gebeten, ob ein Verzicht auf Düngemitteln und Biozide sowie die überwiegende Verwendung von Hochstämmen zumindest für die Kompensationsflächen geregelt werden kann. 15 <u>Artenschutz</u> Es fehlt eine Untersuchung der Artenausstattung auf den externen Kompensationsflächen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um Ackerflächen handelt, können mit der Umnutzung zu Obstplantagen ggf. weitere Lebensraumverluste für die Feldlerche oder andere Feldflurarten verbunden sein. Es wird um eine entsprechende Prüfung gebeten. Der Unteren Naturschutzbehörde liegt eine Rebhuhnsichtung aus dem Jahr 2017 in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Halle vor. Diese Art ist im Kompensationskonzept zu berücksichtigen. 16 Es wird um ergänzende Aussagen bzgl. der potentiellen Quartiere gebeten. So geht aus dem Gutachten nicht hervor, ob auch für Fledermäuse potentielle Quartierstrukturen am Bestandsgebäude vorhanden sind und an welchen Bäumen sich die 7 für die Avifauna nutzbaren Baumhöhlen befinden.	Zu 9: Der Hinweis wird berücksichtigt. Zu 10: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend konkretisiert. Zu 11: Die Anregung ist berücksichtigt. In der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist eindeutig geregelt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Zu 12: Die Anregung wird berücksichtigt. Zu 13: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Nach dem vorliegenden Hochbauentwurf sind für die geplanten Gebäude geneigte Dächer vorgesehen. Bei der vorhandenen Halle ist das Dach in Leichtbauweise ausgebildet. Diese Ausführung wird voraussichtlich auch bei der geplanten Kelterei erfolgen. Da eine Dachbegrünung auf geneigten Flächen mit einigen Schwierigkeiten verbunden ist und hier eine intensive Eingrünung durch die Obstplantage und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen ist, wurde auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet. Die geplanten Gebäude werden durch Anpflanzungen in allen vier Himmelsrichtungen gut in die Landschaft eingebunden. Es ist vorgesehen an den Gebäuden teilweise Spalierobst anzupflanzen. Der genaue Umfang kann jedoch derzeit nicht quantifiziert werden, so dass hier auf eine Festsetzung verzichtet wurde. Zu 14: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das geplante Vorhaben in Verbindung mit dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers. Die vorhandenen und geplanten Obstplantagen sind Grundlage der Eingriffs- Ausgleichsbilanz und wurden nach der Kompensationsverordnung 2005 bewertet. Demnach kann mit den vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden, so dass die Vorgaben in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren erfüllt sind. Die Artenschutzprüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG eintritt und somit kein Ausnahmeerfordernis entsteht.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
- 5 - 17 Im Zusammenhang mit den Vermeidungsmaßnahmen „Erhalt von Höhlenbäumen“ und „Weitgehen der Gehölzerhalt“ (V 01 und V 07) sei nochmals auf die DIN 18920 verwiesen. 18 Falls Höhlenbäume nicht innerhalb des in der Vermeidungsmaßnahme V 03 angegebenen Zeitraums beseitigt werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) vorab zu informieren und benötigt für diesen Fall einen Bericht über die Prüfung auf potentiellen Fledermausbesatz. 19 Bei der Verlagerung der drei Steinkauzröhren (vgl. Vermeidungsmaßnahme V 06) ist zu bedenken, dass der Steinkauz eine lärmempfindliche Art ist. Entsprechende Effektdistanzen sind einzuhalten. Aufgrund der Nachweise der Vogelarten Mauersegler sowie Rauch- und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände in Hessen auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich. 20 Aufgrund des Bergmolchnachweises in naher Umgebung des Plangebietes, sollten für die Verrohrung der Straßengräben Rohre verwendet werden, die weiterhin die Wanderung von Amphibien zulassen. 21 Bei der Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche (vgl. CEF-Maßnahme C 03) ist im Sinne des § 40 Abs. 1 BNatSchG auf regionales Saatgut zurückzugreifen. 22 Die Regelung, dass die CEF-Maßnahmen lediglich in einem Zeitraum von 30 Jahren zu erhalten sind, ist nicht korrekt. Alle natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind immer dauerhaft zu erhalten. Es wird um eine entsprechende Änderung in den Festsetzungen gebeten. 23 Die UNB bittet um zeitnahe Übermittlung der Berichte zum angesetzten 5-jährigen Monitoring der CEF-Maßnahmen. 24 <u>Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu den Festsetzungen</u> Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen. 25 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, bei dem an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese), zu achten. 26 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. 27 Im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“, sollte bei der Festsetzung der Grundstückseinfriedung für die Gebäude- und Stellplatzflächen eine Baumhecke oder Heckenpflanzung vorgesehen werden. <u>Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.</u> Mit freundlichen Grüßen  Ulrich Krebs Landrat	Die Maßnahmen wurden als Festsetzung / Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zum Artenschutz sind ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Kompensationskonzept, das nach den Festlegungen im Durchführungsvertrag im Rahmen der Hochbauplanungen vorzulegen ist, werden die Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Artenschutz konkretisiert. Zu 15: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Für den Lebensraumverlust der Feldlerche im betroffenen Landschaftsraum wurde bereits die Entwicklung eines Blühstreifens festgesetzt. Da die Anlage einer weiteren Obstplantage im selben Landschaftsraum erfolgt sind hier keine weiteren Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Für den eventuellen Lebensraumverlust eines Rebhuhns wird die Festsetzung eines zusätzlichen Blühstreifens von 1000 qm am Rande einer Ackerfläche aufgenommen. Zu 16: Die Anregung ist bereits berücksichtigt. In Kapitel 7.1, erster Absatz der ASP steht, dass die Quartierstrukturen in den Karten 2 und 3 dargestellt sind – demnach sind am Gebäude keine potenziellen Quartierstrukturen vorhanden. Wenn man die Dokumentation der Baumhöhlenquartiere mit der Karte 2 verknüpft, sind die sieben Baumhöhlenstandorte, die für Vögel als Bruthabitatstruktur nutzbar sind, zu erkennen. Zu 17: Die Anregung ist berücksichtigt. Die genannte DIN-Norm ist in den textliche Hinweisen genannt. Zu 18: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt. Zu 19: Die Anregung wird berücksichtigt. Die ASP wird zu der Thematik „Effektdistanz“ ergänzt. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird die Empfehlung hinsichtlich der zusätzlichen Nisthilfen aufgenommen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Zu 20: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Zu 21: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Zu 22: Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Zu 23: Die Anregung wird berücksichtigt. Zu 24: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird empfohlen auf Geovlies zu verzichten. Zu 25: Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen sind Schutzmaßnahmen für den Baumbestand aufgeführt. Zu 26: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Fristen für Anpflanzungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Zu 27: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Mit Erhaltung und Erweiterung der Obstplantage, sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und Überstellung der Stellplätze mit Bäumen kann die Eingrünung der baulichen Anlagen ausreichend erfolgen. Dies ist bereits im Umweltbericht thematisiert und abschließend erläutert. Die Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden (Kap. 2.2).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Littig, Anja Von: jaku.nabu.hg@gmail.com Gesendet: Samstag, 21. Dezember 2019 00:01 An: Littig, Anja Betreff: BPlan 249 Entwurf  Sehr geehrte Frau Littig, in Vertretung des NABU Hessen erfolgt nachfolgende Stellungnahme zu o.g. Bauleitverfahren: Bauen im Außenbereich: 1 Gemäß § 35 BauGB handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich. Aber handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb? Nach § 35 Absatz 1 Satz 1 sind Baumaßnahmen im Außenbereich nur dann privilegiert, wenn das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Privilegiert ist nicht der Landwirt, sondern das Bauvorhaben muss privilegiert sein, um im Außenbereich errichtet werden zu können. Dies stellt sich aus unserer Sicht nicht so dar, da der überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits vorhanden sind (11.153 m²) und als Obstplantage betrieben wird (=>keine Neuansiedlung). Lediglich 2.361 m² kommen dazu und dies auch nur, da eine benachbarte Ackerfläche hinzugenommen wird. Die ursprüngliche genutzte Obstanbaufläche verkleinert sich wesentlich aufgrund der umfangreichen Bauvorhaben. Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist der Erwerbsobstanbau. Daher kann man diesem die Obstanbauflächen sowie die Kelterei zuordnen, welche aber wohl nur im Zeitraum zwischen August und November eines Jahres betrieben wird. Der Gastronomiebetrieb in der beabsichtigten Größenordnung ist keine „Straußwirtschaft“, sondern lässt Parallelen zu ähnlichen groß aufgezogenen Gastronomiebetrieben in der Umgebung zu (Kronenhof, Sonnenhof). Die geringe Flächengröße für den Obstanbau (< 1,5 ha) reichen keinesfalls aus, um die erforderlichen Mengen an Obst zu erzeugen für eigenerzeugte Produkte in Gastwirtschaft und Selbstvermarktung. Folglich wird es zu Zukäufen kommen, welche diverse negative Auswirkungen mit sich bringen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmbelastung, Gefährdung von Verkehrsteilnehmern etc.). Wohnraumschaffung in diesem Bereich ist sicher nutzbringend und kostengünstig für die Betreiber, aber nicht unbedingt für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Da die Privilegierung des Bauvorhabens nicht überzeugend dargelegt werden kann und es für die Klimafunktionen und den regionalen Grünzug eher nachteilig anzusehen ist, entspricht es nicht dem vorgesehenen Zweck des RegFNP 210. Schutzgut Boden und Wasser: 2 Insbesondere für das Sondergebiet Kelterei, die versiegelten Verkehrsflächen und die Stellplätze sollen wertvolle Flächen versiegelt werden. Der Flächenanteil an der	Zu 1: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. 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 Stadt. 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. 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. Der für den RegFNP zuständige Regionalverband hat in der Stellungnahme vom 15.11.2019 folgendes ausgeführt: „Zu den vorgelegten Planungen bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Die Ausführungen zu den Darstellungen des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zur Vereinbarkeit der Planung mit den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich werden zustimmend zur Kenntnis genommen.“

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt																										
2 Gesamtfläche von 24.977 m² ist aufgrund von Überdimensionierungen der Gebäude als viel zu hoch einzuschätzen, noch dazu in einem Wasserschutzgebiet IIIB. Verkehr: 3 Großes Konfliktpotential bringt die zukünftige Verkehrssituation mit sich. Die Freiligrathstraße sowie die sich anschließenden Wege in östlicher Richtung werden durch das Projekt zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verzeichnen haben. Insbesondere die Situation im Bereich der Kleingärten, die jetzt schon als schwierig angesehen werden kann, wird sich verschärfen, da die Ausweich-, Rangier- und Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden sind. Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern werden zunehmen. Die Kosten für die geplanten Umbaumaßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Buchten etc.) sind vom Vorhabenträger zu zahlen. Dies wurde beim Info-Termin am 13.11.2019 im Rathaus von Frau Littig bestätigt. Ein transparentes Verfahren um dies den Bürgern darzulegen, sollte dies nachweisen. Ausgleichsmaßnahmen: 4 Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: 4700 m² Obstplantage, Blühstreifen und eine Lerchenfläche. Streuobstwiese statt Plantagewäse wesentlich besser. Wie oft wird es pro Jahr zum Einsatz von u.a. insektenschädigenden Chemikalien kommen? Orts-/Landschaftsbild: 5 Durch die Baumaßnahmen wird es zur dauerhaften Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Damit wird einer weiteren Zersiedelung Vorschub geleistet. In der Nähe soll bereits das Bieneninstitut neu angesiedelt werden. Es ist zu befürchten, dass es im Bereich zwischen Homburger Landstraße, Hohemarkstraße, Lahnstraße und der A 661 zu weiteren Genehmigungen von Einzelmaßnahmen kommen wird und die übriggebliebenen Freiflächen nach und nach verschwinden werden. Naherholung: 6 Die beabsichtigte Bebauung dient unserer Meinung nach keinesfalls der Naherholung. Dazu dienen nachweislich Freiflächen mit verschiedenen ökologisch hochwertigen Strukturen, aber nicht zusätzliche Bebauung inklusive neu hinzukommender Flächenversiegelung, erhöhtem Verkehrsaufkommen, Einsatz von Pestiziden etc. Eine Obstplantage kann auch nicht als Teil der Kulturlandschaft gesehen werden; im Gegensatz zu Streuobstwiesen mit ihrer hohen Artenvielfalt und ihrer langen Tradition als Anbauweise. Festsetzungen B-Plan: 7 Diverse Maßnahmen im Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan sollten nicht <i>empfohlen</i>, sondern wirklich festgesetzt werden (z.B. Solarenergienutzung, Leuchtmittel, Zäune). Für Flachdächer und Fassaden sollte eine Begrünung vorgesehen werden. Um die Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz zu gewährleisten (z.B. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzen, Installation	Zu 2: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Demnach sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter im Umweltbericht darzulegen. Diese Anforderung ist mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt. Aus der Flächenbilanz ist zu entnehmen, dass die überwiegende Fläche des Plangebietes unversiegelt bleibt. Die Straßenverkehrsflächen sind bereits, mit Ausnahme geringer Erweiterungen, im Bestand vorhanden. → Flächenbilanz <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flächenbezeichnung</th><th>in qm</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geltungsbereich</td><td>24.975</td></tr> <tr> <td>So - Gebiet - gesamt</td><td>5.971</td></tr> <tr> <td>SO - überbaubare Fläche</td><td>4.032</td></tr> <tr> <td>SO - nicht überbaubare Fläche</td><td>1.939</td></tr> <tr> <td>Überbaubare Fläche Gebäude</td><td>2.200</td></tr> <tr> <td>Vollversiegelte Fläche</td><td>750</td></tr> <tr> <td>Wasserdurchlässige Versiegelung</td><td>1.100</td></tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche</td><td>2.906</td></tr> <tr> <td>Grünflächen - wegbegleitend</td><td>870</td></tr> <tr> <td>Öffentliche Grünfläche - Graben</td><td>361</td></tr> <tr> <td>Stellplätze</td><td>1.355</td></tr> <tr> <td>Obstplantage (mit Fußweg)</td><td>13.512</td></tr> </tbody> </table> Zu 3: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Nach den Ermittlungen der Verkehrsuntersuchung sind derzeit im Querschnitt der Freiligrathstraße durchschnittlich 1 – 2 Fahrzeuge pro Minute während der Spitzenstunden zu verzeichnen. Damit ist in der gesamten Freiligrathstraße gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 07) eine sehr verträgliche Verkehrsmenge für eine Wohnstraße gegeben. Mit dem geplanten Vorhaben ist an Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen (Szenario 2) mit etwa 290 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass während der Spitzenstunden ca. 1 zusätzliches Kfz pro etwa 2 Minuten die Freiligrathstraße befahren und das gesamte Kfz-Verkehrsaufkommen somit auf etwa 2 Fahrzeuge pro Minute ansteigen wird. Das Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße wird sich bei Ansiedlung der Kelterei zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen.	Flächenbezeichnung	in qm	Geltungsbereich	24.975	So - Gebiet - gesamt	5.971	SO - überbaubare Fläche	4.032	SO - nicht überbaubare Fläche	1.939	Überbaubare Fläche Gebäude	2.200	Vollversiegelte Fläche	750	Wasserdurchlässige Versiegelung	1.100	Straßenverkehrsfläche	2.906	Grünflächen - wegbegleitend	870	Öffentliche Grünfläche - Graben	361	Stellplätze	1.355	Obstplantage (mit Fußweg)	13.512
Flächenbezeichnung	in qm																										
Geltungsbereich	24.975																										
So - Gebiet - gesamt	5.971																										
SO - überbaubare Fläche	4.032																										
SO - nicht überbaubare Fläche	1.939																										
Überbaubare Fläche Gebäude	2.200																										
Vollversiegelte Fläche	750																										
Wasserdurchlässige Versiegelung	1.100																										
Straßenverkehrsfläche	2.906																										
Grünflächen - wegbegleitend	870																										
Öffentliche Grünfläche - Graben	361																										
Stellplätze	1.355																										
Obstplantage (mit Fußweg)	13.512																										

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
verschiedener Nistkästen, zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Höhlenbäumen usw.) ist die behördliche Überwachung und eine ökologische Baubegleitung zur Minimierung der Auswirkungen zwingend erforderlich. Mit freundlichen Grüßen Jana Kunzmann Kreisverband Hochtaunus Hardtwaldstraße 3a 61273 Wehrheim 3	Fortsetzung zu 3: Für die Kelterei-Gastronomie wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 26 ermittelt. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche können 28 PKW-Stellplätze realisiert werden. Darüber hinaus ist die Herstellung von ca. 16 Stellplätzen für Kleingärtner westlich der geplanten Stellplätze für die Gastronomie vorgesehen, u.a. als Ersatz für die im Bereich der Freiligrathstraße entfallenden 7 Stellplätze. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Kosten für die baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen, die für eine geordnete Erschließung (Ausbau-planung und Baumaßnahmen) über die verlängerte Freiligrathstraße erforderlich sind, der Vorhabenträger als Auslöser für das höhere Verkehrsaufkommen in vollem Umfang zu tragen hat. Zu 4: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung sind bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Häufigkeit des Einsatzes von Chemikalien ist für die Festsetzungen des Bebauungs-planes nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass (nur) im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässige Bewirtschaftungsweisen und Sub- stanzen eingesetzt werden. Zu 5: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die damit verbunde- nen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. 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 / Wohn- ungsferne Gärten“ ausgewiesen. Nach den Darstellungen des RegFNP ist keine bauliche Nutzung in diesem Bereich, mit Ausnahme von privilegierten landwirt- schaftlichen Vorhaben, zulässig. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungs- rechtliche 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.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Zu 6: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Naherholung sind im Umweltbericht dargelegt. Demnach wirkt für die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Fläche der geplante Gastronomiebetrieb zum einen beeinträchtigend, da der Pkw-Verkehr durch Besucher auf der Freiligrathstraße während der Betriebszeiten zunehmen wird. Andererseits werden die geplanten Nutzungen im Sondergebiet ein attraktives Ziel für Naherholungssuchende bieten, das auch fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Auch vor dem Hintergrund der Regionalparkroute, die nördlich des Plangebietes verläuft, ist eine positive Auswirkung des Vorhabens auf die Erholungssuchenden, die in der Gastronomie u.a. Apfelprodukte aus der Region probieren können, zu erwarten. Zu 7: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Vorhabenträger beabsichtigt Solarnutzungen vorzusehen, jedoch kann zu diesem Zeitpunkt der Umfang noch nicht bestimmt werden. Zäune sind nach dem vorliegenden Baukonzept nicht geplant. Die Anforderungen von insektenfreundlichen Leuchtmitteln wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Nach dem vorliegenden Hochbauentwurf sind für die geplanten Gebäude geneigte Dächer vorgesehen. Bei der vorhandenen Halle ist das Dach in Leichtbauweise ausgebildet. Diese Ausführung wird voraussichtlich auch bei der geplanten Kelterei erfolgen. Da eine Dachbegrünung auf geneigten Flächen mit einigen Schwierigkeiten verbunden ist und hier eine Eingrünung durch die Obstplantage und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen ist, wurde auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet. Die geplanten Gebäude werden durch Anpflanzungen in allen vier Himmelsrichtungen gut in die Landschaft eingebunden. Es ist vorgesehen an den Gebäuden teilweise Spalierobst anzupflanzen. Der genaue Umfang kann jedoch derzeit nicht quantifiziert werden, so dass hier auf eine Festsetzung verzichtet wurde. Textliche Festsetzungen sind zu den nicht überbaubaren Flächen sowie zu den Maßnahmen aus der Artenschutzprüfung, soweit rechtlich zulässig, formuliert. Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Festsetzungen aufgrund von § 9 (1) Nr. 20 BauGB müssen immer auf städtebauliche Gründe zurückzuführen sein. Es können keine Festsetzungen getroffen werden, die ausschließlich der Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen dienen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauBG, § 9 Rn.113; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 155 ff.).

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Fortsetzung zu 7: Die Festsetzung einer Maßnahme im Bebauungsplan muss eine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, bodenrechtlich unzulässig (Brügelmann, BauGB, Stand: April 2016, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, Rnr. 368). Diese Maßnahmen sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen formuliert und werden zusätzlich im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Georg Braun Ortslandwirt - St. Georgshof - 61440 Oberursel – Telefon: 06171 4501 Der Magistrat der Stadt Oberursel z.H. Frau Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel Oberursel 18.12.2019 Stellungnahme der Landwirtschaft zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ in Oberursel Sehr geehrte Damen und Herren, 1 nach den bei den Entwürfen, zum genannten Bebauungsplan, in Betracht gezogen wurde den Andienungs- und Belieferungsverkehr zwischen Willy-Brand-Str. und Verlängerung Freiligrathstr. zu legen, muss dieser kategorisch abgewiesen werden – um nur einen Grund zu nennen: es gibt keinerlei Ausweichbuchten und der Fußgänger und Radverkehr ist ebenso nicht unerheblich in diesem Bereich. 2 Auch die Zufahrt in der Freiligrathstr. zur Feldgemarkung darf keinesfalls durch irgendwelche Maßnahmen in der Breite eingeschränkt werden, da auch hier größere Landwirtschaftlichen Maschinen und Sonderfahrzeuge mit einer Gesamtbreite von 4 Metern und Höhe von 4 Metern verkehren, diese sollte auch bei Begegnungsverkehr uneingeschränkt nutzbar sein. Mit freundlichen Grüßen Georg Braun Ortslandwirt Bommersheim	Zu 1: Die Anregung ist bereits berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten wurden für die gesamte Erschließung 2 Szenarien untersucht. - Anbindung über die Freiligrathstraße an das übergeordnete Straßennetz (Hohemarkstraße / Feldbergstraße). - Anbindung über landwirtschaftliche Wege an das Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ und an das übergeordnete Straßennetz (Homburger Landstraße / Nassauer Straße). Für die Umsetzung der Planung ist die Erschließung über die Freiligrathstraße vorgesehen – auch der Lieferverkehr soll über die Freiligrathstraße abgewickelt werden. Zu 2: Die Hinweise sind berücksichtigt. Die Hinweise zur Freihaltung der Zufahrt in die Feldgemarkung sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Regierungspräsidium Darmstadt   Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt Elektronische Post Stadt Oberursel (Taunus) Der Magistrat Stadtentwicklung Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- O 1751-2019 Ihr Zeichen: Frau Nadja Stephan Ihre Nachricht vom: 04.11.2019 Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang Zimmernummer: 0.23 Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133 E-Mail: Juergen.Lorang@rpd.hessen.de Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de Datum: 09.12.2019 Oberursel (Taunus), "Aussiedlung Kelterei" Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 Kampfmittelbelastung und -räumung Sehr geehrte Damen und Herren, über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Jürgen Lorang Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt Internet: www.rpd-darmstadt.hessen.de Servicezeiten: Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein) Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen beinhalten bereits die hier genannten Anmerkungen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Regierungspräsidium Darmstadt Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) Postfach 12 80 61402 Oberursel (Taunus)  Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01-238 Ihr Zeichen: 61-612 249 st Ihre Nachricht vom: 04. November 2019 Ihr Ansprechpartner: Rainer Ort Müller Zimmernummer: C2.21.18 Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914 E-Mail: rainer.ortmueller@rpd.hessen.de Datum: Baugesetzbuch, § 4 Abs. 2 Bauleitplanung der Stadt Oberursel (Taunus) Bebauungsplanentwurf Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ Meine Stellungnahme vom 06. September 2018 Sehr geehrte Damen und Herren, aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 06. September 2018. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 6. September 2018 (Az. III 31.2 - 61d 02/01-238) und somit auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis. Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Ihnen folgendes mit: Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Folgendes zu dem Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit: <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-060) für die staatlich anerkannten Heilquellen Chulalongkorn-Quelle, Elisabethenbrunnen, Kaiserbrunnen, Kaiserin-Augusta-Viktoria-Quelle, Landgrafenbrunnen, Louisenbrunnen, Ludwigsbrunnen, Solesprudel, Stahlbrunnen und Viktor der Kur- und Kongress-	Zu 1: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Informationen zum Grundwasser werden in den Umweltbericht sowie in die Begründung aufgenommen.
Regierungspräsidium Darmstadt Hilpertstr. 31 64295 Darmstadt Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de Servicezeiten: Mo. - Do: 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag: 8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein) Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
- 2 - GmbH Bad Homburg v. d. Höhe. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 (StaAnz: 51/85, S. 2340 ff) ist zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, III und V Haidtränktal, Brunnen II Maßenborntal, Brunnen IV Hanswagnersborn, Schacht I + IV P der Stadtwerke Oberursel GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.9.1988 (StaAnz: 43/88, S. 2342 ff) und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13.03.2017 (StaAnz: 18/2017, S. 450 ff) sind zu beachten. Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden. <u>Bodenschutz</u> Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Die Angabe des Ertragspotentials für die Böden im Plangebiet wurde ermittelt und dargestellt. In der Darstellung BDF50 werden die Böden im Plangebiet mit einem mittleren bis sehr hohem Ertragspotential dargestellt. In der BFD5L wird das Plangebiet einheitlich mit einem hohen Ertragspotential beschrieben. Die Handlungsempfehlung des HLNUG für Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential lautet „Vorranggebiete für die Landwirtschaft mit Schwerpunkt Ackerbau, auch Sonderkulturen, überwiegend in klimatisch begünstigten Beckenlandschaften mit nährstoffreichen Böden, oft Stadtnähe. Vermeidung von Flächenverlust, Minderung von Schadstoffeinträgen, Schutz des Humuskörpers, Bodenerosion unterbinden.“ Ein Flächenverlust in diesem Gebiet ist zu vermeiden. Es gehen insgesamt ca. 5625 m² Boden (Versiegelung und Wege) mit hohem Ertragspotential unwiederbringlich verloren. Die Inanspruchnahme der Böden sollte, auch im Hinblick auf den ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 246 im angrenzenden Gebiet, nochmals auf Reduzierungsmöglichkeiten oder Synergiepotentiale geprüft werden (gemeinsame Parkfläche, gemeinsamer Löschteich o.ä.). - 3 -	Zu 2: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung kann über einen herzustellenden Löschwasserteich sichergestellt werden. Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel über eine privatrechtlich gemäß Trinkwasserverordnung in der verlängerten Freiligrathstraße liegende, nicht der allgemeinen Versorgung dienenden Wasserleitung DN 100 G. Der Anschluss an das Oberurseler Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt über einen Wasserzählerschacht, auf der Höhe Freiligrathstraße 57. Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 4: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Nutzung von Synergieeffekten zwischen dem geplanten Vorhaben und dem geplanten Bieneninstitut (Bplan Nr. 246) werden aufgrund der Standorte nicht möglich sein. Zwischen den beiden Vorhaben liegen bereits heute Kleingärten, die weitgehend in Privateigentum sind (s. Luftbild).  Gemäß § 8 (Übergangs- und Schlussvorschriften) der Novellierung der Kompensationsverordnung von 2018 wurde für die hier vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz die KV 2005 in Anwendung gebracht, da das Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet war und die frühzeitige Beteiligung bereits im August/ September 2018 durchgeführt wurde.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
- 3 - 4 Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor. <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung bestehen gegen die vorgesehene Entwässerung im Trennsystem keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Abfallwirtschaft</u> 5 Zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von <u>Aushubmaterial</u> einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall 6 Aus Sicht meiner Dezernate <u>Immissionsschutz</u> und <u>Bergaufsicht</u> verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 06. September 2018. Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Rainer Ortmüller	Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 6: Die Hinweise der Dezernate Immissionsschutz und Bergaufsicht aus der Stellungnahme vom 06. September 2018 werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Eingegangen: 10. Dez. 2019 GB 61 STADTWERKE OBERURSEL Einfach Wohlfühlen Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH • Postfach 51289 • 61402 Oberursel Magistrat der Stadt Oberursel Stadtentwicklung Postfach 1280 61402 Oberursel (Taunus) Name: Jenny Thieke Telefon: 06171 509-142 Telefax: 06171 509-129 E-Mail: jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de Unsere Zeichen: Ihr Zeichen: 61-612 249 st Ihr Schreiben vom 04.11.2019 10.12.2019 BPL 249: „Aussiedlung Kelterei“ in Oberursel Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH und des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wird wie folgt Stellung genommen: Die Versorgung des Oberurseler Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seit dem 01.01.2012 durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (BSO); die Beantwortung der die Trink- und Löschwasserversorgung betreffenden Aspekte erfolgen Namens und im Auftrag des BSO. Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.08.2018. Wir bitten im Punkt 10 der Begründung um folgende textliche Änderung: „Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine, in der verlängerten Freilgrathstraße liegende, nicht der allgemeinen Versorgung dienende Wasserleitung DN 100 GGG, welche vom Bau und Service Oberursel (BSO) betrieben wird. In dieser Eigenschaft tritt der BSO privatrechtlich gemäß Trinkwasserverordnung als Trinkwasserversorger auf. Der Anschluss an das Oberurseler Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt über einen Wasserzählerschacht, der sich auf Höhe der Freilgrathstraße 57 befindet.“ Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH Wasserbeschaffungsverband Taunus  i.A. Jenny Thieke Technisches Controlling Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH Oberurseler Straße 55-57 61440 Oberursel (Taunus) Tel. 06171 509-0, Fax: 06171 509-129 info@stadtwerke-oberursel.de www.stadtwerke-oberursel.de Servicezeiten Mo. 8.00-18.00 Uhr Di. 7.30-13.00 Uhr Mi/Do/Fr. 8.00-15.00 Uhr Handelsregister Bad Homburg v.d. Höhe, HRB-Nr. 1198 Geschäftsführer Jürgen Funko Gesellschafter: Oberursel (Taunus) Vorsitzender des Aufsichtsrates Bürgermeister Hans-Georg Brum Bankverbindung Taunus Sparkasse Oberursel BLZ 512 500 00, Kontonr. 700 70 78 IBAN: DE62 5125 0000 0007 0070 78 BIC: HELADEF1TSK Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe Steuernr. 033 245 03053 USt IdNr. DE114216241 	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE Magistrat der Stadt Oberursel Postfach 1280 61402 Oberursel Eingegangen: 2. Nov. 2019 GB 61 ERLEBEN, WAS VERBINDET. IHRE REFERENZEN Frau Littig ANSPRECHPARTNER PT134, PB3, Markus Swientek DURCHWAHL +49 6171-88484828 DATUM 20.11.2019 BETREFF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir geben jedoch folgenden fachlichen Hinweis: Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen. Hausanschrift Postanschrift Telefonkontakte Konto Aufsichtsrat Handelsregister Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Philipo-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF330 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vockler-Busch Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.