

**Beschlussvorschlag A – Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf
Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zum
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“.**

Vormerkung

Dieser Beschlussvorschlag A beinhaltet Ausführungen zu den konkreten Anregungen, Hinweisen und Bedenken der Stellungnahme und darüber hinaus Erläuterungen zu Themen, die sich aus anderen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ergeben haben. Zu den Anregungen und Hinweisen, die von den Inhalten der Beschlussvorlage A abweichen, werden individuell Erläuterungen zu den jeweiligen Themen ergänzt. Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, die Öffentlichkeit umfassend zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren.

Bebauungsplanverfahren

Vom Vorhabenträger wurde in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens durch einen Vorhabenträger in enger Kooperation mit der Gemeinde. Nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten erfolgte die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführten Beratungen im Bau- und Umweltausschuss sowie in der Stadtverordnetenversammlung waren öffentlich. Die Beschlussvorlagen sowie die Niederschriften zu den Sitzungen können auf der Homepage der Stadt Oberursel (Taunus) im Rathausinformationssystem eingesehen werden.

Es wurden Untersuchungen zum Artenschutz, Verkehr, Lärm, Geruch, archäologische Bodenfunde sowie zu den Umweltauswirkungen durchgeführt und dokumentiert. Die Untersuchungen und Dokumentationen erfolgten nach den dafür jeweils maßgebenden rechtlichen Grundlagen. Die Untersuchungen stellen in der Summe hinreichend ausführliches Abwägungsmaterial dar. Diese Unterlagen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung den zuständigen Behörden zur Prüfung übersandt. Die Behörden – Regierungspräsidium Darmstadt, Hochtaunuskreis, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Landesamt für Denkmalpflege – haben den Inhalten der Gutachten sowie des Bebauungsplanes mit geringen Hinweisen, die bei der weiteren Bearbeitung ergänzt werden, zugestimmt. Die Anregungen und Bedenken der Naturschutzverbände (BUND, NABU) konnten überwiegend mit den Aussagen der vorliegenden, von den zuständigen Behörden geprüften gutachterlichen Untersuchungen, beantwortet werden. Die fachliche Beurteilung der Untersuchungen zum geplanten Vorhaben durch die unabhängigen Behörden hat eindeutig ergeben, dass die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Vorgaben für die Realisierung des geplanten Vorhabens berücksichtigt sind und somit dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine fachlichen Argumente entgegenstehen.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf führen zu keinen wesentlichen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Weitere bauliche Entwicklungen über das geplante Vorhaben hinaus

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ werden keine Grundlagen für die bauliche Entwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage der Stadt Oberursel (Taunus) bzw. dem Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ geschaffen. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünflächen / Wohnungsferne Gärten“ 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 stehen den Darstellungen des RegFNP nicht entgegen. 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.“ Aufgrund der Darstellungen des RegFNP sind großflächige Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen unzulässig.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zu möglichen weiteren baulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Verkehr

Die Auswirkungen des mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Verkehrsaufkommens wurden auf Grundlage der dafür maßgebenden Richtlinien, Normen sowie Satzungen untersucht und in der Verkehrsuntersuchung von R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt dokumentiert.

Die meisten Kfz-Fahrten, die durch die Aussiedlung der Kelterei erzeugt werden, werden durch die Besucher des gastronomischen Angebots verursacht. Somit ist das Hauptverkehrsaufkommen der Kelterei an Wochenenden mit schönem Wetter zu erwarten. 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 war hier zu vernachlässigen

Eine 2018 durchgeführte Verkehrserhebung führte zu der Erkenntnis, dass die verlängerte Freiligrathstraße keine Bedeutung für den Kfz-Durchgangsverkehr einnimmt. Sollten Veranstaltungen in der Gastronomie während der Spitzenstunden im Berufsverkehr durchgeführt werden, sind insbesondere Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu erwarten. Nach den vorliegenden Untersuchungen bestehen an den Knotenpunkten des umliegenden Straßennetzes in den Spitzenstunden noch erhebliche Kapazitätsreserven (siehe Absatz zu „umliegendes Straßennetz“ auf S. 14f in Kapitel 4.2).

Für die Kfz-Erschließung des geplanten Kelterei-Gastronomie-Komplexes wurden in der Verkehrsuntersuchung zwei großräumige Varianten geprüft.

- 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).

Die verlängerte Freiligrathstraße bis zu den vorgesehenen Pkw-Stellplätzen in der Länge von ca. 200 m ist bereits heute für den Kfz-Verkehr freigegeben. Für die Erschließung des geplanten Vorhabens sind nur geringe Baumaßnahmen im Straßenbereich erforderlich.

Bei einer Anbindung über das Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ über eine Strecke von 800 m wäre neben erheblich höheren Kosten ein deutlich größerer Eingriff in die Natur und in benachbarte Grundstücke erforderlich. Außerdem bestünde die Gefahr, dass sich hier „Schleichverkehre“ (z.B. Umfahrung eines Staus in der Homburger Landstraße) einstellen könnten. Die Konfliktsituationen zwischen Fußgängern, Radfahrern, Kfz-Verkehr und auch landwirtschaftlichen Verkehr sind hier wegen der deutlich längeren Strecke und höheren anzunehmenden Geschwindigkeiten als sehr viel größer einzustufen als in der verlängerten Freiligrathstraße.

Eine Anbindung über die verlängerte Freiligrathstraße bietet deutlich mehr Vorteile gegenüber einer Anbindung an das Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ und wurde daher als bevorzugte Erschließung für die geplante Kelterei-Gastronomie ausgewählt.

Das aktuelle **Kfz-Verkehrsaufkommen in der Freiligrathstraße** wurde im Rahmen einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2017 ermittelt. Aufgrund denkbarer Bauvorhaben zwischen der Lahnstraße, Hohemarkstraße und der Ebertstraße wird für die Freiligrathstraße eine Verkehrszunahme von etwa 20 % prognostiziert.

Nach den Ermittlungen 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 (400 Kfz/h) gegeben.

Die Prognose des Tages-Neuverkehrs erfolgte für drei Szenarien, die sich hinsichtlich des Gastronomiebetriebes unterscheiden:

- Szenario 0: (Nullfall): Gastronomie nicht geöffnet
- Szenario 1: Gastronomie geöffnet mit mittlerer bis hoher Auslastung
- Szenario 2: Gastronomie geöffnet an Wochenendtag und besondere spezifische Veranstaltung

An Tagen mit dem höchsten Besucheraufkommen (Szenario 2) ist mit etwa 290 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Aufgrund eines anzunehmenden höheren PKW-Anteils in Szenario 1 und der Annahme, dass an Wochentagen Anzahl der Personen pro Fahrzeug geringer ist als an Wochenenden, tritt in diesem Szenario die größte Anzahl Fahrten mit ca. 320 Kfz-Fahrten / Tag auf. 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 und Gastronomie zwar erhöhen, jedoch sind die zu erwartenden Kfz-Verkehre als verträglich mit der umliegenden Wohnnutzung einzustufen.

In der vorliegenden **Gestaltungsplanung** ist eine durchgehende Fahrbahnbreite von 3,50 m vorgesehen. Dies entspricht über weite Teile bereits dem Bestand, sodass nur geringfügig neue Flächen zu versiegeln sind. Der maßgebende Begegnungsfall, welcher über die gesamte Strecke möglich ist, entspricht damit Pkw / Radverkehr und Pkw / Fußverkehr. Für den Begegnungsfall Pkw / Pkw sind auf dem gesamten Abschnitt insgesamt 3 Ausweichstellen vorgesehen, so dass auch der Pkw-Begegnungsverkehr an den besucherstarken Wochenenden abgewickelt werden kann. Die Fahrbahnbreite von 3,50 m ist auch für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ausreichend bemessen. Nach § 5 (4) Satz 2 StVO darf nur bei ausreichendem Seitenabstand zu anderen Verkehrsteilnehmern überholt werden, insbesondere zu den Fußgängern und den Radfahrern. Im Einklang mit der bislang einschlägig ergangenen Rechtsprechung sowie den Grundprinzipien der Verkehrssicherheit bedarf es bei Überholvorgängen von Radfahrern unabhängig von der angeordneten Art der Radverkehrsführung einen Mindestabstand von 1,5 m. Kann dieser nicht eingehalten werden, besteht nach § 5 (4) StVO ein sogenanntes „faktisches Überholverbot“.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird sich ebenfalls auf das **umliegende Straßennetz** auswirken. Gemäß RAS 06 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.

Die Verbindung über die Freiligrathstraße ist bei **Radfahrern** für den Alltags- und Freizeitverkehr sehr beliebt. Aufgrund der hohen Bedeutung für den Radverkehr, wird die Umwidmung der verlängerten Freiligrathstraße zu einer Fahrradstraße geprüft. Auf Fahrradstraßen haben Radfahrer Priorität¹ gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern. Die Benutzung durch andere Fahrzeuge muss über eine Zusatzbeschilderungen (z.B. „Pkw frei“) erfolgen.

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.

¹ Für den Fahrverkehr gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Der Radverkehr darf weder gefährdet noch behindert werden. Wenn nötig, muss der Kraftfahrzeugverkehr die Geschwindigkeit weiter verringern.

Vereinzelte wurde darauf hingewiesen, dass die Stellplätze nicht ausreichen werden und dass es zu Parksuchverkehr in den angrenzenden Straßen kommen kann. Es wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bodenversiegelung von einer massiven Vergrößerung der Stellplatzanlage über den Bedarf nach Stellplatzsatzung hinaus abgesehen. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum stehen allen zur Verfügung. Mit der aktiven Bewerbung des Mobilitätskonzepts sollen die Nutzung des eigenen PKW durch Gäste reduziert werden.

Auch wurde vorgetragen, dass Stellplätze anderer Einrichtungen in der näheren Umgebung oder der Straßenraum an den Drei Hasen genutzt werden könnte. Nach der Stellplatzsatzung ist eine „Doppelnutzung“ von nachzuweisenden Stellplätzen nicht zulässig und die Entfernung von Stellplätzen zum Baugrundstück darf 300 m nicht unterschreiten.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Verkehr führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Feinstaub

Nach den Aussagen des Umweltberichtes (48 – 50) sind die Feinstaubbelastungen verursacht durch Kfz Verkehre nach den Raster-Werten des Online-Service im Norden des Plangebietes, verursacht durch die A 661 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 45.000 Kfz / 24 Stunden als „mittleren bis hohen“ Wert eingestuft. Im Süden des Plangebietes sind die Belastungen mit „gering bis mittel“ bewertet.

Durch die Verkehrszunahme an den Spitzentagen mit dem höchsten Besucheraufkommen ist mit etwa 320 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen, d.h. es wird 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 Mehrverkehre werden zwar zur Erhöhung der Feinstaubbelastungen führen, jedoch wird sich diese nur unwesentlich auf die als „gering bis mittel“ eingestufte Vorbelastung auswirken.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Feinstaub führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose vom 23.09.2019, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, wurden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Außenbewirtschaftung sowie des zugeordneten Parkierungs- und Andienungsverkehrs auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Die Immissionsempfindlichkeit der im Süden gelegenen Wohnbebauung an der Georg-Hieronymi-Straße entspricht gemäß Bebauungsplan Nr. 156 "Wohnbebauung östlich der Freiligrathstraße" und Ergänzungssatzung "Wohnbebauung westlich der Freiligrathstraße" einem reinen Wohngebiet.

In dem Gutachten wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite, an einem Sonn- bzw. Feiertag von einer Vollbesetzung des Freisitzes innerhalb der gesamten Öffnungszeiten von 11.00 - 23.00 Uhr, einer maximalen Nutzung des Besucher-Parkplatzes sowie von 6 Lieferfahrzeugen, ausgegangen.

Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose werden mit den geplanten Nutzungen (Besucher auf der Terrasse und Nutzer des Parkplatzes) im Einwirkungsbereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags/nachts 50/35 dB(A) um ca. 6 dB(A) und mehr unterschritten.

Für die Beurteilung der Auswirkungen zum Verkehrslärm auf der Freiligrathstraße sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ maßgebend. Demnach sind für reine und allgemeine Wohngebiete die Grenzwerte von tags/nachts 59/49 dB(A) einzuhalten. Diese maßgebenden Werte werden ebenfalls deutlich um ca. 8 dB(A) unterschritten.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zu den Lärmimmissionen führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Naherholung

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Naherholung sind im Umweltbericht dargelegt. Demnach wird die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Fläche mit dem geplanten Gastronomiebetrieb durch zunehmende Pkw-Verkehre auf der verlängerten Freiligrathstraße während der Betriebszeiten teilweise beeinträchtigt. Die mit den PKW-Verkehren und der Gastronomie verbundenen Lärmauswirkungen werden sich gegenüber der derzeitigen Situation erhöhen (siehe Ausführungen zu Lärmimmissionen). Die geplanten Nutzungen im Sondergebiet sind jedoch gleichzeitig ein attraktives Ziel für Naherholungssuchende, das auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Auch vor dem Hintergrund der Regionalparkroute, die nördlich des Plangebietes verläuft, ist eine positive Auswirkung des Vorhabens für Erholungssuchende, die in der Gastronomie u.a. Apfelprodukte aus der Region probieren können, zu erwarten. Durch die Erschließung des geplanten Vorhabens über die Freiligrathstraße werden auf den landwirtschaftlichen Wegen, westlich und östlich des Plangebietes zusätzliche Individualverkehre vermieden, so dass hier mit dem geplanten Vorhaben keine Auswirkungen auf die Erholungssuchenden verbunden sind. Des Weiteren wird sich die Anpflanzung von weiteren Obstplantagen sowie die Entwicklung von Blühflächen positiv auf das Landschaftsbild und somit auch auf die Erholungssuchenden auswirken.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur Naherholung führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Gastronomie

Die Anregungen und Bedenken aus der Stellungnahme beziehen sich insbesondere auf die mit der Gastronomie verbundenen Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie der Naherholung. Diese Auswirkungen wurden in den vorherigen Absätzen bereits behandelt.

Ziel des Gesamtkonzeptes der Kelterei mit Gastronomie ist es, den geschlossenen Kreislauf des Apfels vom Anbau über die Ernte bis zur Vermarktung an einem Standort zu realisieren. Die Arbeitsabläufe in der Kelterei sollen praxisnah aufgezeigt werden. Auf Schautafeln am bzw. im Gebäude sollen die jährlichen Arbeitszyklen zu Obstplantagen und Streuobstwiesen im Tagungsraum ggf. mit Unterstützung von Präsentationen ausführlich erklärt werden. Zielgruppen hierfür sind vor allem Kindergärten, Schulklassen sowie sonstige Interessierte.

Der Gastronomiebetrieb steht im direkten funktionalen Zusammenhang mit der Kelterei. Hier sollen zukünftig die in der Kelterei erzeugten Produkte vermarktet werden.

Der Vorhabenträger bewirtschaftet derzeit ca. 25 ha, davon ca. 4 ha im Obstanbau mit ca. 1200 Bäumen. Die erzeugten Apfelprodukte, wie z.B. Saft, Secco und Wein werden direkt und über Einzelhändler vermarktet. Es werden nur eigene Früchte oder Äpfel von Streuobstwiesen aus der Region Oberursel verwendet. Zukünftig ist geplant weitere Ackerflächen sukzessiv für den Obstanbau umzunutzen bzw. in Oberursel vorhandene Streuobstwiesen zu bewirtschaften und zu pflegen. Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist eine Obstplantage auf einer derzeit genutzten 4.700 qm großen Ackerfläche anzulegen. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig der Apfelbedarf für die Kelterei aus der Region Oberursel gedeckt werden kann.

Die Größe der Gastronomie wurde mit einer überbaubaren Fläche von 430 qm (Reduzierung gegenüber dem Vorentwurf um 120 qm) begrenzt. Die Vermarktung von regionalen Produkten ist auf einer Fläche von 70 qm zulässig. Von Seiten der beteiligten Behörden wurde, mit Ausnahme von zwei Naturschutzverbänden, das Gesamtkonzept befürwortet und die damit verbundenen Auswirkungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, als verträglich beurteilt. Der Fachbereich ländlicher Raum schreibt in seiner Stellungnahme vom 21. August 2018 folgendes: „...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...“ In Stellungnahme vom 20.12.2019 wird folgendes ausgeführt: „...Die in dem Vorverfahren vorgetragene Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft wurden 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 vorgebracht.“

In dem Seminarraum sollen z.B. kleinen Gruppen in Ergänzung zu den Führungen durch die Schaukelterei Informationen über das Thema Obstanbau und Verwertung erhalten. Auch sind vertiefende Seminare für fachkundige Personen denkbar. Er ist somit Bestandteil des Gesamtbetriebskonzeptes. Seine Nutzung wird im Bebauantrag genau beschrieben.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur Gastronomie führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Artenschutzprüfung vom 03.11.2019, Natur im Raum, wird untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG zu vereinbaren ist. Für das Plangebiet ist gemäß § 44 BNatSchG eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt worden. Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (12/2015).

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. Folgende Maßnahmen sind zum Ausschluss des Verbotstatbestandes im Bebauungsplan festgesetzt oder als Hinweise aufgenommen:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes,
- Erhalt von Nist- und Fledermauskästen,
- Installation von Nist- und Fledermauskästen,
- Anlage von Blühstreifen für Feldlerchen und Rebhühner,
- Begrenzung der Ausführungszeiten.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzustellen, dass mit Umsetzung der Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG besteht und somit ist kein Ausnahmeerfordernis gegeben. Die planungsrechtliche Sicherung der relevanten Maßnahmen erfolgt mit den hierzu formulierten textlichen Festsetzungen sowie den Regelungen im Durchführungsvertrag.

Auf Grundlage der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen zum Artenschutz wurde die Festsetzung eines Blühstreifens für Rebhühner ergänzt. Weitere relevante Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten wurden nicht vorgenommen.

Auswirkungen auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

Im Norden des geplanten Vorhabens besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Geflügelzuchtanlage. Nach der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Schweinestalles als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Vor diesem Hintergrund waren die damit verbundenen Geruchsauswirkungen in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben zu untersuchen. Im vorliegenden Gutachten vom 15.10.2019, M. Herdt - öbv Sachverständiger, wird aufgezeigt, wie hoch die Geruchsimmissionen im Plangebiet sind und welche Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Mit den Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens zu den Geruchsauswirkungen wird die Verträglichkeit zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung mit den geplanten Erweiterungsabsichten und dem geplanten Vorhaben nachgewiesen. In der Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum vom 20.12.2019 wurde folgendes ausgeführt: „Darüber hinaus erfolgte eine Vorabbeurteilung des Vorhabens durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Hochtaunuskreises. Sowohl Diese als auch das Gutachten kommen zu dem Schluss, dass beide Nutzungen langfristig miteinander verträglich sind...“

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse verbunden, die zukünftige Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigen können.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den verhältnismäßigen gering versiegelten Flächen wird versickert oder im Löschauch gesammelt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B eines Wasserschutzgebietes sowie in der quantitativen Schutzzone D eines Heilquellenschutzgebiets. Die Verordnungen des Heilquellen- bzw. Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberursel (Taunus) abzuschließen ist, sind die Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten verbindlich zu regeln. Folgende Inhalte sind unter anderem Bestandteil des hier betroffenen Durchführungsvertrages:

- Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Die Stadt führt die Bauleitplanung nach pflichtgemäßem Ermessen durch. Sie ist verantwortlich für das Abwägungsergebnis. Die notwendigen Gutachten werden von der Stadt überwacht.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen, zu tragen. Hierzu gehören insbesondere: Vermessungskosten, Planungskosten durch Beauftragung Dritter einschließlich der Kosten aller für die Erarbeitung des Bebauungsplans notwendigen Gutachten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Maßnahmen, die sich aus dem Umweltbericht (März 2020) und dem Gutachten zur Artenschutzprüfung (März 2020) ergeben, auf eigene Kosten durchzuführen und zu überwachen.
- Die Kosten für die erforderlichen baulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen, die für eine geordnete Erschließung über die verlängerte Freiligrathstraße erforderlich sind, hat der Vorhabenträger als Auslöser für das höhere Verkehrsaufkommen in vollem Umfang zu tragen.
- In Bezug auf die Schank- und Speisewirtschaft darf die Netto-Gastraumnutzfläche im Innenraum 175 qm mit 80 Sitzplätzen und die Außenterrasse von 110 qm mit 85 Sitzplätzen nicht überschritten werden. In dem Schulungsraum im 1. OG der Gastronomie ist maximal eine Netto-Tagungsraumnutzfläche von 90 qm mit 26 Sitzplätzen zulässig. Im Bauantrag sind die Flächen entsprechend nachzuweisen. Eine Ausweitung der Zahl der Sitzplätze ist ausgeschlossen.
- Dem Bauantrag ist ein verbindliches Betriebskonzept beizulegen, in dem die Öffnungszeiten der Gastronomie, Sonderveranstaltungen, Aktivitäten der Schaukelerei und Nutzung der Seminarräume erläutert werden.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bauantrag als Teil der Betriebsbeschreibung konkrete Maßnahmen eines Konzeptes der nachhaltigen Mobilität aufzunehmen und aktiv darauf hinzuwirken, dass Besucher vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß die Gastronomie besuchen.

- 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).
- Die Stadt und der Vorhabenträger überprüfen einmal im Jahr die Effektivität des Mobilitätskonzeptes auch in Zusammenhang mit der Situation des Begegnungsverkehrs Fußverkehr/ Radverkehr/ KfZ- Verkehr auf dem Abschnitt der verlängerten Freiligrathstraße. Im Rahmen dieser Überprüfung können weitere bauliche und informative Maßnahmen vereinbart werden. Die Stadt verpflichtet sich, mindestens einmal im Jahr den Verkehr in der verlängerten Freiligrathstraße mit einem automatischen Zählgerät getrennt nach Verkehrsteilnehmern (Fuß / Rad / Kfz) zu erfassen. Ergänzend fertigt die Stadt datenschutzkonforme Videoaufnahmen an.
- Die Stellplatzanlagen sollen auf dem Vorhabengrundstück in zwei Stufen realisiert werden: Die Stellplatzanlage mit den für die Gastronomie nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und sechs separate (direkt von dem landwirtschaftlichen Weg anfahrbaren, als Ausweichparkplätze für Kleingärtner) Stellplätze sind mit Inbetriebnahme der Gastronomie herzustellen. Während eines Zeitraums von 2 Jahren nach Fertigstellung des Vorhabens Kelterei und Gastronomie ist die Verkehrs- und Parksituation in der verlängerten Freiligrathstraße durch die Stadt zu beobachten. Spätestens nach Ende dieses Zeitraums ist die Notwendigkeit der Erweiterung um zehn separate Stellplätze zu prüfen. Die hierfür erforderliche Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau aller Stellplätze erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

Der Durchführungsvertrag wird von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Vorlage mit Anlagen werden auf der Homepage der Stadt Oberursel (Taunus) / Kommunalpolitisches Bürgerinfosystem veröffentlicht.

Wertminderung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen der Grundstücke entlang der Freiligrathstraße sowie die der angrenzenden Straßenzüge nicht berührt. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Erschließung der genannten Grundstücke ist mit Realisierung des geplanten Vorhabens nicht verbunden.

Zur Thematik der Wertminderung im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird im Urteil des Hessischen VGH vom 08.07.2004 - 3 N 1894/02 folgendes ausgeführt: „Auch die von dem Antragsteller befürchtete Wertminderung seines Grundstücks - er befürchtet, sein Grundstück werde zu einem "Pfortnerhäuschen" eines großen Bürokomplexes degradiert - stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, der die Antragsbefugnis des Antragstellers begründen könnte. Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Problem der Wertminderung noch unter Geltung des Nachteilsbegriffs des § 47 Abs. 2 VwGO a. F. ausgeführt, dass die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert zwar zum Abwägungsmaterial gehören mögen, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grundfläche, Herabsetzung des Maßes der Nutzung).

Etwas anderes gelte jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, vor allem, wenn sie bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufträten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 BN 17.94 -).

Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteile sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura" gegebenen Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen würden. Der Verkehrswert sei nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hänge von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab.

Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtige auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden könnten oder müssten. In die Abwägung seien deshalb in solchen Fällen nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgingen.“

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur Wertminderung vorhandener Immobilien führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Öffentliches Interesse

Die Hochbauplanungen sowie der Standort in der Umgebung von Obstplantagen am Ortsrand der Stadt Oberursel (Taunus) basiert auf dem Betriebskonzept die Wertschöpfungskette des Apfels von Pflanzungen über Vegetationsperioden bis hin zur Ernte, Produktion und Direktvermarktung lückenlos an einem Ort darzustellen und diese Abläufe der breiten Bevölkerung verständlich näher zu bringen. Mit dem Gesamtkonzept – Kelterei + Gastronomie + Obstplantage – wird ein weiterer interessanter Ort an der Regionalparkroute zwischen Oberursel, Oberstedten und Bad Homburg zur Förderung des Nahtourismus entstehen. Hier kann durch die Kooperation zwischen Landwirtschaft und Regionalpark, die in Oberursel schon mehrfach praktiziert wird, der Bevölkerung die Bedeutung der Landwirtschaft und der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet nähergebracht werden. Dabei geht es auch um die generelle Bedeutung der Landwirtschaft für die Produktion von Nahrungsmitteln und die Pflege der Landschaft.

In der vom Vorhabenträger betriebenen Kelterei in der Altstadt von Oberursel (Taunus) kann die Apfelsaftherstellung aufgrund der technischen und gesetzlichen Anforderungen nur noch mit hohen Aufwendungen durchgeführt werden. Die Verkehrserschließung der Kelterei am historischen Marktplatz in der Altstadt von Oberursel (Taunus) ist, besonders zu Zeiten der Apfelernte von August bis einschließlich November nur unter erschwerten Bedingungen im fließenden Verkehr möglich. Vor diesem Hintergrund besteht ein öffentliches Interesse vorhandene Betriebe in Oberursel (Taunus) in ihren Entwicklungen zu fördern, insbesondere im Bereich des stattfindenden Strukturwandels eines landwirtschaftlichen Betriebszweiges.

Nach Aussagen des Fachbereiches ländlicher Raum ist die Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte landwirtschaftlich fachlich nachvollziehbar und dient zur Absicherung der Zukunftsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum öffentlichen Interesse führen zu keinen Änderungen der Festsetzungen, Begründung, Planzeichnung und Gutachten.

Oberursel, den 07.04.2020