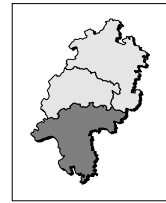


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 115.2  
26.05.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 25.06.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel  
Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-264 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2021- 22) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

20. Mai 2021

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 03. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rockenberg**, Ortsteil Rockenberg

Gebiet A: "Rockenberg Süd, Burgweg"

Gebiet B: "Rockenberg West"

**Beschluss Nr. IV-263 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-20**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberursel

Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss Nr. IV-264 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-22**

Des weiteren hat die Verbandskammer die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss Nr. IV-78 vom 20.09.2017 zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III" beschlossen.

**Beschluss Nr. IV-258 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-15**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt bzw. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. IV-263 mit DS Nr. IV-2021-20

Beschluss Nr. IV-264 mit DS Nr. IV-2021-22

Beschluss Nr. IV-258 mit DS Nr. IV-2021-15



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. IV-264**

---

**Verbandsammer**

Sitzungsdatum: 05.05.2021

Betr.: **5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen** Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-196 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020  
Beschluss Nr. IV-189 der Verbandsammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-4  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-240 des Regionalvorstandes vom 24.09.2020  
Beschluss Nr. IV-227 der Verbandsammer vom 11.11.2020 zu DS IV-2020-51  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 25.03.2021, Drucksache Nr. IV-2021-22

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet "Gefahrenabwehrzentrum" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2021-22**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen** Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-196 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020  
Beschluss Nr. IV-189 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-4  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-240 des Regionalvorstandes vom 24.09.2020  
Beschluss Nr. IV-227 der Verbandskammer vom 11.11.2020 zu DS IV-2020-51  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet "Gefahrenabwehrzentrum" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.01.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.01.2021 bis 10.02.2021 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2021 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat eine Stellungnahme abgegeben.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitteln  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus  
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG



Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht und Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserbeschaffungsverband Taunus  
Wasserverband Kinzig

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
Stadtwerke Oberursel  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
TenneT TSO GmbH  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 5. Änderung Stadt Oberursel (Taunus)


Stadtteil Oberursel (Taunus)

Gebiet: Gefahrenabwehrzentrum

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

04.03.2020

Frühzeitige Beteiligung:

23.06.2020 bis 04.08.2020

Auslegungsbeschluss:

11.11.2020

Öffentliche Auslegung:

12.01.2021 bis 10.02.2021

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

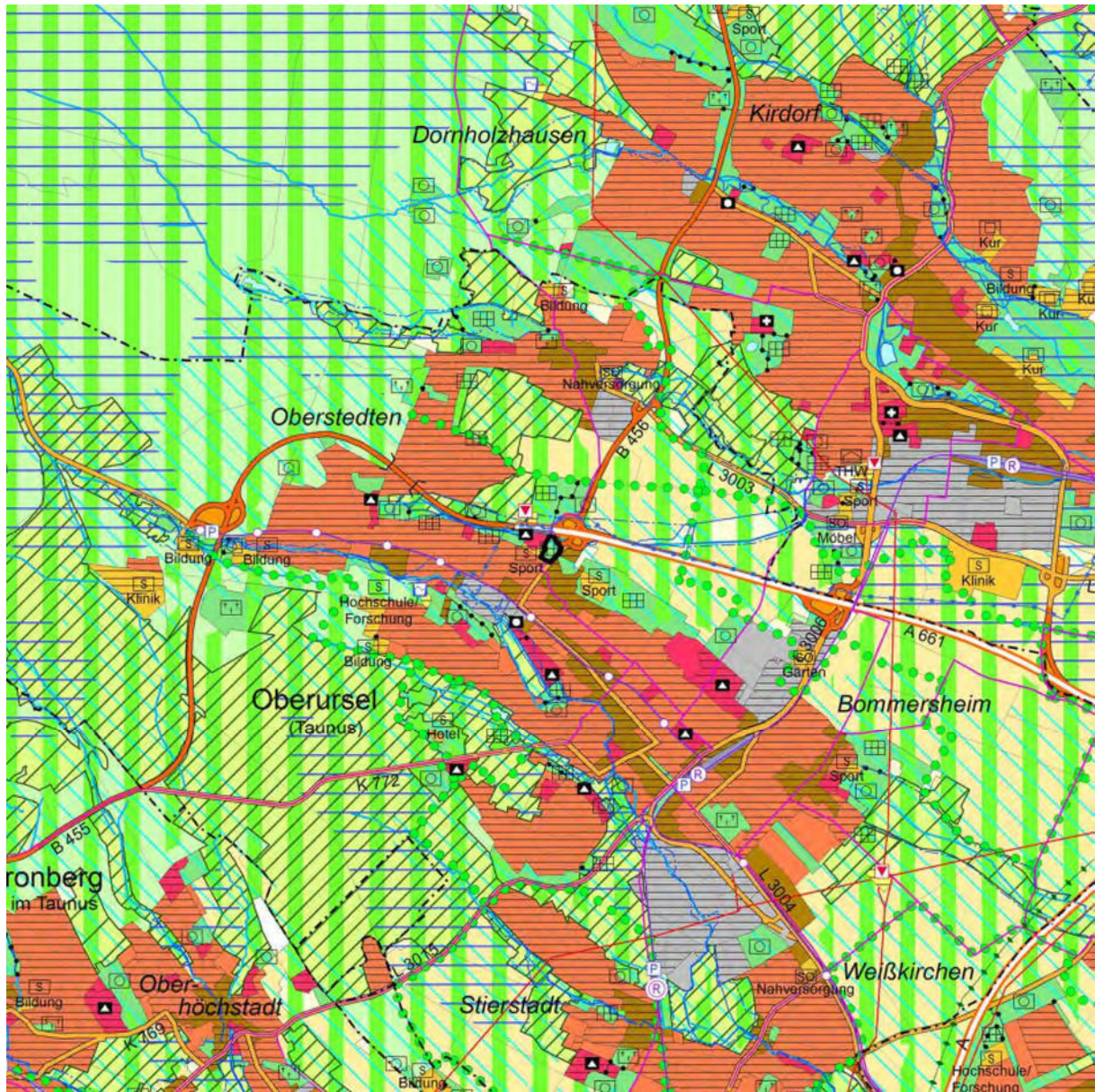


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Realisierung eines Gefahrenabwehrzentrums
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 1,7 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	13.06.2019
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 255 „Gefahrenabwehrzentrum“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Verkehr

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

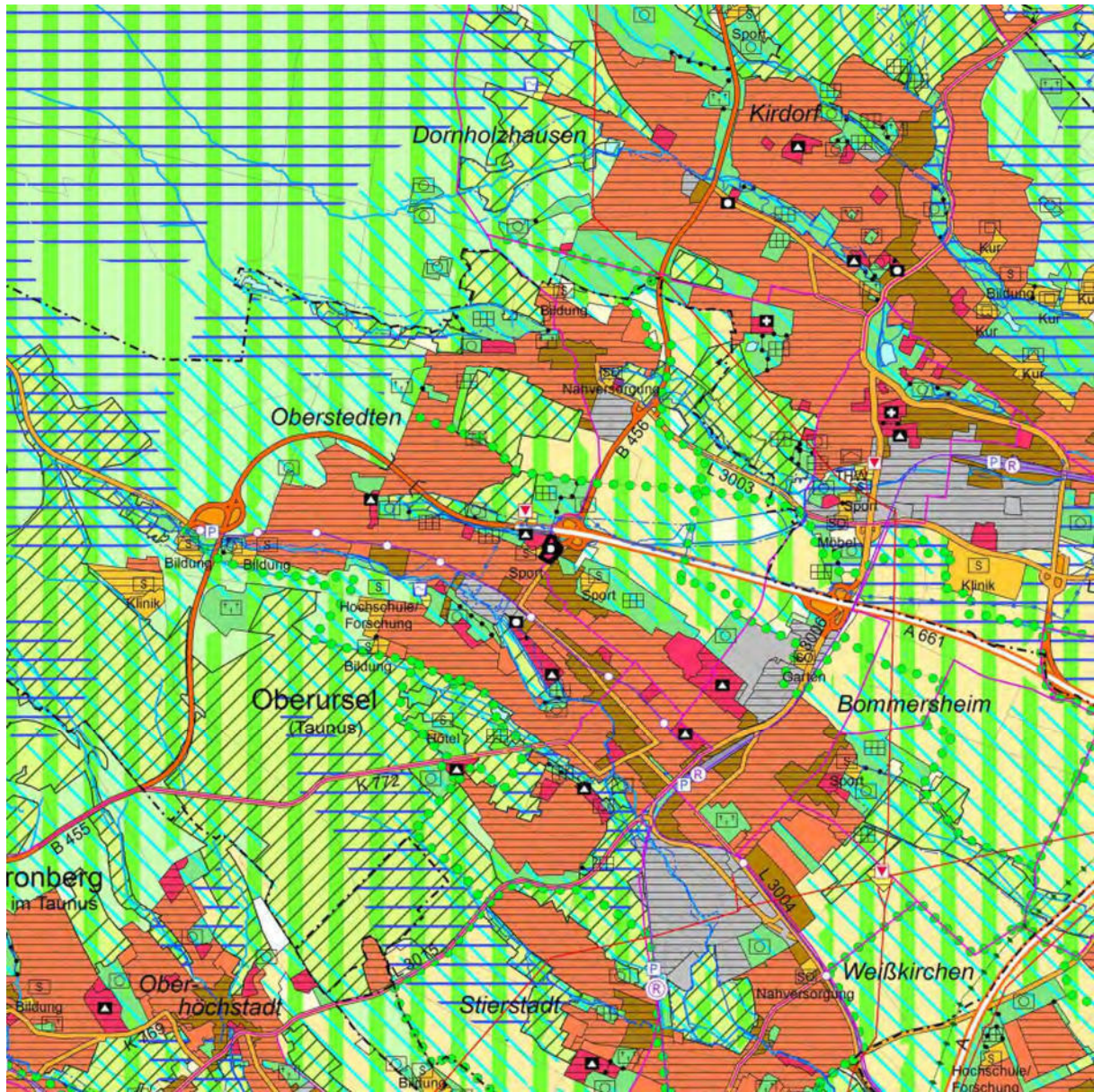


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

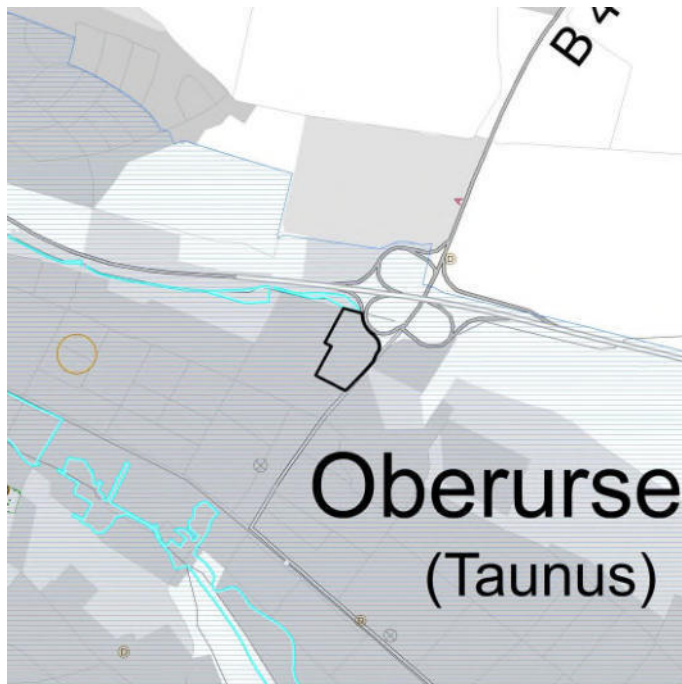



 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 1,7 ha)

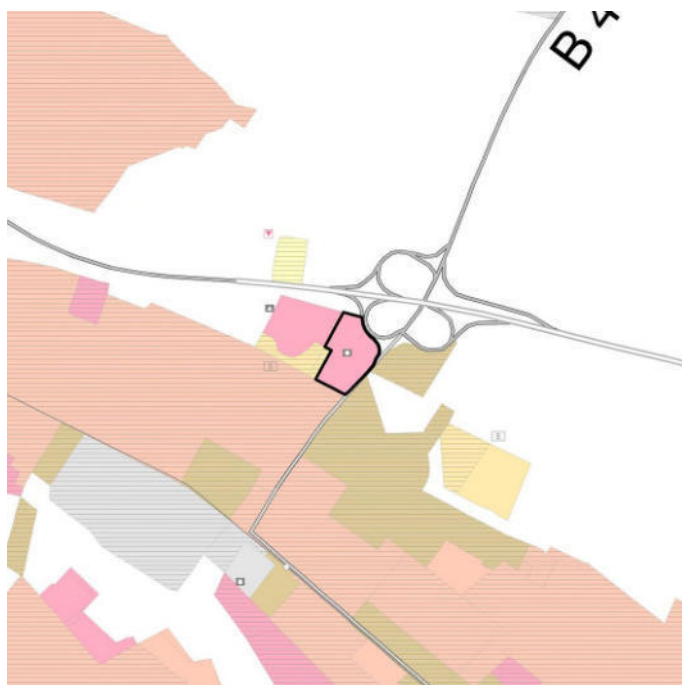
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

**Ohne Maßstab**

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

**Ohne Maßstab**

## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelloplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Er liegt nördlich der Kernstadt von Oberursel und wird im Norden begrenzt durch die Abfahrt von der B455 auf die Lahnstraße, die am östlichen Gebietsrand verläuft, im Süden von Wohnbebauung an der Dornbergstraße und im Westen vom Gelände der Hans-Thoma-Schule und des Dampfbahnclubs Taunus.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Oberursel mit Schreiben vom 17.06.2019 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 13.06.2019 beantragt.

Die Stadt Oberursel beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Gefahrenabwehrzentrums und dessen Erschließung zu schaffen, da die bestehenden Gebäude der Feuerwehr Oberursel Mitte stark sanierungsbedürftig sind und nicht den heutigen Arbeitsschutz- und Leistungsanforderungen entsprechen und am heutigen Standort der zeitgemäße Raumbedarf und die Anforderungen an ein Gefahrenabwehrzentrum nicht erfüllt werden können.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan Nr. 255 "Gefahrenabwehrzentrum"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 1,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht ist daher an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Außerdem liegt das Änderungsgebiet im "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Die diesbzüglichen Auswirkungen werden im Umweltbericht behandelt.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Für die verkehrliche Erschließung des neuen Standortes des Gefahrenabwehrzentrums wurde unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehre (Einsatzfahrzeuge, Anfahrtswege der Einsatzkräfte) ein Konzept entwickelt („Erweitertes Verkehrsgutachten rund um die „Alte Leipziger“, Teilbericht Erschließungskonzept Gefahrenabwehrzentrum“, R+T Ingenieure, Darmstadt, Stand: Okt. 2019).

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Lahnstraße, B456) führt zu einer deutlichen Verbesserung bei der Erreichbarkeit des Einsatzortes im Alarmfall. Die Feuerwehrausfahrt erfolgt direkt an die Lahnstraße mithilfe einer Bedarfssignalisierung. Sämtliche andere Fahrten (An-/Abfahrt Einsatzkräfte, Besucher) werden über örtliche Verkehrswege abgewickelt.

Aus dem Verkehrsgutachten ist abzuleiten, dass der durch das Ausrücken von Einsatzfahrzeugen erzeugte Rückstau die durchgehende Nordumfahrung nicht beeinträchtigt. Die Bedarfssignalisierung der Feuerwehrausfahrt wird mit angepasster Signalisierung des Knotenpunktes Lahnstraße / Dornbachstraße gekoppelt. Dadurch wird gewährleistet, dass nach Ausfahrt des letzten Einsatzfahrzeuges der auf der Lahnstraße erzeugte Rückstau zügig abfahren kann.

Am östlichen und nördlichen Gebietsrand des Änderungsgebietes verläuft eine überörtliche Fahrradroute. Die örtliche Rad- und Fußwegeverbindung südlich der Hans-Thoma-Schule durchquert das Plangebiet bis zur Lahnstraße. Mit Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums soll dieser Rad- und Fußweg zukünftig entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze an die Lahnstraße geführt werden.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Am südöstlichen Gebietsrand ist ein bestehender Gehölzbestand als "Biotopvernetzungselement - Baumreihe" dargestellt und am nördlichen "Uferbereich" und "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG)" am Dornbachnebenbach.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

#### **A 7. Planerische Abwägung**

Ziel der Planung der Stadt Oberursel ist die Schaffung eines zeitgemäßen Zentrums für die Brandbekämpfung, in dem die Freiwillige Feuerwehr Oberursel-Mitte, Brand- und Zivilschutz sowie Katastrophenschutz unterkommen, da die bestehende Wache sanierungsbedürftig ist und erforderliche Erweiterungen am Standort nicht möglich sind. Von 3 geprüften Standorten



ermöglicht lediglich der nun vorgesehene ein Gefahrenabwehrzentrum, das den aktuellen Vorschriften und Anforderungen (insbesondere gesetzliche Hilfsfrist von 10 Minuten) entspricht. Die beiden anderen Standorte kommen aus eigentumsrechtlichen bzw. Erschließungsgründen nicht in Frage.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet 3 Gebäude sowie einen 25 m hohen Übungsturm. Im Umfeld des Standortes schließt sich lediglich am südlichen Gebiet Wohnbebauung an und westlich die Hans-Thoma-Schule. Östlich der Lahnstraße befindet sich ein Versicherungsgebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort aufgrund der Lage zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und Straßenverkehrsflächen verträglich.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von Gartenflächen, die der Naherholung und Nahrungsmittelproduktion dienen, und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Betrieb des Gefahrenabwehrzentrums ist mit einer zusätzlichen Lärmbelastung des Umfeldes zu rechnen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) möglichst weitgehend zu minimieren.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Lahnstraße und A 661. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Die im Änderungsgebiet bestehenden Kleingärten eines Kleingartenvereins sollen in den nahegelegenen Kleingartenbereich "An den Kieskauten" nördlich der A 661 verlagert werden. Falls die Ersatz-Fläche über die bereits dargestellte, aber nicht voll belegte "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" hinausgeht, erfolgt eine Anpassung der Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP.

Die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen sowie die Abweichung vom Landschaftsplan UVF 2000 zugunsten einer für die Sicherheit der Allgemeinheit bedeutsamen Nutzung wird als gerechtfertigt angesehen.

### **Flächenausgleich:**

Flächenneuansprachnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Stadt Oberursel beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Gefahrenabwehrzentrums und dessen Erschließung zu schaffen, da die bestehenden Gebäude der Feuerwehr Oberursel Mitte stark sanierungsbedürftig sind und nicht den heutigen Arbeitsschutz- und Leistungsanforderungen entsprechen und am heutigen Standort der zeitgemäße Raumbedarf und die Anforderungen an ein Gefahrenabwehrzentrum nicht erfüllt werden können.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan Nr. 255 "Gefahrenabwehrzentrum"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 1,7 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Druck-

sache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist durch überwiegende Kleingarten-Nutzung sowie Gehölzbestände am östlichen Gebietsrand an der Lahnstraße und am nördlichen Gebietsrand am Dornbach geprägt. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Riedwiese der Stadt Oberursel

Lage angrenzend an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Kleingartengelände mit Teil-Versiegelung (Hütten) und anthropogen überformten Böden in einem bereits baulich genutzten Ortsbereich
- Böden mit hoher Lebensraumfunktion (hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, Nassstandort, Auenböden) im nördlichen und östlichen Randbereich
- mittlere bis geringe Bodenfunktion gemäß Bodenvierer HessenBöden

#### Wasser

- angrenzend an ein Gewässer mit stark veränderter Gewässerstrukturgüte (Bach von der Goldgrube, Dornbachnebegewässer) und ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) des Dornbachs
- Lage innerhalb der Zone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes
- Lage am Rand eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand  $\leq 2\text{m}$ )

#### Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß faunistischer Untersuchung zum Bebauungsplan weist das über das Änderungsgebiet hinausgehende Untersuchungsgebiet eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt und Siedlungsdichte auf. Es wurden 20 Vogelarten, davon 16 Brutvogelarten festgestellt. Davon gelten Girlitz und Haussperling als Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen. Es wurden 4 Fledermausarten aufgenommen (Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Abendsegler, Braunes und Graues Langohr), jedoch konnte keine Quartiersnutzung nachgewiesen werden. Sie ist jedoch möglich im Bereich der bei der Kartierung nicht zugänglichen Kleingärten. Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Für Amphibien sind im Plangebiet keine Fortpflanzungsgewässer vorhanden und auf Grund der umgebenden Bebauung auch keine Sommerlebensräume zu erwarten. Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und der vorhandenen störenden Nutzungen im direkten Planumfeld wurden die Tiergruppen Heuschrecken, Tagfalter und Kleinsäuger als nicht planungsrelevant eingestuft.

#### Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus

Abschließender Beschluss

---

- Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage zwischen großen Schulgebäuden, Straßen und Wohnbebauung sowie Gehölzbeständen am nördlichen und östlichen Rand.
- Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen für die private Nutzung der Kleingärten in einer nicht frei zugänglichen Anlage.
- Am nördlichen und östlichen Gebietsrand verläuft eine bestehende "überörtliche Fahrradroute".

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von 65 bis 70 dB(A) tags (Lahnstraße und A 661)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Gemäß Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie befinden sich im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld mehrere vorgeschichtliche Fundstellen, darunter Siedlungsbefunde der jungsteinzeitlichen Linearbandkeramik, für die eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich ist.
- Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da sie der derzeitigen Nutzung "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" entspricht.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher überwiegend unversiegelten Kleingartenflächen  
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung und Vegetationsverlust. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG und BauGB dar.

- Zum nördlich angrenzenden Dornbachnebenbach ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein ausreichender Abstand einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen des Gewässerlaufes, Gehölzbewuchses und festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu erwarten sind.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust kaltluftproduzierender Flächen und dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas

- Aussagen zu weiteren Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima, seine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetz-

ten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (Garten-Nutz- und Zierpflanzen, Rasen, Gehölze) und von Jagdhabitaten für Fledermäuse, Verlust an biologischer Vielfalt

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BNatSchG dar.

- Verlust von kleinräumig landschaftsbildprägenden und für die Naherholung genutzten Strukturen (Kleingärten), Veränderung des Ortsbildes durch umfangreiche bauliche Anlagen  
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

- Belastung der Bewohner und Nutzer im näheren Umfeld durch Sirenen, Straßenverkehrslärm und Martinshorn der Einsatzfahrzeuge sowie zusätzlichen PKW-Verkehr von Einsatzkräften und Besuchern von Veranstaltungen. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan-Verfahren eine schalltechnische Untersuchung, aus der geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung abzuleiten sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

- Untersuchung und Berücksichtigung möglicher archäologischer Funde

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere der Verlust an Lebensräumen für Flora und Fauna durch Überbauung und Versiegelung bisheriger Kleingärten.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufgenommen (Maßnahmen zum Ausgleich). Für den Artenschutz sind insbesondere Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets vorgesehen (Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel). Hinzu kommen Festsetzungen zur Dachbegrünung und insektenfreundlicher Beleuchtung. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt. Der darüber hinaus im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Ausgleich wird über eine Freistellungserklärung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) erfolgen. Demnach sind für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Freistellungserklärung gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung Maßnahmen der Hessischen Landgesellschaft zugeordnet.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgebli-

chen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen, Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile, Verzicht auf großflächige Schotteranlagen sowie die Verwendung von (Geo-)vlies innerhalb von Grünflächen
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Realisierung von Verbesserungsmaßnahmen (Ertüchtigung der Kläranlage, Verbesserung der Einleitesituationen) zur Erfüllung der Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom „Bach von der Goldgrube“ (Dornbachnebenbach) ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue, des Ufergehölzsaums und des angrenzend an das Änderungsgebiet festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu erwarten sind. Da sich die Gewässeranrainer-Grundstücke im Baugebiet im Außenbereich befinden, ist gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt entsprechend § 23 Abs.

1 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Bebauungsplan ein 10,00 Meter breiter Schutzstreifen festzusetzen.

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie zur Dachbegrünung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation, Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln, Kontrolle von zu beseitigenden Bestandsgebäuden bzgl. des Vorkommens geschützter Tierarten
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Erforderliche Maßnahmen des Lärmschutzes (wie z.B. entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden) werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.
- Gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege baubegleitende Untersuchungen mit abgestimmten Testschnitten im Rahmen des Oberbodenabtrags vorgesehen. Entsprechende Informationen werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen sowie der Hinweis, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Einsatz erneuerbarer Energien

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Am heutigen Feuerwehrstandort und angrenzender Flächen kommt eine Deckung des Raumbedarf durch Umbau- und Ersatzmaßnahmen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Geländetopografie nicht in Frage. Von den drei weiteren unter Berücksichtigung der gesetzlich geforderten 10-minütigen Hilfsfrist geprüften Standorten erfüllt nach Abstimmung mit der Feuerwehr lediglich der Standort Lahnstraße / Dornbachstraße die Anforderungen eines Gefahrenabwehrzentrums.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des



Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Für die Realisierung eines neuen Gefahrenabwehrzentrums wird eine derzeit kleingärtnerisch genutzte Fläche überplant. Durch das Vorhaben sind durch Versiegelung, Überbauung und den Betrieb Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) sowie im Umfeld lebende oder sich zeit-

weise aufhaltende Menschen (Verlust eines Naherholungsgebietes, Lärmbelastung) zu erwarten.

Die Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst weitgehend zu minimieren beziehungsweise zu kompensieren.

Angesichts der hohen Bedeutung des Vorhabens für die Sicherheit der Allgemeinheit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Nr. 1 - 5 des Quellenverzeichnisses

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 29.07.2019
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 255 - „Gefahrenabwehrzentrum“, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, Mediation, Stadtplanung, Überlingen, November 2019
- [4] Erweitertes Verkehrsgutachten rund um die „Alte Leipziger“, Teilbericht: Erschließungskonzept Gefahrenabwehrzentrum, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Oktober 2019
- [5] Faunistische Untersuchung der Fläche des geplanten Gefahrenabwehrzentrums in Oberursel, GPM Kronberg, Oktober 2019



## 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
hessenArchäologie  
Gruppe: TöB**

**OBERU\_005\_B-02508**

**Dokument vom: 18.01.2021  
Dokument-Nr.: S-06589**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Es wird auf die folgende Stellungnahme vom 30.06.2020 verwiesen, zu der sich keine Änderung ergeben hat:

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 und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere vorgeschichtliche Fundstellen. Darunter Siedlungsbefunde der jungsteinzeitlichen Linearbandkeramik. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. 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.

### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung:**

Gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel wurde mit dem zuständigen Mitarbeiter beim Landesamt für Denkmalpflege die Vereinbarung getroffen, dass im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine baubegleitende Untersuchung beauftragt wird. Diese befindet sich in Vorbereitung und Abstimmung.  
Die Aussagen im Umweltbericht der vorliegenden Änderung werden unter Punkt 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" diesbezüglich ergänzt.

### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

## 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**OBERU\_005\_B-02568**

**Dokument vom: 05.02.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06700**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Entwurf zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Oberursel für das Gebiet: „Gefahrenabwehrzentrum“. Eine abschließende Stellungnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht möglich, da wichtige Unterlagen (Artenschutzprüfung, Eingriffsregelung) innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung noch fehlen oder bislang nicht umfassend ausgearbeitet wurden.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, jedoch Anregungen zur Optimierung aus naturschutzfachlicher Sicht, die im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens die artenschutzrechtlichen Belange und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend behandelt werden, so dass naturschutzfachliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Im Umweltbericht zur vorliegenden Änderung erfolgen folgende Korrekturen bzw. Ergänzungen gemäß aktueller Informationen seitens der Stadt Oberursel zum in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf:

Unter Punkt B 2.1 unter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt werden die Aussagen zu den genannten Artengruppen wie folgt konkretisiert:

Für Amphibien sind im Plangebiet keine Fortpflanzungsgewässer vorhanden und auf Grund der umgebenden Bebauung auch keine Sommerlebensräume zu erwarten. Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und der vorhandenen störenden Nutzungen im direkten Planumfeld wurden die Tiergruppen Heuschrecken, Tagfalter und Kleinsäuger als nicht planungsrelevant eingestuft.

Unter Punkt B 2.2 werden die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie folgt konkretisiert: Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufgenommen (Maßnahmen zum Ausgleich). Für den Artenschutz sind insbesondere Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets vorgesehen (Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel). Hinzu kommen Festsetzungen zur Dachbegrünung und insektenfreundlicher Beleuchtung. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt. Der darüber hinaus im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Ausgleich wird über eine Freistellungserklärung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) erfolgen. Demnach sind für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Freistellungserklärung gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung Maßnahmen der Hessischen Landgesellschaft zugeordnet.

Unter Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wird ergänzt: Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

## 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**OBERU\_005\_B-02585**

**Dokument vom: 10.02.2021  
Dokument-Nr.: S-06713**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im Juli 2020 wurde bereits eine Stellungnahme abgegeben, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Es wird nochmal auf die erforderliche Beteiligung von Hessen Mobil im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren hingewiesen und darauf, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die oben genannte Flächennutzungsplanänderung nicht negativ beeinflusst werden dürfen und gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

Stellungnahme vom 29.07.2020

"Gegen die oben genannte 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel Gebiet: Gefahrenabwehrzentrum, hat Hessen Mobil keine Einwände. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden "Grünfläche - Wohnungserne Gärten" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung" umgewandelt. Durch diese Änderungen entstehen keine direkten negativen Auswirkungen für die Belange von Hessen Mobil, da diese nur die rechtliche Grundlage bilden für eine parallel laufende Entwicklung dieses Gebietes. Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der an das Gebiet angrenzenden B 455 durch den o.g. Flächennutzungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Die einzuhaltenden Abstandsflächen der Bundesstraße sind im parallellaufenden Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG."

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Hessen Mobil wird seitens der Stadt Oberursel im Bebauungsplan-Verfahren beteiligt.



## 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Oberursel Taunus Geschäftsbereich  
Stadtentwicklung Bauleitplanung  
Gruppe: Gemeinde**

**OBERU\_005\_B-02593**

**Dokument vom: 25.01.2021  
Dokument-Nr.: S-06718**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Seitens der Stadt Oberursel wird mitgeteilt, dass die notwendigen Gutachten (Umweltbericht, Artenschutzbericht, Lärmgutachten, Verkehrsuntersuchung und wasserrechtliche Belange) zum Bebauungsplan-Verfahren zur Offenlage im März aktualisiert werden. Die Planung des Hochbaus des Gefahrenabwehrzentrums im Sommer 2020 wurde beauftragt und ein Antrag zur Gewährung von Fördermitteln des Landes Hessen gestellt. In Bezug auf die Stellungnahme der Bodenarchäologie wird angemerkt, dass von Seiten der Bodenarchäologie ist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan aufgrund zwischenzeitlich aktualisierter Datengrundlagen eine positive Stellungnahme abgegeben wurde. Mit dem zuständigen Sachbearbeiter wurde abgestimmt, dass die geforderte bodenarchäologische Untersuchung zügig und baubegleitend durchgeführt wird. Aktuell wird diese vorbereitet.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Behandlung der betroffenen Umweltbelange im weiteren Bebauungsplan-Verfahren aktualisiert und vertieft wird und die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) im Bebauungsplan-Verfahren hinreichend berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise wurden im Umweltbericht ergänzt.

## 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberursel, Gebiet: "Gefahrenabwehrzentrum"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

OBERU\_005\_B-02594

Dokument vom: 08.02.2021  
Dokument-Nr.: S-06719

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** wird mitgeteilt, dass von dem Geltungsbereich der RegFNP-Änderung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu den weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zum besonderen Artenschutz und zur Eingriffsfolgenbewältigung wird auf die Untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis und das parallel geführte Bebauungsplanverfahren der Stadt Oberursel (Bebauungsplan Nr. 255) verwiesen.

#### Abteilung Umwelt Wiesbaden:

**Grundwasser:** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Gewinnungsanlage Brunnen Riedwiese der Stadt Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09.1988 (StaAnz: 43/88, S. 2342 ff) für die Gewinnungsanlagen Riedwiese in Oberursel ist zu beachten.

Aus Sicht des vor- und nachsorgenden **Bodenschutzes** ergeben sich keine weiteren Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise über folgende Stellungnahme vom 15.07.2020, Az.: IV/Wi 41.2 – 61 d 04, hinausgehend. "Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen sind nicht bekannt. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird das Schutzgut Boden aus der Berücksichtigung weitgehend ausgeblendet. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen werden auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert."

**Oberflächengewässer:** Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Planänderung. Bei der hier vorliegenden Planung wurde der 10-Meter Gewässerrandstreifen nachträglich mit aufgenommen und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom Bach von der Goldgrube ist nicht betroffen. Es ist zu beachten, dass der 10-Meter Gewässerrandstreifen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB für die „Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ausgewiesen wird. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu schützen. Unter § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) finden Sie die Verbotstatbestände.

**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:** Gegenüber den Beteiligungsunterlagen von Juni/Juli 2020 ist hier nun textlich in der Begründung als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen: - Realisierung von Verbesserungsmaßnahmen (Ertüchtigung der Kläranlage, Verbesserung der Einleitesituationen) zur Erfüllung der Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung - Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist. Bislang sind keine Konkretisierungen von Maßnahmen o.ä. zur Verbesserung der Einleitesituationen (z.B. hinsichtlich der gutachterlich als kritisch verifizierten Mischwasserentlastungen erforderlich) bekannt. Die Stellungnahme vom 15.07.2020, Az.: IV/Wi 41.2 – 61 d 04, hat weiterhin Bestand.

**Abfallwirtschaft:** Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, 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 Bodenaushub einzuhalten sind. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV 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. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus Sicht des **Immissionsschutzes**, der **Lufthygiene** und des **Kleinklimas** geprüft. Die Prüfung konnte aus Sicht des Immissionsschutzes nicht abschließend erfolgen, da das angekündigte technische Schallgutachten noch nicht vorliegt. Zum Thema Lufthygiene und Kleinklima bestehen keine Bedenken. Das schalltechnische Gutachten ist für eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der **Bergbehörde** keine Sachverhalte entgegen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

##### **Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, jedoch Anregungen zur Optimierung aus naturschutzfachlicher Sicht, die im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens die artenschutzrechtlichen Belange und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend behandelt werden, so dass naturschutzfachliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Im Umweltbericht zur vorliegenden Änderung erfolgen folgende Korrekturen bzw. Ergänzungen gemäß aktueller Informationen seitens der Stadt Oberursel zum in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf:

Unter Punkt B 2.1 unter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt werden die Aussagen zu den genannten Artengruppen wie folgt konkretisiert:

Für Amphibien sind im Plangebiet keine Fortpflanzungsgewässer vorhanden und auf Grund der umgebenden Bebauung auch keine Sommerlebensräume zu erwarten. Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und der vorhandenen störenden Nutzungen im direkten Planumfeld wurden die Tiergruppen Heuschrecken, Tagfalter und Kleinsäuger als nicht planungsrelevant eingestuft.

Unter Punkt B 2.2 werden die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie folgt konkretisiert: Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufgenommen (Maßnahmen zum Ausgleich). Für den Artenschutz sind insbesondere Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets vorgesehen (Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel). Hinzu kommen Festsetzungen zur Dachbegrünung und insektenfreundlicher Beleuchtung. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt. Der darüber hinaus im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Ausgleich wird über eine Freistellungserklärung der Hessischen Landgesellschaft (HLG) erfolgen. Demnach sind für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Freistellungserklärung gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung Maßnahmen der Hessischen Landgesellschaft zugeordnet.

Unter Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wird ergänzt: Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel

##### **Grundwasser:**

Im Umweltbericht ist auf die Lage in der Schutzzone II IB des Trinkwasserschutzgebietes und die einzuhaltende Schutzgebietsverordnung hingewiesen.

##### **Bodenschutz**

Die auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung möglichen Informationen zum vor- und nachsorgenden Bodenschutz sind in den Unterlagen enthalten. Detailliertere Ausführungen zu Auswirkungen und möglichem Ausgleich sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

##### **Oberflächengewässer:**

Die geforderte Festsetzung eines 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens als Grünfläche betrifft das

Bebauungsplan-Verfahren und ist in diesem Rahmen umzusetzen.

**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:**

Die geforderte Realisierung von Verbesserungsmaßnahmen (Ertüchtigung der Kläranlage, Verbesserung der Einleitesituationen) zur Erfüllung der Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Oberursel.

**Abfallwirtschaft:**

Regelungen zur Entsorgung von Bauabfällen sind bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen zu beachten.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht