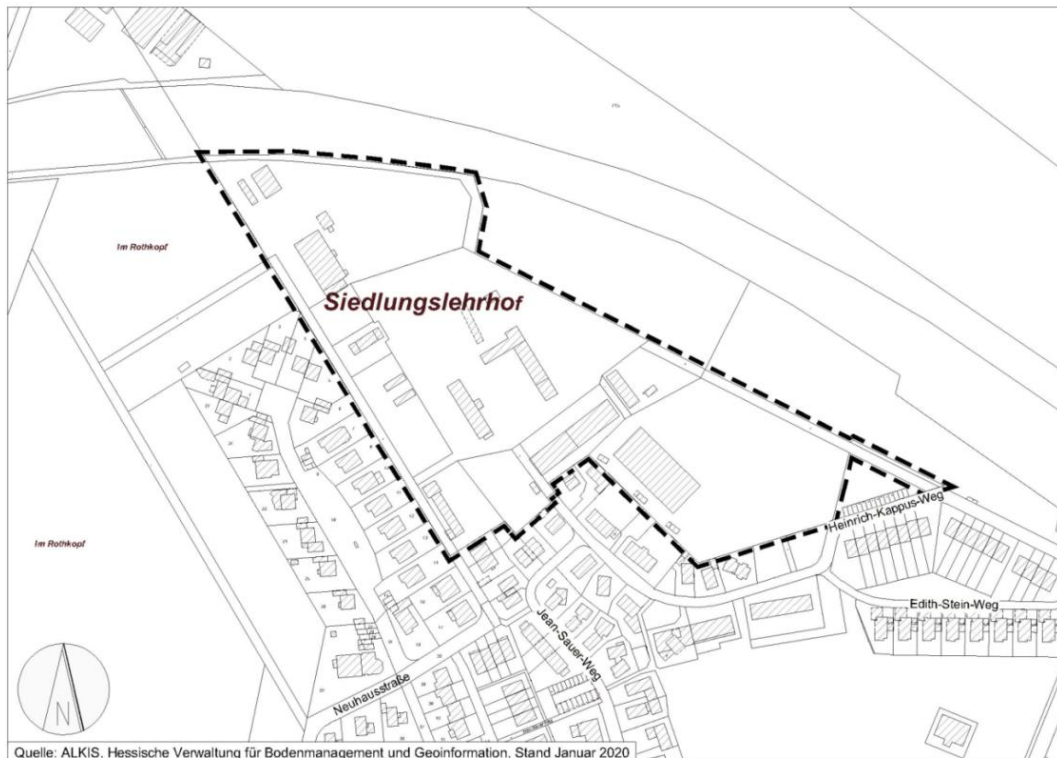


## Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ in Oberursel (Taunus)

Zweite erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



— — — — — vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238

Aus den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der damit verbundenen Abwägung hat sich die Notwendigkeit von Ergänzungen und Änderungen der Planinhalte ergeben, die eine zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung erfordert. Hierbei besteht Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme zu den **geänderten oder ergänzten Teilen** (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die betreffenden Teile sind mit einer **roten Umrandung** markiert.

Folgende Inhalte sind Gegenstand der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung:

### Textliche Festsetzungen

- Ergänzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof,
- Änderungen / Ergänzungen zu Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes,
- Ergänzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Ergänzungen zu den Dachformen
- Ergänzungen zu Einfriedigungen

### Begründung

- Erfordernis und Inhalte der erneuten Offenlage
- Rechtsgrundlagen
- Klimakonzept
- Art der Nutzung
- Maßnahmen für den Artenschutz
- Auswirkungen
  - Geruchsbelastungen
  - Artenschutz
  - Umwelt, Eingriffs- Ausgleichsbilanz

### **Gutachten und Berichte (Anlagen der Begründung)**

- Umweltbericht
- Artenschutzprüfung
- Verkehrliche Bewertung
- Immissionsschutzgutachten
- Stellungnahme zu den Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus dem Tierheim und dem Schießstand

### **Planzeichnung**

- Festsetzung von Hecken für Einfriedigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet nordöstlich des Wohngebietes an der Neuhausstraße sowie nördlich der Bebauung am Heinrich-Kappus-Weg, teilweise bis zur B 455.

Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung, Sicherung und Erweiterung der Nutzungen für Pferdehaltungen mit Reiteinrichtungen zu schaffen sowie die Entwicklung von Wohnbebauung in einem gebietsverträglichen Maß unter Berücksichtigung u. a. des Denkmalschutzes, der Verkehrserschließung und der vorhandenen Gehölzstrukturen festzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 238 „Siedlungslehrhof in der Fassung vom 25.04.2022 einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung liegt erneut gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.06. bis 08.07.2022** (einschließlich) im Rathaus Oberursel (Taunus), Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus), Erdgeschoss, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Allgemeine Öffnungszeiten des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung:

Montag	08.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr
Dienstag	08.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch	08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	08.00 bis 12.00 Uhr

Aufgrund der Corona-Pandemie sollen die Hygienevorschriften (insbesondere die Gewährleistung des notwendigen Abstands) beachtet werden und um Wartezeiten zu vermeiden, wird um eine Terminabsprache unter der Telefonnummer 06171-502441 oder per E-Mail unter folgender Adresse: [stadtentwicklung@oberursel.de](mailto:stadtentwicklung@oberursel.de) gebeten.

Der Entwurf und die weiteren Unterlagen können im o.g. Zeitraum im Internet unter <https://www.oberursel.de/de/rathaus/buergerbeteiligung/offenlage-bplaene/> eingesehen werden. Anregungen können an die Adresse [stadtentwicklung@oberursel.de](mailto:stadtentwicklung@oberursel.de) gesendet werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden (u.a. schriftlich, mündlich zur Niederschrift, elektronisch). Elektronische Stellungnahmen sollen an die Adresse [stadtentwicklung@oberursel.de](mailto:stadtentwicklung@oberursel.de) gesendet werden. Für die Abgabe einer mündlichen Stellungnahme zur Niederschrift wird um Terminabsprache (siehe oben) gebeten.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen in dem o.g. Zeitraum ebenfalls während der o.g. Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich aus und können außerdem in dem oben angegebenen Zeitraum im Internet unter <https://www.oberursel.de/de/rathaus/buergerbeteiligung/offenlage-bplaene/> eingesehen werden.

Folgende Arten von **umweltbezogenen Informationen** sind verfügbar:

umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	<p><u>BUND 2019</u>: Untersuchungen und Festsetzungen zum Artenschutz, Monitoring, Waldrodung.</p> <p><u>BUND/SDW 2020</u>: Untersuchungen und Festsetzungen zum Artenschutz, Lärm, Kompensationsmaßnahmen</p> <p><u>Hochtaunuskreis 2019</u>: Waldrodung, Aufschüttungen, Baumbestand, Anpflanzungen, Einsatz von Düngemitteln, Festsetzungen, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Artenschutzbericht, Artenschutzmaßnahmen.</p> <p><u>Hochtaunuskreis 2020</u>: Waldrodung, Aufschüttungen, Festsetzungen, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Artenschutzbericht, Artenschutzmaßnahmen.</p> <p><u>NABU 2019</u>: Baumbestand, Artenschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Klimaschutz, Trinkwasserschutzgebiet, Grünflächen.</p> <p><u>Regierungspräsidium Darmstadt 2019</u>: Trinkwasserschutzgebiet, Abwasserentsorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.</p> <p><u>Regierungspräsidium Darmstadt 2020</u>: Abwasserentsorgung.</p> <p><u>Abteilung Umwelt 2019</u>: Klimaschutz</p>
Öffentlichkeit	Baumbestand, Lärmauswirkungen Schießstand und Tierheim, Verkehrserschließung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Schall- und Geruchsimmission, Schutzgüter Boden und Wasser.
Fachgutachten und Stellungnahmen	<p><u>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB</u>: Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Bioklima, Arten und Biotope, Orts-/Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur- und sonstigen Sachgütern. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Maßnahmen: Minimierung Bodenversiegelung; Umgang mit Niederschlagswasser, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen, Dachbegrünung, Schallschutz; Vermeidungs-, CEF-, Kompensationsmaßnahmen; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen, Kompensation des Eingriffs durch Ökokontomaßnahmen</p> <p><u>Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG</u>: Wirkungsanalyse zu Säugetieren, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien, Fischen, Libellen, Tagfaltern, Heuschrecken, Xylobionte Käfern, sonstige Arten, Pflanzenarten. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 4 Abs.1 BNatSchG.</p> <p><u>Verkehrliche Bewertung</u>: Bestandssituation, Verkehrsprognose, Erschließungsvarianten, Leistungsfähigkeit, Prognose der Tagesbelastung.</p> <p><u>Immissionsschutzgutachten</u>: Auswirkungen der Pferdegerüche auf das Plangebiet und die Nachbarschaft, Maßnahmen zur Einhaltung der Geruchsbelastungen.</p> <p><u>Stellungnahme zu Geräuscheinwirkungen</u>: Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem Tierheim und dem Schützenverein</p>

Es wird nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Oberursel (Taunus), den 24.05.2022

Der Magistrat  
 Im Auftrag

Stephan