

Stellungnahmen von

- Hochtaunuskreis
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain

- Syna GmbH

Die betreffenden Stellen sind rot umrandet

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG
- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE -



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61269 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat der Stadt Oberursel
Stadtentwicklung
Frau Breuer
Rathausplatz 1
61440 Oberursel

Vorab per e-mail

Az.: 60.00.08 / 545

17. Februar 2025

Bauleitplanung der Stadt Oberursel (Taunus)
Bebauungsplan: Nr. 254 Mutter-Teresa-Straße
(Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB)
Ihr Schreiben vom 15.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes im Stadtteil Bommersheim ist es, im Bereich zwischen Bommersheimer Straße und Wallstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit teilweise preisgebundenen Wohnungen zu schaffen. Damit soll dem in Oberursel benötigten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,8 ha und im Regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Vorhabenbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Insofern kann gemäß § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt betrachtet werden. Mit dem oben genannten Bebauungsplan wird das Gebiet des seit 1970 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Straße, Wallstraße / Bommersheimer Straße / An der Friedenslinde“, 1. Änderung, zuletzt 1991 geändert, überplant. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan wurde allerdings nie umgesetzt. Er weist für das real noch als Ackerland genutzte Gebiet zum einen ein „Allgemeines Wohngebiet“ und zum anderen „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus.

Mit dem jetzigen Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das noch unbebaute Gebiet einer Nutzung zuführen zu können. Hierfür wird eine relativ dichte Bebauung der überplanten Fläche angestrebt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind ca. 132 Wohneinheiten im Plangebiet realisierbar.

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

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE33

- 2 -

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass der Landwirtschaft mit der Umsetzung der Planung 10.246 m² landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren gehen. Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angibt, liegt zwischen 70 und 75 von 100. Der Boden ist grundsätzlich als sehr ertragreicher Boden zu betrachten.

Begrüßt wird die angestrebte intensive bauliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche. Im Plangebiet sind auf 1,8 ha ca. 132 Wohneinheiten realisierbar, was eine hohe und begrüßenswerte Siedlungsdichte bedeutet. In Anbetracht der direkt angrenzenden Bebauung und der zentralen und gut angeordneten Lage im Einzugsbereich von S- und U-Bahnhaltepunkten ist diese notwendig, um für das gesamte Wohngebiet eine adäquate Siedlungsdichte von ca. 54 Wohneinheiten pro ha zu erzielen. Zur Schonung landwirtschaftlicher Fläche ist die Erreichung dieser Dichtevorgabe notwendig. Die planerische Nachverdichtung wird begrüßt.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung fand eine Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung statt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan findet nun Beachtung, sodass das Biotopwertdefizit von 261.000 Biotopwertpunkten nun bei 11.815 Punkten liegt und ein doppelter Ausgleich hier vermieden wird. Diese Richtigstellung dient auch der Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Kompensation des Eingriffs. Der Bedarf an CEF-Maßnahmen für das Rebhuhn führen zu einer Überkompensation von 114.474 Biotopwertpunkten und somit zu einer Belastung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche in diesem Bereich grundsätzlich durch den Siedlungs- und Infrastrukturdruk stark gefährdet sind. Diese Gut-schrift sollte bei zukünftigen Baumaßnahmen in der Kommune genutzt werden, um zukünftige Eingriffe in den Landwirtschaftsraum zu minimieren.

Aus unserer Sicht ist zu begrüßen, dass im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Flurstücke durch die Landwirtschaft nun gegeben ist und die Festsetzung unter anderem als „Landwirtschaftlicher Weg“ erfolgt ist.

Die Betroffenheit der Landwirtschaft begründet sich durch die zukünftige geplante Bebauung, welche unabhängig der Überplanung besteht. Die **reine Überplanung** des bestehenden Bebauungsplanes hat **keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft.**

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt ist mitzuteilen, dass der Baumbestand im Plangebiet keinen Wald begründet, insofern werden öffentliche Belange des Forstes **nicht berührt.**

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“. Im Rahmen der Planung soll ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Verkehrsführung auf ca. 1,8 ha ausgewiesen werden. Das gesamte Gebiet ist bereits bauplanungsrechtlich für eine Nutzung als Wohngebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Auf S. 8 des Umweltberichtes wird im Hinblick auf die gesetzlich geschützten Biotop auf § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verwiesen. Dies sollte redaktionell korrigiert werden, es müsste der Bezug zu § 30 BNatSchG hergestellt werden.

Im Umweltbericht sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken. Für den vorliegenden Bereich sind die Siedlungsflächen z. T. mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dargestellt. Darüber hinaus stellt der durchs Plangebiet verlaufende Rad- und Fußweg eine Anbindung an den Regionalpark dar.

- 3 -

Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie haben in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen. Kapitel 1.1 der Begründung zum gültigen RegFNP beschreibt, wie die Landschaftspläne in der Planung zu berücksichtigen sind. Das Kapitel führt auch aus, wie Ausgleichsflächen aus dem RegFNP beziehungsweise den Landschaftsplänen abzuleiten sind.

Um eine für das **Landschaftsbild** wirksame Eingrünung des Baugebietes an den südöstlichen und südwestlichen Seiten zu erzielen, sollte eine mindestens 3-reihige Hecke mit 5 m Breite und je laufenden 15 m ein Baum 1. Ordnung, innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen werden. Diese Maßnahme hätte nicht nur positive Effekte auf das Landschaftsbild, sondern wäre auch förderlich für die menschliche Gesundheit (Verbesserung der Wohnumfeldqualität mittels Durchgrünung) und den Artenschutz (Brut-, Deckungs- und Nahrungsraum vieler Tierarten).

Aufgrund der Regelung in Festsetzung Nr. 2.3.1 „Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden“, können die 7 Laubbaum-Neupflanzungen nicht als eigene Position bilanziert werden, sondern gehen in die Positionen der Gehölzpflanzungen der einzelnen Wohngebiete ein.

Die selbe Festsetzung regelt, dass 30 % der rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen zu mindestens 30 % als Gehölzfläche anzulegen sind. In der Bilanz zum WA 3 wurde für die Ermittlung der Gehölzfläche abzüglich der unterbaubaren Grundstücksfläche (Tiefgarage) ermittelt. Hier muss entweder die Bilanz angepasst werden oder die Regelung in der Festsetzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Anerkennung als Ökokontomaßnahme der Überkompensation ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde noch vor der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme einzureichen ist.

Artenschutz

Der Untere Naturschutzbehörde erscheint im Hinblick auf weiteren noch potentiell zu entwickelnden Wohngebietsflächen in der Umgebung die Erstellung eines kommunalen Konzeptes zum Schutz der in der Feldmark lebenden Rebhühner erforderlich.

Eine Dokumentation zur Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen M2 und M3 sowie der Vermeidungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung vorzulegen.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird gebeten.

Zum o.g. Bebauungsplan werden seitens des **Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz** folgende Anmerkungen und Hinweise gemacht:

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Kanalisation der Stadt Oberursel liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/WI 41.3 - Abwasser, anlagebezogener Gewässerschutz bzw. dem Kanalnetzbetreiber. Eine Zuständigkeit des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz ist nicht gegeben.

Auch wenn sich die Bodenverhältnisse für eine gezielte Versickerung nicht eignen, sollte geprüft werden, inwieweit weitere Maßnahmen zur Verwertung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich sind. So fallen durch die unterirdische Rückhaltung des Niederschlagswassers im Stauraumkanal u.a. mögliche positive Auswirkungen auf das Klein-klima, wie z.B. die Verdunstung, weg.

- 4 -

In diesem Kontext verweisen wir auf den Leitfaden des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“.

Mit freundlichen Grüßen

Erster Kreisbeigeordneter

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
 Per E-Mail: stadtentwicklung@oberursel.de

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
 Rathausplatz 1
 61440 Oberursel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/1-2020/2**
 Dokument-Nr.: **2025/93642**
 Ihr Zeichen: 61-612 254 st
 Ihre Nachricht vom: 15. Januar 2025
 Ihre Ansprechperson:
 Zimmernummer:
 Telefon:
 E-Mail:
 Datum: 28. Februar 2025

**Bauleitplanung der Stadt Oberursel im Hochtaunuskreis
 Bebauungsplanentwurf Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ im Stadtteil Bommersheim
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 Meine Stellungnahme vom 06. März 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Oberursel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit u.a. preisgebundenen Wohnungen zu schaffen. Damit soll dem in Oberursel benötigten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha und liegt im Stadtteil Bommersheim.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
 64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
 Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt
 Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

- 2 -

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche, Bestand und Planung“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“.

Es wird begrüßt, dass die Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 enthält. Den Aussagen kann gefolgt werden.

Die Ausgleichsfläche (Plankarte 2) mit ca. 1,2 ha liegt ebenfalls in einer im RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Wohnbaufläche, Planung“, was aus regionalplanerischer Sicht einem „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ entspricht. Da die „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ für Wohnsiedlungszwecke vorgesehen sind, ist eine Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in dieser Größe an dieser Stelle aus regionalplanerischer Sicht ungeeignet. Daher empfehle ich die Prüfung eines alternativen Standortes. Sollte an dieser Planung weiterhin festgehalten werden, möchte ich drauf hinweisen, dass bei Inanspruchnahme zukünftiger Planungen des genannten „Vorranggebietes Siedlung, Planung“, die Ausgleichsmaßnahme ggf. wieder ausgeglichen werden muss, sofern sie mit der zukünftigen Planung nicht vereinbar ist.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Riedwiese u.a., Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. April 2017 (Nr.16/2017) ist zu beachten. Bedenken bestehen keine.

- 3 -

- 3 -

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

a. Vorsorgender Bodenschutz

Der Informationsstand und die Würdigung des Schutzgutes Boden wurden seit der letzten Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung deutlich verbessert. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nun in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Eine konkrete Ergänzung und Erläuterung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Boden wird aus Sicht der Bodenschutzbehörde als positiv bewertet, da die angesprochenen DIN-Normen so veranschaulicht werden und einzelne umzusetzende Möglichkeiten aufgezeigt werden.

Der Punkt 4.6 Bodenschutz in den Textlichen Festsetzungen kann und sollte deshalb um weitere konkrete Punkte im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz ergänzt werden, die nachfolgend beispielhaft genannt werden:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind erforderliche Baufelder festzulegen und die verbleibenden Flächen sind durch Bauzäune vor dem Befahren zu schützen. Dies verhindert Bodenverdichtungen in Teilen der späteren Außenflächen und erhöht die Qualität der Ökosystemdienstleistungen des unversiegelten Bodens.

Weitere Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes sind die Horizonttrennung bei Ein- und Ausbau von Böden, die fachgerecht Aufhaltung und Begrünung von Bodenmieten, schonende Verdichtung beim Einbau, Kenntnis und Beachtung der Verdichtungsempfindlichkeit und der Grenzen der Befahrbarkeit mit ggf. Nutzung von „Fahrplatten“, Schulung der Bauausführenden u. a..

Zusätzlich sollte durch die Kommune geprüft werden, ob die unter C UMWELTPRÜFUNG auf Seite 24f genannten „Maßnahmen zur Verringerung des Bodeneingriffs“ (u.U. mit weiteren Ergänzungen) als Hinweise (oder gar als Nebenbestimmung?) in die einzelnen Baugenehmigungen aufgenommen werden und so auf die angesprochene Ebene der Bauphase geholt werden können.

Der Kompensationsbedarf des Schutzgutes Boden in Bodenwerteinheiten (BWE) wurde für den Bebauungsplan „Mutter-Teresa-Straße“ ermittelt. Leider ist es der Kommune nicht möglich einen vollständigen bodenschutzbezogenen Ausgleich vorzunehmen. Diese Thematik sollte allerdings im Hinblick auf zukünftige Bauleitpläne regelmäßig bearbeitet werden, um perspektivisch den schutzgutbezogenen Ausgleich im Bereich Bodenschutz bei nachfolgenden Bebauungsplänen zu erhöhen oder vollständig umsetzen zu können.

- 4 -

- 4 -

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 06. März 2020 wurde berücksichtigt.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aus Sicht der von mir zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nehme ich wie folgt vorläufig Stellung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

- 5 -

- 5 -

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Stadt Oberursel – Der Magistrat
Stadtentwicklung
Frau Breuer
Postfach 12 80
61402 Oberursel

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 61-612 254 st
Ihre Nachricht: 15.01.2025
Unser Zeichen: ta

6. Februar 2025

**Oberursel (Taunus) 1/25/Bp
Bebauungsplan Nr. 254 "Mutter-Teresa-Straße" in Oberursel - Bommersheim,
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Teilbereichen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken. Die Flächen des Wohnquartiers werden im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbauflächen“ (Bestand und geplant) dargestellt. Dieser Bereich ist somit aus den Darstellungen entwickelt. Allerdings befinden sich maßgebliche Teile der externen Kompensationsflächen (Plankarte 2) ebenfalls auf Bereichen, welche im RPS/RegFNP 2010 als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt werden. Gegen die Festsetzung dieser Maßnahmenflächen für die Kompensation bestehen daher Bedenken und es liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus dem übergeordneten Planwerk vor. Die Festsetzung der benötigten Kompensationsflächen ist an einem alternativen, geeignetem Standort vorzunehmen, welcher im RPS/RegFNP 2010 insbesondere nicht als geplante Baufläche dargestellt ist.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 15
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE58 2607 0010 0099 7385 00
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE 15 2505 0201 0000 3025 00
BIC: HELA251622

-2-



Dabei wird auf die Lage der Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zu (potenziell) gesetzlich geschützten Biotopen und zu Habitatflächen des Biotopverbundsystems hingewiesen. Die Wohnbauflächen selbst befinden sich auf Bereichen, welche unter anderem als sonstige bedeutsame Biotope, Verbindungsflächen des Biotopverbundsystems, Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen), belüftungsrelevante Kaltluftfeinzugsgebiete und Gebiet mit erhöhter Starkregengefährdung erfasst wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Oberursel
-Stadtentwicklung-
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe
RSDT-P-MB

de

Bad Homburg v. d. Höhe, 27. Februar 2025

**Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel.
Stellungnahme gemäß §4 (2) BauGB zu Ihrem Schreiben vom 15.01.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.01.2025, mit dem oben genannten Bebauungsplan, informiert und nehmen als zuständiger Verteilernetzbetreiber wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Plangebiets werden voraussichtlich die Errichtung einer Transformatorstation sowie die Verlegung neuer Versorgungskabel erforderlich.

Genauere Angaben hierzu können wir erst dann treffen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen. Mit Sicherheit ist die Errichtung von mindestens einer Transformatorstation erforderlich. Die genaue Lage hierfür sollte zwischen Ihnen, uns und den zukünftigen Bauherren abgestimmt werden, sobald konkrete Planungen vorliegen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im weiteren Umkreis keine Möglichkeit für den Anschluss zur Versorgung einer größeren Baustelle besteht. Daher ist sehr frühzeitig die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich, um für die zu erwartenden Baustellen die Baustromversorgung sicherzustellen.

Es wird eine oberirdische Fläche von ca. 6,00 m x 7,00 m benötigt, die von uns käuflich erworben oder zumindest durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert werden soll. Sie soll direkt an den öffentlichen Gehweg angrenzen, so dass die Kabelanbindungen von dort vorgenommen werden können. Die Integration in den Pflanzstreifen zwischen den Bäumen kann diskutiert werden

Wir bitten Sie, eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bebauungsplan auszuweisen.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107 - 1060 · F 069 3107 - 1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg, Marcel Rohrbach · Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74231 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069
Bankverbindung: Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



- 2 -



Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH
Netzplanung MS/NS Bad Homburg