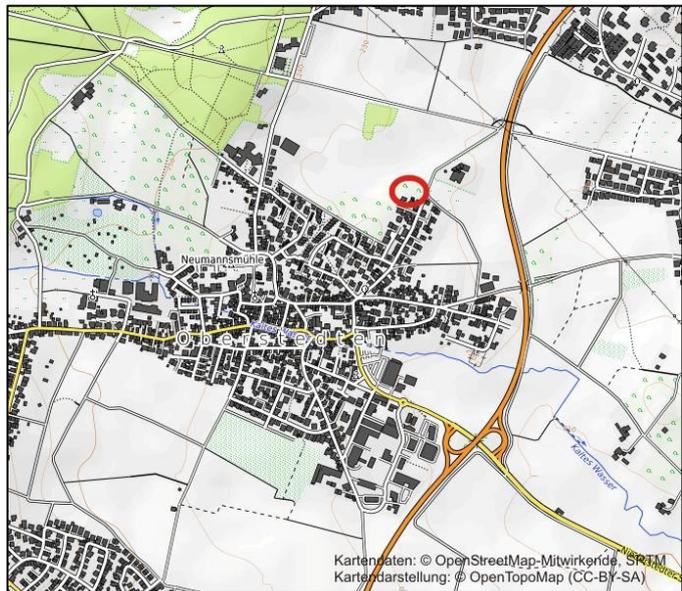


**Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"
(Entwurf)**



Begründung

Stand: 17.03.2021

**Oberursel (Taunus):
Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB**

Inhalt

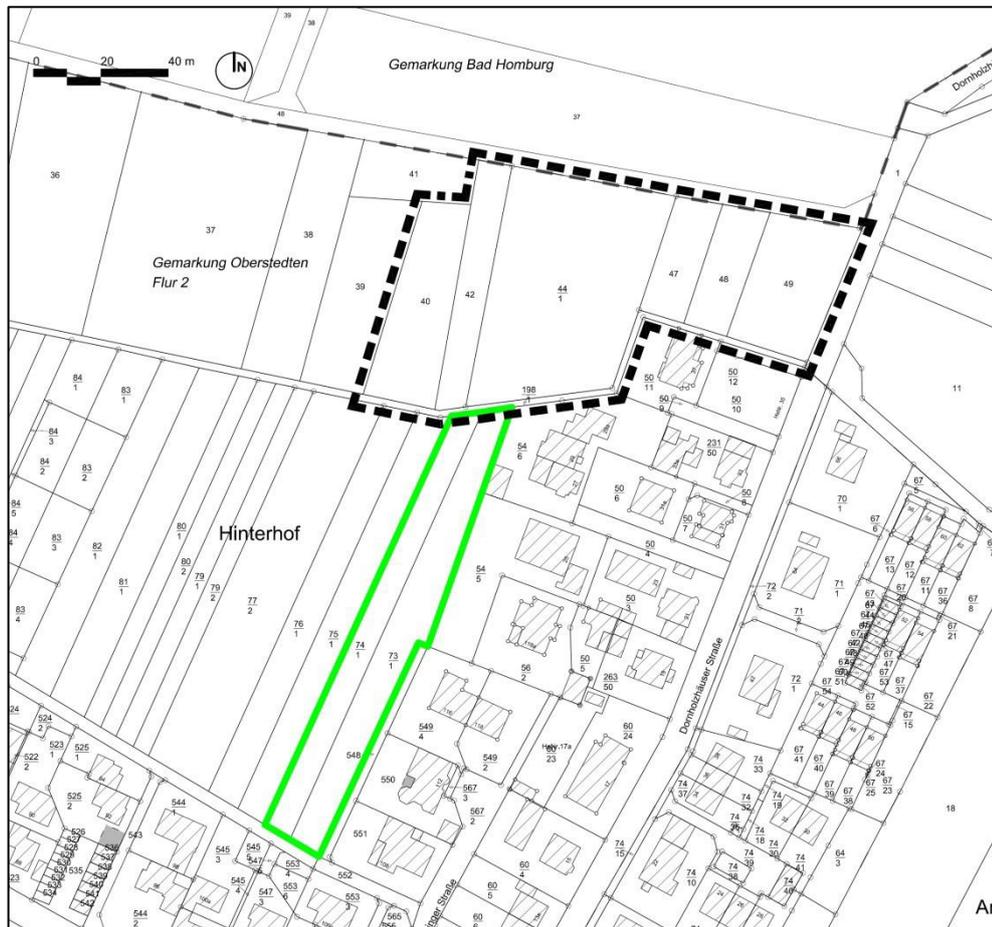
1	Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung.....	3
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Standortabwägung.....	3
	Verfahren	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Standortprüfung	5
	Landwirtschaftliche Belange	6
4	Städtebauliche Situation	8
	Nutzung, Umgebung	8
	Verkehr	8
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	8
6	Grundzüge der Planung	9
	Städtebauliches Konzept	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
	Mindestgrundstücksgröße	10
	Zahl der Wohnungen	11
	Erschließung, Geländeanhebung	11
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	11
7	Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung	12
	Umweltprüfung	12
	Artenschutz	13
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
	Externe Ausgleichsmaßnahmen	13
8	Wasserwirtschaftliche Belange	14
	Wasserver- und Abwasserentsorgung	14
	Schutzausweisungen	15
	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	16
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	16
9	Technische Infrastruktur	16
10	Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse	16
11	Planstatistik	16

Anlagen

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)
- Erläuterungsbericht Entwässerung v. 24.08.2020 sowie Schreiben v. 01.12.2020 zu Stellungnahmen bezüglich des Bebauungsplans (igmbh ingenieurgesellschaft müller mbH)
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL), dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsgesellschaft Natur&Umwelt mbH) sowie der Klimaexpertise (Ökoplana)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Oberstedten, einem Ortsteil von Oberursel (Taunus). Er umfasst in der Gemarkung Oberstedten, Flur 2, die Flurstücke Nr. 40, 42, 44/1, 47, 48, 49 und 198/1 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 0,7 ha.



**Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich, ca. 0,7 ha,
sowie den Flurstücken 73/1 und 74/1, die für artenschutzrechtliche Maßnahmen genutzt werden
(grün markiert)**

(Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - Alkis® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Das Plangebiet liegt auf der Westseite der Dornholzhäuser Straße direkt an der Gemarkungsgrenze zu Bad Homburg. Es umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die z.T. durch einen Reitverein als Weide genutzt wird.

Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet an. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab, der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 3,3 m.

Nicht im Geltungsbereich enthalten sind die Flurstücke 73/1 und 74/1, auf denen als vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz Fledermauskästen aufzuhängen sind. Dies ist im städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt geschlossen wird, verbindlich geregelt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Oberursel, zur Deckung des Wohnbedarfs hier am Ortsrand als Fortsetzung der bestehenden Baustruktur und mit Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Standortabwägung

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossen. Da die Planung Flächen im Außenbereich von Oberursel umfasst, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 01.09.2020 bis zum 02.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Vorranggebiet für Landwirtschaft",

"Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt.

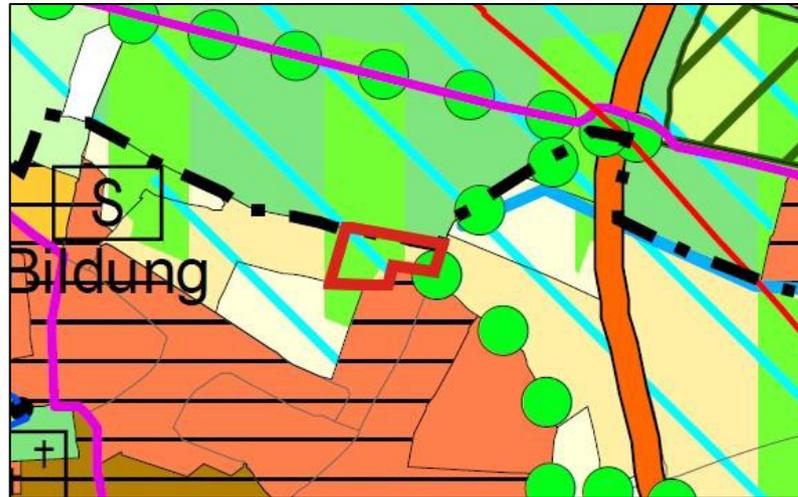


Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (rot umrandet)

Der Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet und eine Private Grünfläche festsetzen. Damit wird er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da aber die Fläche, die für das Allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen werden wird, kleiner ist als 0,5 ha, ist kein Änderungsverfahren für den RegFNP erforderlich.

In Bezug auf die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs wird festgehalten, dass es sich bei der Darstellung des Regionalen Grünzuges grundsätzlich um eine "offene" Schraffur ohne feste Abgrenzung handelt und die Flächengröße, die für das Baugebiet in Anspruch genommen wird, unterhalb der Darstellungsgröße von 0,5 ha liegt.

Zur Klärung der Bedeutung des Plangebiets für das Klima wurde eine Klimaexpertise erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass es durch die vorgesehenen Gebäude zu kleinräumigen Strömungsmodifikationen und zum Verlust von hochwirksamen Kaltluftproduktionsflächen kommt. Die Klimamodifikationen beschränken sich auf die Freiflächen im Bereich zwischen Dornholzhäuser Straße und der B 456. Dem Verlust an Kaltluftproduktionsflächen sollte durch eine Dachbegrünung entgegengewirkt werden. Dies ist im Bebauungsplan auch festgesetzt worden. Die Klimaexpertise ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Die Stadt Oberursel (Taunus) geht daher davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62A "Hinterhöfe / Hasengarten". Dieser setzt für das Plangebiet eine "Fläche für die Landwirtschaft" fest.



Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (rot)

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern enthalten.

Standortprüfung

Die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ist nach dem Baugesetzbuch zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel in der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 (5) BauGB).

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain bietet für die Verbandskommunen eine Aufnahme der "Innenentwicklungspotenziale Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke der Potenzialanalyse" an, in der die geringfügig bebauten Flurstücke (Grundflächenzahl < 0,15) und die Baulückenpotenziale kartografisch aufgearbeitet wurden.

Bei den für Oberursel-Oberstedten aufgeführten Nachverdichtungspotenzialen handelt es sich großteils um private Hausgärten in Ortsrandlage mit ökologischem Potential, die zur Zeit einer Bebauung nicht zugänglich sind oder aus erschließungstechnischen Gründen (Erschließung in 2. Reihe über Vorderlieger-Grundstücke) wohnungswirtschaftlich nicht nutzbar sind.

Darüber hinaus gibt es derzeit in Oberstedten weder brachliegende Konversionsflächen noch größere unbebaute Flächen im Innenbereich, die sich als Alternative zu der vorgesehenen Außenbereichsfläche für eine bauliche Entwicklung eignen würden.

Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" im Nordosten von Oberstedten ist ebenfalls eine Außenbereichsfläche, die aber für eine Baugebietsentwicklung wenig geeignet ist, da es sich um einen ökologisch hochwertigen Bereich handelt, der aufgrund seiner topografischen Besonderheit schwierig zu entwässern ist. Eine Erschließung müsste hier erst noch mit hohem Aufwand geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Dornholzhäuser Straße bereits erschlossen und trägt durch seine Lage im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur zu einer effizienteren Nutzung von Straßenflächen und Infrastruktur bei.

Die Stadt Oberursel (Taunus) hat somit bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße" die Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich aufzustellen, hinreichend berücksichtigt und abgewogen.

Landwirtschaftliche Belange

Die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellten Flächen sind Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind. Sie sollen demnach dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion des Plangebiets selbst nicht dargestellt. Angrenzend befinden sich teilweise als 1a bewertete Flächen.

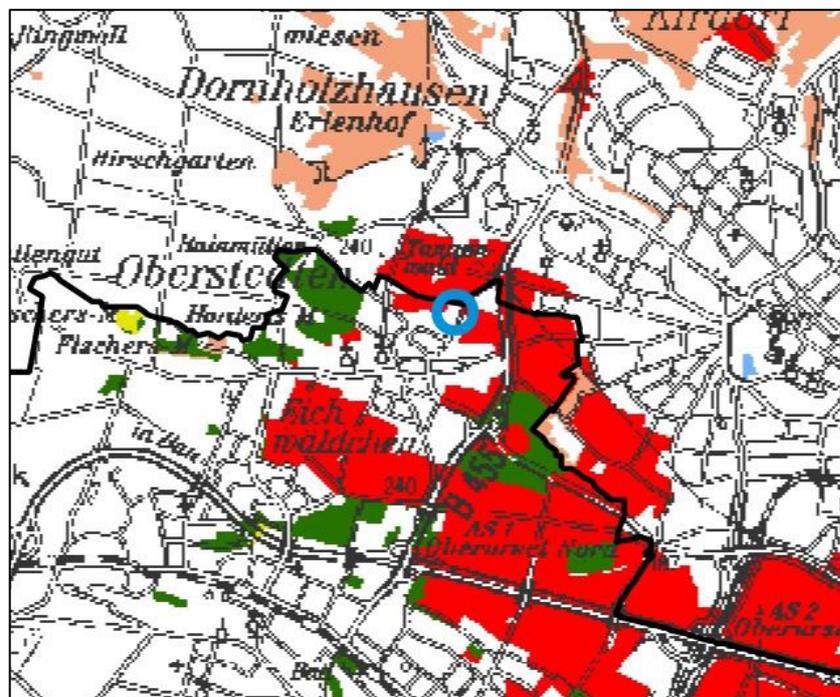


Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen

rot: 1a-Gebiete, blauer Kreis: Plangebiet

Entsprechend dem BodenViewer Hessen handelt es sich bei den Böden um Lehm bzw. lehmiger Sand, die bzgl. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung zumeist in die Stufe 3 (mittel) eingeordnet werden. Lediglich eine kleine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes wird in die Stufe 2 (gering) eingeordnet. Der tatsächliche Bestand wird geprägt durch eine intensive Pferdekoppelhaltung. Nach dem BodenViewer Hessen liegt die Ertragsmesszahl (EMZ) bei > 50 bis ≤ 55 .

Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von ca. 0,7 ha verbunden, die nicht ausgeglichen wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich in Privateigentum befindet und an einen Reitverein als Weidefläche verpachtet wurde. Der Betrieb des Reitvereins ist durch den Entzug der Fläche nicht gefährdet, da ausreichend andere Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Es ist daher vorgesehen, für den nördlichen Ortsrand von Oberstedten ein Freiflächenkonzept zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang wird auch der Bedarf des Reitvereins berücksichtigt.

Weiterhin wird durch die Inanspruchnahme der Weide kein größerer Ackerschlag zerschnitten, da sie nur Richtung Westen an weitere Weideflächen angrenzt. Im Norden grenzt auf Bad Homburger Gemarkung ein Weg an, im Osten die Dornholzhäuser Straße und im Süden Garten- und Siedlungsflächen.

Durch Kompensationsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da hierfür auf bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen der Hessischen Landgesellschaft (HLG) zurückgegriffen wird.

In Bezug auf die Prüfung von Alternativen zur Lage des Plangebiets wird auf das vorhergehende Kapitel "Standortprüfung" verwiesen.

4 Städtebauliche Situation

Nutzung, Umgebung

Das Plangebiet selbst wird baulich nicht genutzt. Im Süden grenzt ein kleinteilig bebautes Wohngebiet an. Es handelt sich dabei in der Regel um Wohngebäude, die in offener Bauweise mit meist ein bis zwei Vollgeschossen, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, errichtet worden sind. Sie halten alle einen Abstand zur Dornholzhäuser Straße ein, so dass sich hier eine durchgängige Vorgartenzone ergibt, die allerdings teilweise durch die Anordnung von Stellplätzen stark befestigt ist. An den anderen Seiten des Plangebiets grenzt jeweils der offene Landschaftsraum an, der Bestandteil des Naturparks Hochtaunus ist.



Abb.: Blick entlang der Dornholzhäuser Straße von Norden zum Plangebiet

Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Dornholzhäuser Straße und ist dadurch an das bestehende Straßen- und Wegenetz für alle Verkehrsarten angebunden. Auf der Nordseite des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung ein landwirtschaftlicher Weg, der sowohl von Fußgänger*innen als auch von Radfahrer*innen für den Freizeitverkehr nutzbar ist.

Die nächste Bushaltestelle "Oberstedten-Linde" befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Hier verkehrt eine Buslinie Richtung Oberursel und Richtung Bad Homburg. Damit ist das Plangebiet auch in Bezug auf den öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das gesamte Plangebiet wird geprägt durch intensiv genutzte Pferdekoppeln. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Anfang April 2020 war die Wiesenvegetation aufgrund von Trittschäden z.T. erheblich reduziert. Innerhalb der Pferdekoppeln sind zahlreiche Bäume und Sträucher anzutreffen. Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze, aber auch vereinzelt Nadel- und Ziergehölze wie Hasel, Roter Hartriegel, Brombeere, Fichte, Thuja und Forsythie anzutreffen. Die Lage der Gehölze ist der Landschaftsplanerischen Bestandskarte, die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

Insbesondere einzelne im Westen vorhandene Eichen sind hier landschaftsbildprägend und bilden zurzeit an dieser Stelle eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung. Ca. 200 m nördlich vom Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Tannenwaldallee, die Teil der historischen Landgräflichen Gartenlandschaft ist. Die Sichtachse der Tannenwaldallee wird durch das Plangebiet nicht tangiert, allerdings ist vor dem Hintergrund der historischen Gartenlandschaft die Ortsrandeingrünung von besonderer Bedeutung.

Im nördlichen Bereich, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet und schon auf Bad Homburger Gemarkung, verläuft ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wasserführend war. Nördlich des Grabens liegt ein bewachsener Feldweg, der die angrenzende Feldflur in Ost-West-Richtung durchquert. Daran anschließend sind intensiv genutzte Ackerflächen anzutreffen.

Südlich des Plangebiets schließt sich die Ortslage von Oberstedten an. Im Westen sind weitere Pferdekoppeln vorhanden. Im Osten grenzt die Dornholzhäuser Straße und im weiteren wiederum eine Pferdekoppel an. Diese ist zur Dornholzhäuser Straße mit einem schmalen Gehölzstreifen abgegrenzt.

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel BNatSchG sind nicht vorhanden bzw. betroffen. Dies trifft insbesondere auf Schutzgebiete nach Europarecht (Natura 2000-Gebiete), aber auch auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG zu.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt detailliert im Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

6 Grundzüge der Planung

Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Der westliche Teil soll Platz für ein größeres Einparteien-Haus bieten, während der östliche Teil zur Dornholzhäuser Straße hin für eine kleinteiligere Doppelhaus-Bebauung vorgesehen ist. Dem entsprechend sind zwei überbaubare Grundstücksflächen geplant, die im Westen eine Bebauung mit Einzelhäusern und im Osten eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Westlich anschließend an das Baugebiet, im Übergang zum Landschaftsraum, soll eine private Grünfläche mit Gartennutzung entstehen.

Die beiden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine 10 m breite Zäsur getrennt, um Richtung Norden zum Ortsrand in diesem Bereich eine gewisse Durchlässigkeit sicherzustellen und zwei ortsbildprägende Bäume zu erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die gemäß BauNVO möglichen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden jedoch eingeschränkt, um in jedem Fall ein ausreichendes Maß an Wohnruhe sicherzustellen.

Um dem aufgelockerten Charakter der umgebenden Bebauung Rechnung zu tragen, soll die Grundflächenzahl (GRZ) insgesamt auf 0,3 begrenzt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll 0,5 betragen. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse entsprechen damit der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A. Die GFZ liegt leicht über der festgesetzten Zahl von 0,4, um heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können.

Zusätzlich zur Festsetzung der Vollgeschosse werden zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auch für beide überbaubare Grundstücksflächen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese betragen für das Teilgebiet 1 230 m ü.NN und für das Teilgebiet 2 232 m ü.NN. Im Vergleich zur umgebenden Geländehöhe ist somit im Teilgebiet 1 eine Höhe von ca. 7 - 8 m oberhalb des Geländes möglich, während im Teilgebiet 2 in Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur eine Höhe von ca. 10,5 - 11 m über der Geländeoberkante in der Umgebung zugelassen wird. Im Teilgebiet 1 wird so eine zweigeschossige Bebauung und im Teilgebiet 2 eine dreigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) ermöglicht. Vor allem durch die Begrenzung im Teilgebiet 1 wird in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Um die Erschließung innerhalb des Baugebiets sicherzustellen, wird für die sog. "GRZ 2", also die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen, ausnahmsweise eine Überschreitungsmöglichkeit für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dies soll der Absicherung der Erschließung des kleinen Baugebiets dienen.

Um im Teilgebiet 2 die beabsichtigte Kleinteiligkeit zu erreichen, wird zusätzlich zur GRZ die Grundfläche pro Einzel- oder Doppelhaus begrenzt, sie darf jeweils höchstens 240 qm betragen. Bei gleicher Aufteilung bedeutet dies 120 qm pro Doppelhaushälfte. Hinweis: Im Zusammenspiel mit der festgesetzten GRZ gilt die jeweils engere Festsetzung.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um den in der Umgebung bestehenden aufgelockerten Siedlungscharakter zu bewahren, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Teilgebiet 1 nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, während im Teilgebiet 2 auch Doppelhäuser zulässig sind.

Zum Ortsrand Richtung Norden werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die Gebäude einen Mindestabstand von 4 - 8,5 m zum offenen Landschaftsraum einhalten, um hier Platz für eine ausreichende Eingrünung zu lassen.

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem nördlichen Ortsrand wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche "A" festgesetzt, auf der keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig sind. Dies soll den visuell sensiblen Ortsrand vor der Anordnung von Gartenhütten u. Ä. schützen.

Mindestgrundstücksgröße

Im Teilgebiet 1 wird neben der Einzelhausbebauung zusätzlich die Mindestgröße eines Baugrundstücks festgesetzt, so dass hierdurch vermieden wird, dass in der relativ großen überbaubaren Grundstücksfläche durch Neuordnung der Grundstücke mehrere Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung entstehen können.

Zahl der Wohnungen

Um in der Ortsrandlage und im Anschluss an einen mehrheitlich durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Bereich störende Gebäudetypologien sowie entsprechende Versiegelung durch große Stellplatzanlagen zu vermeiden, wird im Plangebiet die mögliche Zahl der Wohneinheiten begrenzt.

Erschließung, Geländeanhebung

Das Plangebiet wird sowohl durch die Dornholzhäuser Straße als auch durch eine daran anschließende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger am Südrand des Geltungsbereichs erschlossen. Entlang dieses Stichwegs kann der ruhende Verkehr in Garagen, Carports und offenen Stellplätzen untergebracht werden, so dass der Ortsrand selbst von Garagen, Carports etc. freigehalten wird. Weiterhin kann ein Teil des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück an der Dornholzhäuser Straße untergebracht werden.

Die technische Erschließung erfolgt über die Dornholzhäuser Straße durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Da das Plangebiet nach Niederschlägen teilweise sehr feucht ist, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das diesen Sachverhalt berücksichtigt. Es ist vorgesehen, das im Plangebiet vorhandene Gefälle durch eine entsprechende Anhebung des Geländes zumindest teilweise auszugleichen. Für die beiden Teilgebiete wurde das Maß der möglichen Geländeanhebung auf 222,5 m ü.NN im Teilgebiet 1 und auf 222,0 m ü.NN im Teilgebiet 2 begrenzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben Festsetzungen zur Dachbegrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wurde eine Festsetzung zur Gestaltung von Stützmauern aufgenommen. Dies ist erforderlich, da das Baugebiet aus entwässerungstechnischen Gründen teilweise etwas aufgeschüttet werden soll und daher zum Abfangen der Aufschüttung Stützmauern erforderlich sein können. Um einen harmonischen Übergang zum anschließenden Landschaftsraum zu erhalten, dürfen diese Stützmauern die Höhe von einem Meter über dem anschließenden Gelände nicht überschreiten und sind zu begrünen.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Bad Homburg v.d.H. bildet das Plangebiet an dieser Stelle langfristig den Ortsrand von Oberstedten. Daher ist eine ausreichende Eingrünung Richtung Norden und Westen ein wichtiges landschaftsplanerisches Ziel. Richtung Süden grenzt die Ortslage von Oberstedten an und im Osten befindet sich eine Pferdekoppel mit vorgelagertem Gehölzstreifen.

Darüber hinaus sind die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich im Plangebiet selbst zu kompensieren.

Um diese Ziele umzusetzen, werden Teile des Baumbestands (eine Eiche im Süden sowie der Nußbaum im Norden) zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan das Anpflanzen von 10 Laubbäumen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets fest (sechs Einzelbäume entsprechend des Planbilds sowie zusätzlich

weitere vier Einzelbäume, die textlich festgesetzt sind). Weitere sieben Einzelbäume sind innerhalb der Privaten Grünfläche – Struktureicher Hausgarten festgesetzt.

Im Bereich der Privaten Grünfläche – Struktureicher Hausgarten sind fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Um die räumliche Wirkung und die Eingrünungsfunktion kurz- und mittelfristig zu erreichen, werden hohe Pflanzqualitäten festgesetzt. Laubbäume sind ausschließlich mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Um einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen bzw. des struktureichen Hausgartens zu ermöglichen, kann von den im Planbild dargestellten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden.

Neben den Einzelbaumpflanzungen setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der Eingrünung Richtung Norden verschiedene Hecken fest. So ist im Teilgebiet 1 eine dreireihige freiwachsende Hecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Im Teilgebiet 2 ist aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse eine geschnittene Hecke vorgesehen, die jedoch eine Mindesthöhe von 2 m nicht unterschreiten darf.

Neben den Anpflanzungen tragen die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Mindestens 65 % der Dachflächen sind zu begrünen, wobei Flachdächer und flach geneigte Dächer vollständig zu begrünen sind, wenn sie nicht verglast oder begehbar sind bzw. durch technische Anlagen eingenommen werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft stellen die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und des struktureichen Hausgartens dar. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Die Verwendung von Geovlies und Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Split zur Gartengestaltung wird explizit ausgeschlossen, um so genannte Schotter- und Kiesgärten zu vermeiden.

Die als Private Grünfläche - Struktureicher Hausgarten festgesetzte Fläche ist durch verschiedene gärtnerische Elemente struktureich anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind die oben aufgeführten Gehölzpflanzungen von besonderer Bedeutung. Zur Strukturaneicherung sind darüber hinaus mindestens 500 qm als Extensiv-Wiese anzulegen und im Bestand zu erhalten. Außer den Baum- und Strauchpflanzungen müssen mindestens fünf weitere verschiedene Struktur-/Biotop-/Habitat-/Nutzungstypen angelegt und im Bestand erhalten werden. Bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen werden durch entsprechende Festsetzungen beschränkt, so dass insgesamt die Anlage eines struktureichen Hausgartens gewährleistet ist.

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 (4) und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt eine faunistische Untersuchung mit darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt (s. Anlage zum Umweltbericht). Es wurden bei Begehungen zwischen März und August 2020 folgende Arten untersucht: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten. Weiterhin wurden die vorhandenen Baumhöhlen untersucht.

Aus dem Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags:

"Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme 1: Baufeldfreimachung
- Vermeidungsmaßnahme 2: Baumhöhlen-Kontrolle
- CEF-Maßnahme 1: Aufhängen von Fledermauskästen

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen."

Die beiden Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die CEF-Maßnahme (dem Eingriff vorausgehende Ausgleichsmaßnahme) wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümer*innen gesichert. Die zusätzlich festgesetzte Artenschutzmaßnahme bzgl. der Ausgestaltung der Einfriedungen dienen allgemein der Erhaltung der Biodiversität.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Mit Hilfe der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a (3) BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Für die Bilanzierung des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) von 2018 angewendet.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist durch die vorliegende Planung im Vergleich zum Bestand mit einem Biotopwertverlust von **61.820** Wertpunkten zu rechnen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine Kompensationsleistung der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) herangezogen. Die HLG ist

eine Ökoagentur des Landes Hessen und führt für verschiedene Naturräume Öko-konten.

Zur Sicherung der Kompensation wurde von den Grundstückseigentümer*innen ein entsprechender Vertrag mit der HLG geschlossen. Mit der Freistellungserklärung vom 12.03.2021 verpflichtet sich demnach die HLG zur Übernahme der Kompensationsleistung für **61.820** Biotopwertpunkte. Somit ist gewährleistet, dass das ermittelte Biotopwertdefizit ausgeglichen werden kann.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH ist die Versorgung mit Trink- und Löschwasser der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten mit einer Erschließung über die Dornholzhäuser Straße möglich.

Für die Abwasserentsorgung wurde vom Büro igmbH, Schöneck, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aus dem Fazit des Erläuterungsberichts:

"Die Entwässerung des Baugebietes kann im Trennsystem erfolgen. Die anfallende Schmutzwassermenge die in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dornholzhäuser Straße eingeleitet werden soll, ist so gering, dass diese den bestehenden Mischwasserkanal nicht überlastet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die ökologische Bauweise mit Gründächern und versickerungsfähigem Pflaster auf einen geringen Anteil reduziert. Zudem soll das Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den nördlichen Graben abgegeben werden. Von einer hydraulischen Überlastung des Grabens durch einen Drosselabfluss von $Q_{Dr} = 7 \text{ l/s}$, ist nicht auszugehen.

Der Nachweis einer stofflichen Belastung nach DWA-M 153 gilt als erfüllt."

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Dornholzhäuser Straße eingeleitet. Allerdings muss der Mischwasserkanal verlängert werden, dies ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümer*innen.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend der Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) im Plangebiet gesammelt und, soweit es nicht verwendet wird, im Falle eines Starkregenereignisses mit Hilfe eines Durchlasses unter dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Weg als Notüberlauf in den dort verlaufenden Graben geleitet. Da dieser sich auf Bad Homburger Gemarkung befindet, wurde dies bereits mit der Stadt Bad Homburg abgestimmt. Die Einleitung wird mit der Unteren Wasserbehörde entsprechend vertraglich gesichert. Im weiteren Verlauf mündet der Graben in den Heuchelbach. Die Entwässerungsanträge werden von der Stadt Oberursel geprüft.

Somit ist eine geordnete Abwasserbeseitigung gewährleistet.

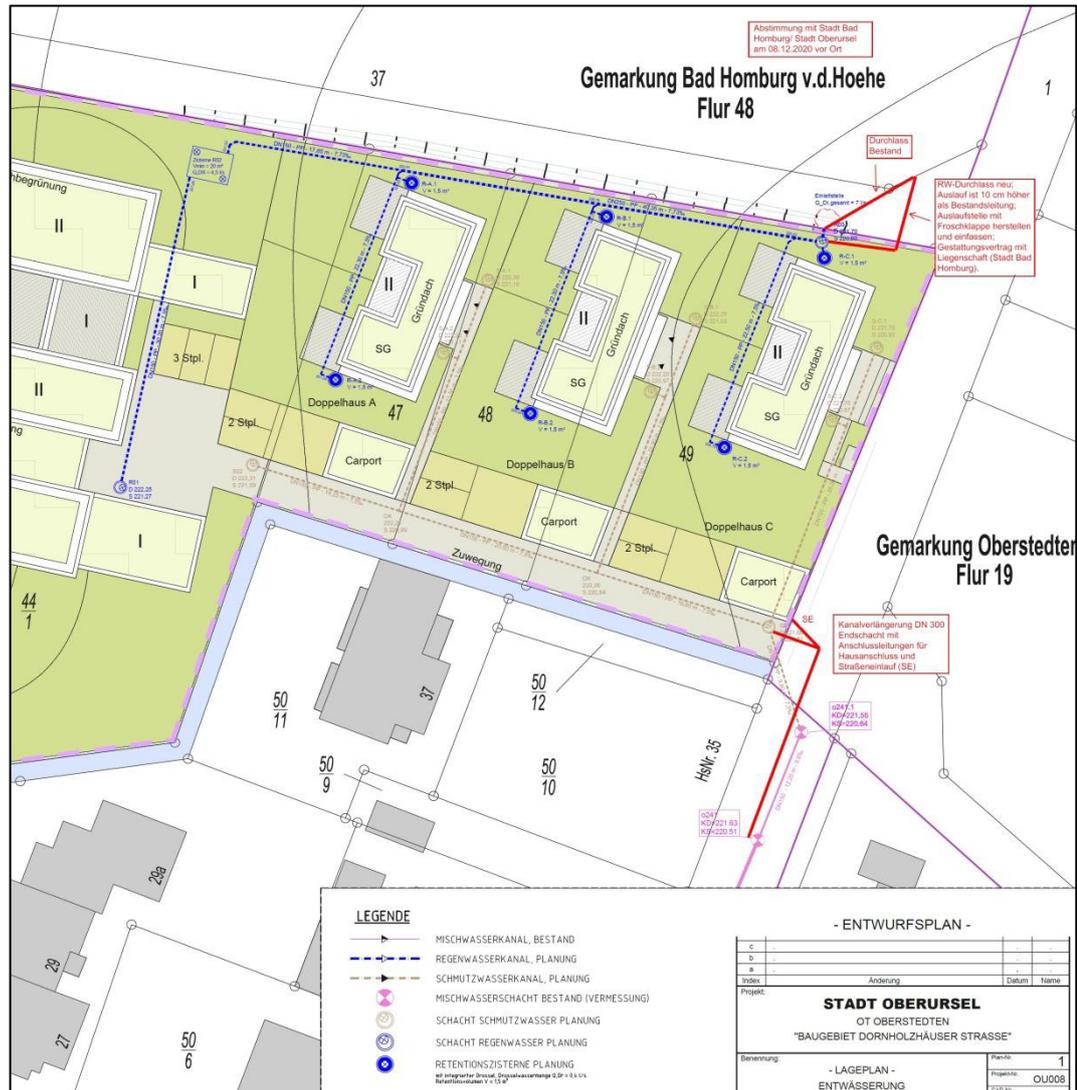


Abb.: Lageplan zur Entwässerung (Quelle: Büro igmbH, Schöneck), mit Anmerkungen der Stadt Oberursel (Taunus) zur erforderlichen Kanalverlängerung und zum Durchlass in den Gräben

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Verminderung der Grundwasserneubildung einzuschränken, wurde auf Basis des Baukonzepts eine möglichst geringe Grundflächenzahl als Höchstgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle zu vermeiden und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung und / oder Versickerung von Niederschlagswasser Bestandteil des Baukonzepts.

Darüber hinaus ist die Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Innerhalb der nördlich angrenzenden Wegeparzelle befindet sich ein Graben. Dieser Graben führt nur bei Regen Wasser und ist laut Wasserrahmenrichtlinien-Viewer des Landes Hessen nicht als Gewässer ausgewiesen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Erdgas kann gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Syna GmbH.

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Bau & Service der Stadt Oberursel (BSO) entsorgt.

10 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Die Übernahme von Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen etc. wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberursel (Taunus) und den Grundstückseigentümer*innen geregelt.

11 Planstatistik

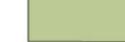
Geltungsbereich	ca. 7.183 qm
WA - Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.566 qm

Darmstadt, 17.03.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

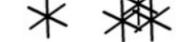
M 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Gebäudebestand gem. Kataster
-  Überbaute Flächen einschl. Hausgärten
-  Wasserundurchlässig befestigte Wegeflächen (Asphalt, Ort beton)
-  Feldweg mit Bewuchs
-  Graben
-  Weide / Pferdekoppel
-  Obstwiese
-  Acker

Markante Gehölzstrukturen

-  Strauch
-  Gebüsch / Baumhecke
-  Nadelbaum / Nadelbaumgruppe
-  Laubbaum / Laubbaumgruppe (E = Eiche, N = Nussbaum, W = Weide)
-  Obstbaum, Hochstamm
-  Obstbaum, Halbstamm



Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"

Landschaftsplanerische Bestandskarte

Aufnahme: April 2020

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de