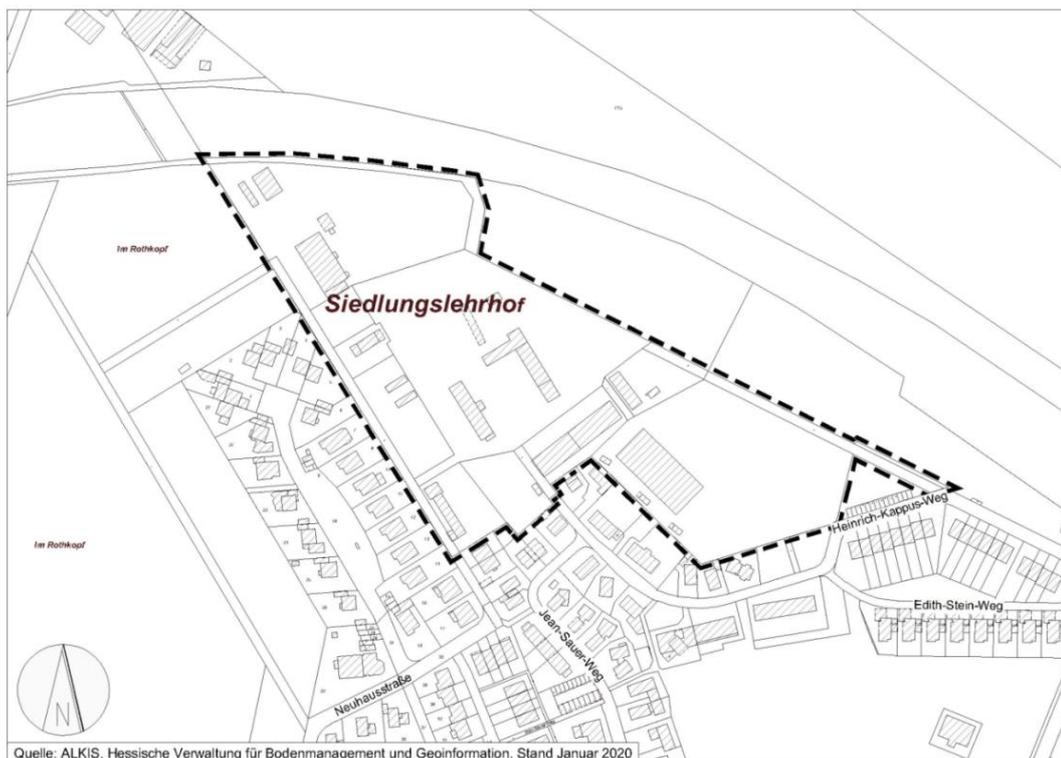


Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ in Oberursel (Taunus)

Dritte erneute Veröffentlichung im Internet und dritte 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 Abs. 2 BauGB sowie der damit verbundenen Abwägung hat sich die Notwendigkeit von Ergänzungen und Änderungen der Planinhalte ergeben, die eine dritte erneute Veröffentlichung im Internet und eine dritte 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 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneuten öffentlichen Auslegung:

Textliche Festsetzungen 2.2 Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof

- maximal zulässige Grundfläche in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen,
- Höhenbezugspunkte,
- Trauf- und Firshöhen.

Begründung

- Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 238,
- 4.2 Rechtsgrundlagen,
- 5.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundfläche, Vollgeschosse, Gebäudehöhen,
- 5.7.2 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern,
- 8.5.1 Artenschutz,
- 8.5.2 Umwelt, Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

Planzeichnung

- maximal zulässige Grundfläche innerhalb der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof,
- maximale Trauf- und Firsthöhen für die Einzeldenkmäler im Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof,
- unterer Höhenbezugspunkt für die Einzeldenkmäler im Sondergebiete Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof,
- Verkehrsfläche (Katastergrundlage),
- Änderung der Festsetzung zum Erhalt in Festsetzung zur Anpflanzung von sieben Bäumen.

Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 238 (Stand Februar 2022, ergänzt August 2024)

- 2.1.5 Artenschutz,
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung,
- 6.0 Zusammenfassung,
- Quellen,
- Anlagen.

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans sind verfügbar

- Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Stand Februar 2022, ergänzt August 2024):
Beschreibung der Bestandssituation und Auswirkungen der Planungen u.a. zu den Schutzgütern Arten und Biotope, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Erfassung Heldbock (*Cerambyx cerdo*) & Aktualisierung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 24.07.2024):
Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Bezug auf die aktuelle Einstufung der Vögel in Hessen im Hinblick auf Gefährdung und Erhaltungszustand.
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG (Stand Oktober 2021):
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.
- Begutachtung des Baumbestands (Stand Oktober 2018):
Aussagen zu Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit von Bäumen,
- umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:
Anregungen zu den Themen Artenschutz und Bäume von 2019 – 2024.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 12.08.2024 einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung mit Anlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung kann erneut gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.09. bis 11.10.2024** (einschließlich) im Internet unter

<https://www.oberursel.de/de/rathaus/buergerbeteiligung/formelle-buergerbeteiligung/offenlage-bplaene/> eingesehen und die Dateien heruntergeladen werden.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Adresse: stadtentwicklung@oberursel.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Für die Abgabe einer mündlichen Stellungnahme zur Niederschrift wird um Terminabsprache unter der Telefonnummer 06171-502441 oder per E-Mail unter folgender Adresse: stadtentwicklung@oberursel.de gebeten.

Zusätzlich liegt der Bebauungsplanentwurf Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ mit den o.g. Unterlagen in der Zeit vom **11.09. bis 11.10.2024** (einschließlich) im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, Gebäude A, 4. Obergeschoss, Info-Center, während der Öffnungszeiten öffentlich aus.

Öffnungszeiten des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung:

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

Für die Einsichtnahme beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung wird um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 06171-502441 oder per E-Mail unter folgender Adresse: stadtentwicklung@oberursel.de gebeten.

Es wird nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene 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 Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Oberursel (Taunus), den 05.09.2024

Der Magistrat
Im Auftrag

Stephan