



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2019-8**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten  
Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. des Regionalvorstandes vom 17.05.2018  
Beschluss Nr. IV-108 der Verbandskammer vom 13.06.2018  
zu DS IV-2018-25 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-118 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018  
Beschluss Nr. IV-128 der Verbandskammer vom 12.12.2018  
zu DS IV-2018-61 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberstedten, Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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 24.12.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/18 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.01.2019 bis 06.02.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2019 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus  
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 Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1  
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
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.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
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  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenenergie GmbH

Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
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  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Oberursel  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserbeschaffungsverband Taunus  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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

## 3. Änderung Stadt Oberursel (Taunus) Stadtteil Oberstedten Gebiet: Reitbetrieb Siedlungslehrhof

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	13.06.2018
Frühzeitige Beteiligung:	24.07.2018 bis 30.08.2018
Auslegungsbeschluss:	12.12.2018
Öffentliche Auslegung:	08.01.2019 bis 06.02.2019
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



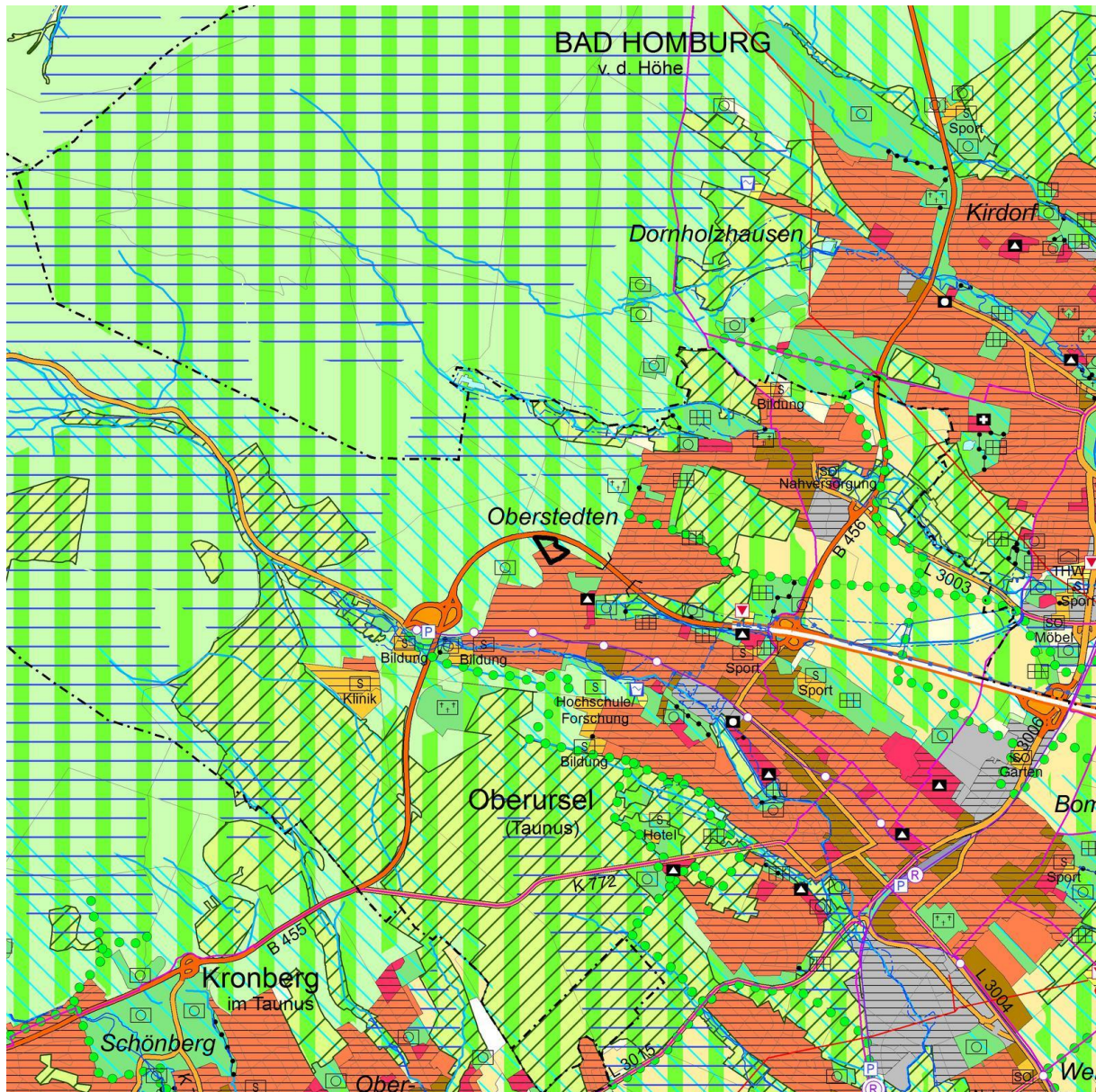
## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Neuordnung eines Reiterhofs im Bereich des früheren Siedlungslehrhofs im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Geländes des Siedlungsförderungsvereins
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 2,2 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	22.03.2018
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Lärm Artenschutz Verkehr Emissionen/Immissionen

---



### Derzeitige RegFNP-Darstellung

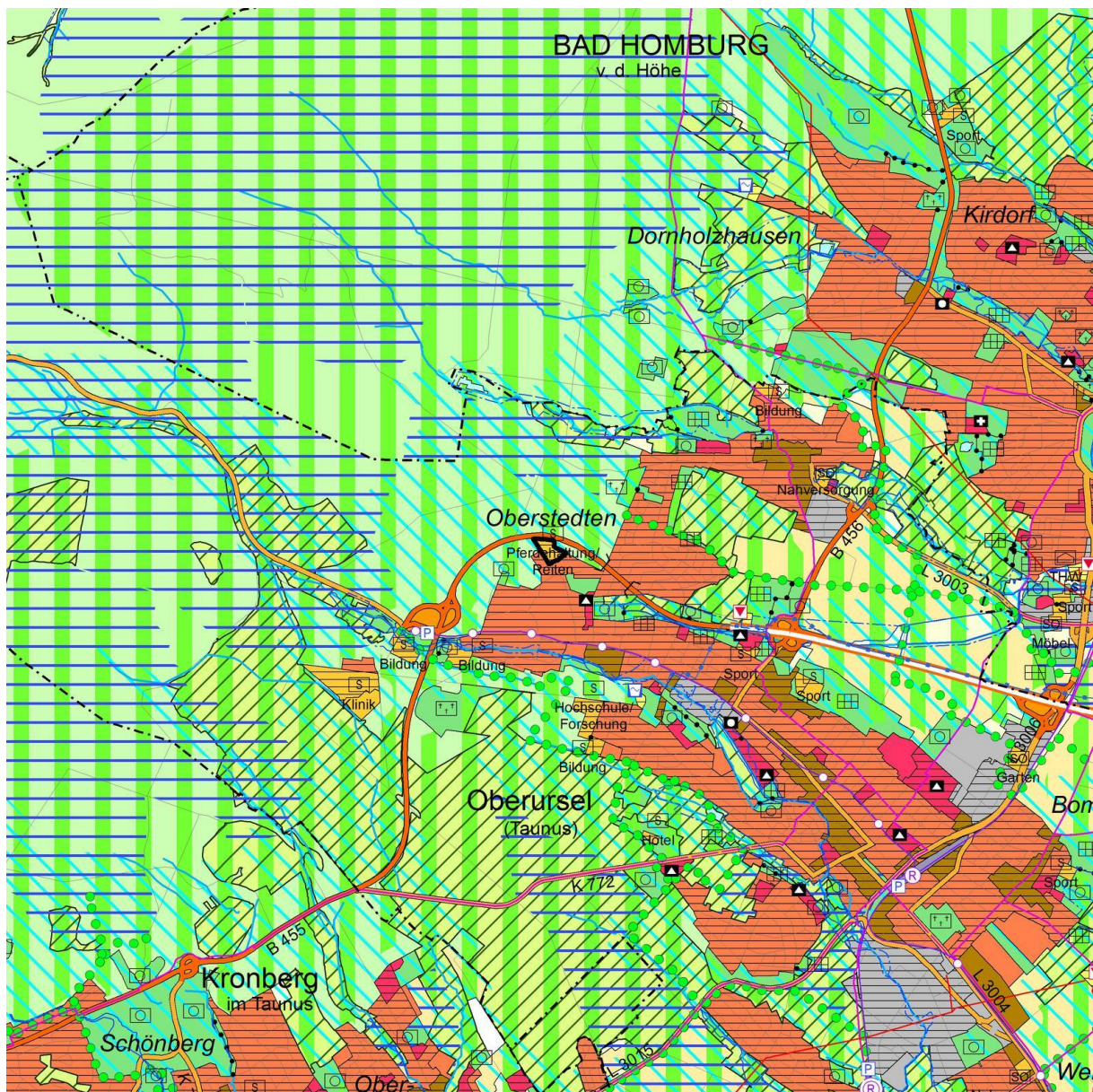


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

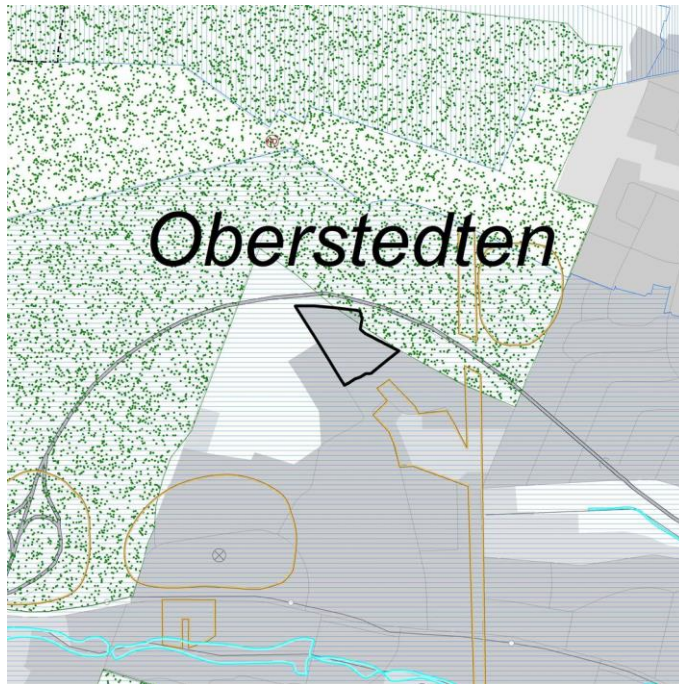



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 1,4 ha), "Grünfläche Parkanlage" (ca. 0,7 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten" (ca. 2,2 ha)

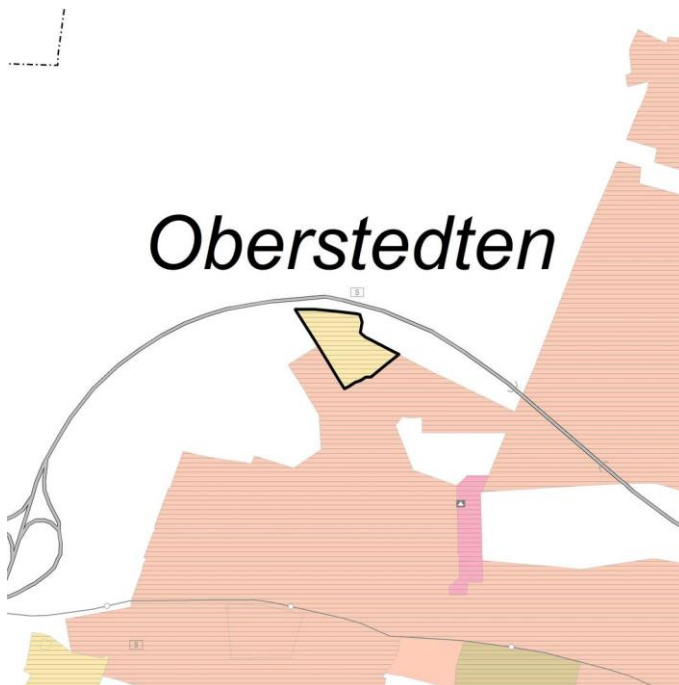
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2015)

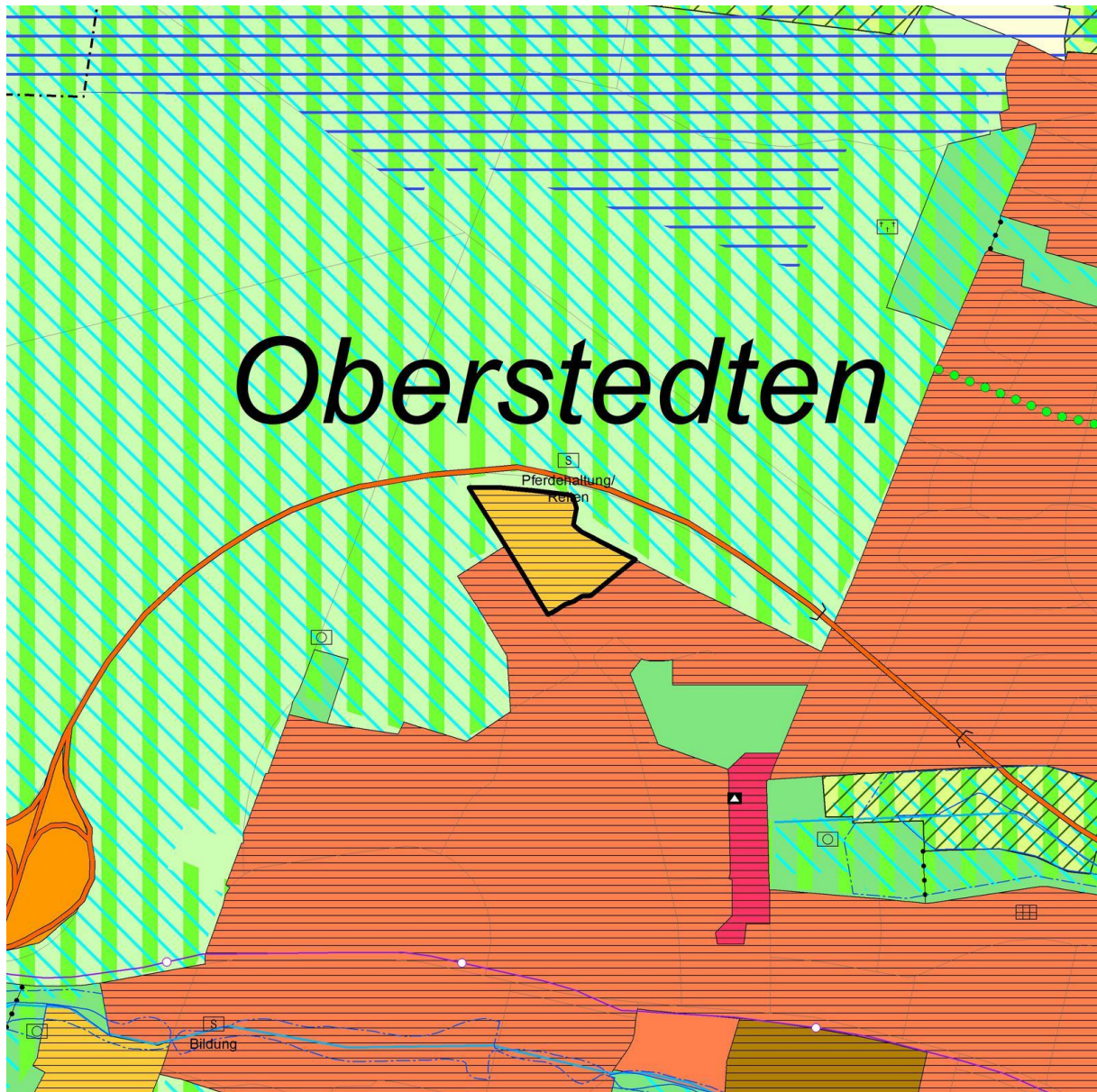


Grenze des Änderungsbereiches

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, Jugendzplatz, 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 - Umpannstation, 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 Produktenleitung (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

	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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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 Honsellbrücke  
 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 (Erlensee)  
 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**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.  
Es liegt am nordwestlichen Stadtrand von Oberursel nördlich des Gebietes "Camp King" und wird im Norden begrenzt durch Verkehrsgrün im Bereich der B 455, im Osten durch Wald, im Süden durch Gebäudebestand des Siedlungslehrhofes und im Westen durch Wohnbebauung und Grünland.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Änderung wurde von der Stadt Oberursel (Taunus) mit Schreiben vom 23.03.2018 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 22.03.2018 aus folgendem Grund beantragt:

Der Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. beabsichtigt eine umfassende städtebauliche Neuordnung und teilweise Neubebauung seiner im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellten Flächen. Dabei sollen der denkmalgeschützte Gebäudebestand sowie die Anforderungen des im nördlichen Teilbereichs bestehenden Reiterhofs berücksichtigt werden. Teilweise baufälliger Gebäudebestand soll ersetzt und so verlagert werden, dass mögliche Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung minimiert werden. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 238 "Siedlungslehrhof").

Damit der nördliche Teil des Geltungsbereiches als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Realnutzung und Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 1,4 ha), "Grünfläche Parkanlage" (ca. 0,7 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten" (ca. 2,2 ha)

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



### **Flächenausgleich:**

Da es sich im Änderungsgebiet lediglich um eine Bestandsneuordnung ohne neue Flächeninanspruchnahme und somit um eine Anpassung der Bestandsdarstellung an die Realnutzung handelt, ist kein Flächenausgleich erforderlich.

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

Das Änderungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, 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.

Ca. 0,1 ha liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegung "Wald, Bestand". Zur Sicherung der wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen des Waldes sollen die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen „Wald, Bestand“ gemäß Ziel Z10.2-12 dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Real ist die Fläche allerdings nicht mehr bewaldet, sondern wird seit Jahren als Bestandteil des Siedlungslehrhofes als Pferdekoppel genutzt.

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

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

Die Gebäude des Siedlungslehrhofes sind für den Kfz-Verkehr (Angestellte, Pächter) weiterhin über die Neuhausstraße zu erreichen. Über den „Hundeweg“ erfolgt – wie im Bestand – die Lkw-Andienung der nördlichen Zufahrt. Für Besucher des Reiterhofs erfolgt die verkehrliche Erschließung wie die der geplanten Wohneinheiten vom Ahornweg über die Verlängerung des Heinrich-Kappus-Weges in einem Ringverkehrssystem. Die weitere Befahrung nach Norden wird durch Poller verhindert, ebenso eine Zufahrt über die Neuhausstraße. Stellplätze für die Besucher des Reiterhofs können auf dessen Gelände ausreichend vorgesehen werden bzw. sind z.T. bereits vorhanden. Mit festgesetzten Fuß- und Radwegen im Bebauungsplangebiet in Verbindung mit dem im Osten entlang der B 455 geplanten Fuß- und Radweg wird das vorhandene Wegenetz ergänzt.

Der nächstgelegene ÖPNV-Haltepunkt der U-Bahnlinie U 3 sowie des Stadtbusses befindet sich in ca. 700 m Entfernung in der Hohemarkstraße.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Grünfläche - Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage" und "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) " mit der Regelung "Erhaltung der Durchgrünung" dargestellt.

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

### **A 7. Planerische Abwägung**

Die städtebauliche Neuordnung des Gesamtgeländes des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V. dient unter anderem der finanziellen Sicherung der Instandhaltung der denkmalgeschützten „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“. Auf dem Gelände befinden sich auch teilweise provisorische und baufällige Gebäude. Neben einer Ergänzung der Wohnnutzung mit Vergabe von Erbbaurechten für dauerhafte Einnahmen auf Flächen, die im RPS/RegFNP

2010 als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt sind, sollen die Anforderungen der bestehenden Nutzung - Pferdehaltung mit Einrichtungen zum Reiten - berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Reiterhofanlage ist eine umfassende Neuordnung vorgesehen. Die vorliegende Änderung dient der Anpassung der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 an die geplante Sondergebietsfestsetzung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlungslehrhof“ entsprechend der seit langem im Änderungsgebiet vorhandenen und nun langfristig zu sichernden Reitsport-Nutzung. Neue erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind dadurch nicht zu erwarten.

Gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung im Bebauungsplan-Verfahren sind für u.a. durch Gebäudeabriss und -verlagerung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft Vermeidungs-, Kompensations- und vorlaufende (CEF-)Maßnahmen sowie die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Mit dem vorgesehenen Standort für Reitzelte und eine Reithalle im Norden des Plangebietes südlich der B 455 sowie der Neuordnung der baulichen Anlagen für die Pferdehaltung wird der Abstand zur bestehenden und geplanten Wohnnutzung erhöht und eine deutliche Zäsur zwischen Pferdehaltung/Reitsport und Wohnnutzung hergestellt. Mögliche Konflikte durch Schall- und Geruchsemissionen werden dadurch minimiert.

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 Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

#### **Flächenausgleich:**

Da es sich im Änderungsgebiet lediglich um eine Bestandsneuordnung ohne neue Flächeninanspruchnahme und somit um eine Anpassung der Bestandsdarstellung an die Realnutzung handelt, ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. beabsichtigt eine umfassende städtebauliche Neuordnung und teilweise Neubebauung seiner im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellten Flächen. Dabei sollen der denkmalgeschützte Gebäudebestand sowie die Anforderungen des im nördlichen Teilbereichs bestehenden Reiterhofs berücksichtigt werden. Teilweise baufälliger Gebäudebestand soll ersetzt und so verlagert werden, dass mögliche Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung minimiert werden. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 238 "Siedlungslehrhof"). Damit auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Realnutzung und Festsetzung im Bebauungsplan von "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 1,4 ha), "Grünfläche Parkanlage" (ca. 0,7 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten" (ca. 2,2 ha) zu ändern. 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)

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

### **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 III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die Nutzung für Pferdehaltung und als Reiterhof mit mehreren, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden, versiegelten Flächen (Innenhof, Wege und Stellplätze), Grünland sowie Gehölzbeständen.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Oberursel (Taunus)

Lage im Naturpark Hochtaunus

Ca. 0,1 ha liegt gemäß der Kartendaten im Bereich des nachrichtlich übernommenen Forstschutzgebietes Oberursel (Schutzwald). Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt kann aber davon ausgegangen werden, dass Schutzwald auf dem Grundstück des Siedlungslehrhofs, auf dem real kein Wald mehr besteht, nicht erklärt wurde.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- anthropogen überformte Böden mit Versiegelungsgrad von ca. 50 %

#### Wasser

- Gemäß aktuell im Bebauungsplanverfahren ermittelter Daten ist die standörtliche Verschmutzungsempfindlichkeit mittel bis gering und ein geschlossener Grundwasserhorizont erst in Tiefen unter 6 m vorhanden.

#### Luft und Klima

- keine hohe Klimarelevanz oder -belastung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neben einem hohen Anteil befestigter, versiegelter und bebauter Flächen befindet sich im Gebiet eine extensiv genutzte Mähweide, Grünflächen und eine Koniferenhecke sowie Gehölzgruppen und Einzelbäume überwiegend am westlichen und nördlichen Gebietsrand.
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt statt. In dem über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Untersuchungsraum wurden 5 Fledermausarten, 42 Vogelarten, 23 Tagfalter und 14 Heu-

schreckenarten und die Blindschleiche nachgewiesen (zum Teil außerhalb des Änderungsgebietes) sowie eine potenzielle Siedlungseignung für die Haselmaus festgestellt. Ferner wurden Nistkästen, Nester und Quartierspotentiale in Baumbeständen und an Gebäuden erfasst. Zauneidechsen und artenschutzrechtlich bedeutsame Heuschrecken, Tagfalter oder Amphibien wurden nicht nachgewiesen.

#### Landschaft

- Hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild durch historische Gebäude und ortsbildprägende Gehölzstrukturen, die das Erscheinungsbild einer historisch gewachsenen Hofstelle charakterisieren
- Erholungsfunktion als Reiterhof

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von 60-70 dB(A) tags im nördlichen Randbereich (geplante Reitzelte und -halle)
- Geruchsemissionen von Ställen, Boxen und Mistplätzen
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße 455 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Einige Gebäude gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage "Sachgesamtheit Reichssiedlungshof"
- Zu schützende Einzelgebäude sind als Kulturdenkmäler ausgewiesen.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung wird eine Umnutzung in ein Wohngebiet und eine Parkanlage ermöglicht. Aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades durch Bestandsgebäude und Verkehrs- und Stellplatzflächen ist nicht mit erheblichen neuen Umweltauswirkungen zu rechnen. Möglich wäre eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Gestaltungsmaßnahmen sowie der Verlust einer Erholungseinrichtung (Reiterhof) und zugleich die Anlage einer erholungswirksamen Grünfläche - Parkanlage.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen neuen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die geplante Nutzung der derzeitigen Nutzung im Änderungsgebiet entspricht (Pferdehaltung/Reiten/Wohnen). Mit dem vorgesehenen Standort für Reitzelte und -halle im Norden des Plangebietes südlich der B 455 sowie der Neuordnung der baulichen Anlagen für die Pferdehaltung wird der Abstand zur bestehenden und geplanten Wohnnutzung erhöht und eine deutliche Zäsur zwischen Pferdehaltung/Reitsport und Wohnnutzung hergestellt, so dass mögliche Immissionskonflikte minimiert werden, die ggf. einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG darstellen. Gemäß Immissionsschutzgutachten kann für die geplante Wohnbebauung der vorgegebene Immissionsrichtwert (hier: für durch die Pferdehaltung erzeugten Geruchsemissionen) eingehalten werden. Geringfügige, gesundheitlich unbedenkliche Überschreitungen bestehen im Bereich der bestehenden, vor Jahrzehnten an den Reiterhof herangerückten Bebauung.

Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die DIN 18005/1 keine Anforderungen an den Schallschutz für das geplante Sondergebiet "Pferdehaltung/Reiten" definiert. Durch die geplante Gebäudeanordnung kann eine Verringerung der Schallimmissionen im südlichen Änderungsgebiet angenommen werden.

Durch den Abriss von baufälligen Gebäuden, die Rodung von einigen Gehölzen und den Neubau von Gebäuden an anderer Stelle sind ein Verlust von Teil-Lebensräumen und Funktionsbeeinträchtigungen für einige Arten möglich. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar und sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Für Haselmaus, Fledermäuse und verschiedene Vogelarten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nur durch die Realisierung verschiedener Artenschutzmaßnahmen vermieden werden.

Durch Versiegelung für neue Gebäude erfolgt kleinflächig ein dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion). Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG dar.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Neuordnung des Geländes ist insgesamt nicht als negativ zu bewerten, wenn der vorhandene Gehölzbestand möglichst weitgehend erhalten bleibt und durch Neupflanzungen zur landschaftlichen Einbindung ergänzt wird.

Die Bebauungsplanung dient unter anderem der Sicherung und Instandhaltung denkmalgeschützter Gebäude, so dass diesbezüglich positiven Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Außerdem werden voraussichtlich Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen, deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang damit in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden kann. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird neben den unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im weiteren Bebauungsplanverfahren eine externe Ausgleichsmaßnahme im notwendigen Umfang gewählt.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen 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 werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen, für die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen und zur Kompensation, wie z.B. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Fassaden- und Dachbegrünung, Installation von Nistkästen, Einbau von Quartiersteinen
- Festsetzung im Bebauungsplan, dass insbesondere bei Gebäudeabrissen oder Umbauten ein potentieller Besatz mit Fledermäusen (Dachstuhl, Spaltenquartiere der Fassade etc.) zu prüfen ist.
- Beschränkung des Gebäudeabrisses bzw. -umbaus, der Baufeldvorbereitung und der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.03-31.09) für europäische Brutvögel, insektenfreundliche Beleuchtung (Natriumdampfdrucklampen, LED-Lampen)
- Sicherung und Integration des Baudenkmals im Rahmen der weiteren Planung
- Für den dargestellten, real aber nicht mehr vorhandenen Waldbereich von 0,1 ha hat forstrechtlich bisher keine Aufarbeitung stattgefunden. Zur nachträglichen Legalisierung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung eines Entlassungsverfahrens aus dem Waldverband erforderlich und eine Ersatzaufforstungsfläche oder eine Walderhaltungsabgabe zu erbringen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da eine Verlagerung des am Standort etablierten Reitbetriebes mit Pferdehaltung nicht beabsichtigt ist.

## **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**

Die Planänderung dient der Neuordnung und langfristigen planungsrechtlichen Sicherung eines Reitbetriebes mit Pferdehaltung. Durch den geplanten Ersatz baufälliger Gebäude und die Ergänzung neuer erforderlicher Gebäude für die Zukunftsfähigkeit des Betriebes können in geringem Umfang Beeinträchtigungen von Boden und Lebensräumen für Tiere entstehen,

die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen bzw. zu minimieren sind. Andererseits werden durch die neue Anordnung im nördlichen Teil des Änderungsgebietes mögliche Konflikte durch Emissionen des Reitbetriebes mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung minimiert.

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

- Nr. 1-7 des Quellenverzeichnisses

## Quellenangaben

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 27.03.2018
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 "Siedlungslehrhof" in Oberursel (Taunus)  
Mediation planen und bauen, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, 26.09.2018
- [4] Umweltbericht und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof" in Oberursel (Taunus)  
Dr. Ulrike Licht, 17.09.2018
- [5] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanes Nr. 238 "Siedlungslehrhof"  
Dr. Frank Schaffner, 19.06.2017
- [6] Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof" in Oberursel (Taunus)  
Freudl Verkehrsplanung, Juli 2018
- [7] Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof" in Oberursel (Taunus)  
M. Herdt, Oktober 2017

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten  
Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

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

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und Service**  
**Gruppe: TöB**

**OBERU\_003\_B-02164**

**Dokument vom: 22.01.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05506**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.  
Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft die konkrete Gestaltung der geplanten Gebäude und Sanierungsmaßnahmen und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten  
Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

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

**Stellungnehmer:**

**OBERU\_003\_B-02170**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 28.01.2019**

**Dokument-Nr.: S-05558**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Grünzug direkt vorm Wald ist Erholungsgebiet. Hier wird teurer, aber kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Pferdehaltungen und Reiteinrichtungen sind schon vorhanden. Ablehnung der Versiegelung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die im Bebauungsplan-Geltungsbereich geplante Wohnbebauung liegt außerhalb des Änderungsgebietes in einer im regionalen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche und ist somit nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Die vorliegende Änderung des regionalen Flächennutzungsplans dient der im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehenen Neuordnung und Optimierung des Reitbetriebes. Gemäß Bebauungsplan handelt es sich dabei im Wesentlichen um Ersatzbauten und Standortverlagerungen zur Optimierung der Betriebsabläufe und nicht um eine erhebliche Vergrößerung des Betriebes mit umfangreicher Neuversiegelung. Die Prüfung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungsintensität und Differenzierung von überbaubaren/versiegelbaren Flächen und Freiflächen erfolgt im Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren. Möglicherweise werden nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen voll ausgeschöpft.

Die im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens betroffene, im regionalen Flächennutzungsplan bisher dargestellte Grünfläche wird bereits seit Jahren durch den Reiterhof genutzt und steht der Allgemeinheit nicht als Erholungsbereich zur Verfügung. Aufgrund der Lage zwischen Reiterhof und Bundesstraße mit entsprechender Lärmemission wird der Bereich seitens des Regionalverbandes nicht als attraktives Freizeitgebiet angesehen. Zudem liegt die Fläche am Rand des besiedelten Bereichs, an den sich ausgedehnte attraktive Waldgebiete für die Erholungsnutzung anschließen. Bedeutsam ist dort die Sicherung der durchgängigen Wegebeziehung zwischen den Siedlungsgebieten und dem Erholungswald, wofür der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthält.

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

**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\_003\_B-02171**

**Dokument vom: 04.02.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05566**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Aus Sicht der öffentlichen Belange des Forstes ist auf die Überplanung einer als Wald (0,1 ha) dargestellten Fläche aufmerksam zu machen, die real jedoch bereits seit vielen Jahren nicht mehr mit Wald bestanden ist. Für diese wurde von der Stadt Oberursel die Durchführung eines Waldrodungsverfahrens gemäß § 12 HWaldG zur nachträglichen forstrechtlichen Legalisierung gegenüber unserer Behörde schriftlich zugesagt. Mit diesem Verfahren wird die derzeit noch festzustellende Betroffenheit öffentlicher Belange des Forstes aufgearbeitet. Der beantragten Änderung kann somit auch aus Sicht der öffentlichen Belange des Forstes zugestimmt werden.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Auch wenn die Anpassung der Darstellungen sich an die Realnutzung angleicht, bitten wir zu prüfen, ob kein Flächenausgleich für die „Grünfläche (Parkanlage)“ erforderlich ist beziehungsweise, ob die Inanspruchnahme der Fläche rechtmäßig erfolgt ist. Mithilfe eines Vergleiches der Luftbilder von 2006 und 2015 ist eine deutliche Reduzierung der Gehölzbestände zu erkennen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Umweltverband, 2001) sieht darüber hinaus die Erhaltung der Durchgrünung vor.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird mitgeteilt, dass die Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergab, dass dem Lärmschutz mit den Bebauungsplan-Festsetzungen genüge getan wird. Aus Sicht des Schutzes vor Geruchsbelästigung werden Anregungen geäußert hinsichtlich des Schutzes der bestehenden Wohnbebauung in der Neuhausstraße vor zusätzlicher Geruchsbelastung durch die geplante Bebauung des Siedlungslehrhofes. Die Anregungen beziehen sich auf Festsetzungen im Bebauungsplan, Gebäudeausrichtung und bauliche Maßnahmen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Belange des Forstes sind im Umweltbericht zur vorliegenden Änderung unter Punkt B.2.3 bereits entsprechend dargelegt.

Erfordernis eines Flächenausgleichs:

Die Flächenausgleichsrichtlinie bezieht sich auf in der Hauptkarte dargestellte geplanten Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt sind (Tabellenwerte für Wohn- und Gewerbliche Bauflächen) und nicht überschritten werden sollen. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte geplante Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich). Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich jedoch um die Anpassung der im Bereich des Siedlungslehrhofes hinsichtlich der Realnutzung undifferenzierten und ungenauen Bestandsdarstellung anlässlich der aktuellen Bebauungsplanung. Eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit der aktuellen Flächennutzung fällt in den Zuständigkeitsbereich der örtlichen Bauaufsicht.

Auf das Abweichen von Zielen der Landschaftsplanung im Rahmen von Baugenehmigungen hat der Regionalverband keinen Einfluss. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Bebauungsverfahrens durch entsprechende Flächen- und Maßnahmenfestsetzungen auf eine Sicherung und Erhöhung der Durchgrünung hinzuwirken. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Die Hinweise bzw. Anregungen zum Immissionsschutz betreffen den Bebauungsplan und die konkrete Bauplanung und sind dabei zu berücksichtigen.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberstedten Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**OBERU\_003\_B-02176**

**Dokument vom: 05.02.2019**

**Dokument-Nr.: S-05600**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

1. Die beantragte Änderung des RegFNP hat nach Überzeugung der Bürgerinitiative Oberursel Nord (BI) entgegen seiner Begründung nicht allein zum Ziel, die Festsetzungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ (B-Plan Nr. 238) abzusichern, sondern auch die seit langem bestehende, baurechtswidrige Realnutzung des Geländes für Pferdehaltung und Reitsport nachträglich zu legalisieren. Die BI geht weiterhin davon aus, dass die von der Stadt Oberursel beantragte Änderung des RegFNP die Voraussetzung dafür schaffen soll, die bisher auf dem Gelände des Siedlungsförderungsverein Hessen e. V. betriebene Reitschule nebst Stallungen zu einem Reitsportzentrum mit überregionalen Turnierveranstaltungen auszubauen. Der derzeitige Reitbetrieb mit Pferdehaltung soll nach dem B-Plan Nr. 238 weit über den bisherigen Bestand hinaus mit zwei Reithallen, Abreitzelten, Pferdeboxen und Nebengebäuden, Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie einer unbestimmten Anzahl an Parkplätzen und Garagen erweitert werden. Alle diese Bauvorhaben wären für eine Fortführung der Reitschule in der bestehenden Größenordnung völlig überdimensioniert und unwirtschaftlich. Sie ergeben aber dann einen Sinn, wenn das tatsächliche Ziel der geplanten Maßnahmen ist, den Reiterhof zu einem überregionalen Reitsportzentrum umzuwandeln.

In Oberursel-Bommersheim besteht bereits mit dem Reit- und Fahrverein St. Georg e.V. einer der größten und traditionsreichsten Reitvereine Hessens mit einer großzügigen Reitanlage für Freizeitreiter und Turniersportler. Der Ausbau des bestehenden Reitbetriebs zu einem (weiteren) Reitsportzentrum in Oberursel-Nord dient allein den finanziellen Interessen des Siedlungsförderungsverein Hessen e. V. und verstößt in eklatanter Weise gegen die schutzwürdigen Belange der Oberurseler Bürger sowie den Schutz von Umwelt und Natur.

2. Die geplante Erweiterung des Reitbetriebs führt unweigerlich zu einem deutlich erhöhten gewerblichen und privaten Verkehrsaufkommen und allen damit verbundenen Belastungen für die unmittelbar an den Reiterhof angrenzenden Wohnquartiere mit mehreren eintausend Bewohnern im Camp King, Rosengärtchen und in der Lina-Himmelhuber-Straße. 2.1 Die Zufahrtswege im nahen und weiteren Umfeld des Reiterhofs sind für den Ausbau des bisherigen Reitbetriebs zu einem Reitsportzentrum nicht ausgelegt. Der geplante Ausbau des Reitbetriebs hätte zur Folge, dass die bestehenden Zufahrtswege ausgebaut bzw. neue Zufahrtstraßen erschlossen werden müssten. Die verkehrliche Erschließung des erweiterten Reiterhofs mit dem dann deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen wird in dem vorliegenden B-Plan Nr. 238 nicht zufriedenstellend geklärt.

2.1.1 Die Zufahrt über die Neuhausstraße zu den im Zentrum der Reitanlage stehenden Gebäuden des Siedlungslehrhofes, die als Stallung, Verwaltung und Wohnungen genutzt werden, soll nach dem Änderungsantrag künftig nur den Angestellten und Pächtern des Reiterhofs erlaubt sein. Nach den Feststellungen der BI wird der Reiterhof im Realbetrieb seit Jahren auch von gewerblichen Fahrzeugen über die Neuhausstraße angefahren. Dem Änderungsantrag sind keine überzeugenden Ausführungen darüber zu entnehmen, durch welche baulichen Maßnahmen oder sonstigen Verkehrsregelungen künftig sichergestellt ist, dass der Siedlungslehrhof nicht auch von gewerblichen und privaten Fahrzeugen über die Neuhausstraße angefahren wird. Die Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass der Einbau von Straßenpollern oder einer Schranke langfristig keine geeignete Lösung darstellt.

2.1.2 Nach dem Änderungsantrag soll künftig die Lkw-Andienung ausschließlich über den sog. „Hundeweg“ erfolgen. Bei dem „Hundeweg“ handelt es sich um den von Anwohnern der Quartiere Rosengärtchen und Camp King genutzten Fußweg zum angrenzenden Naherholungsgebiet Taunus und zu dem unmittelbar neben dem „Hundeweg“ liegenden Waldspielplatz für Kinder. Der mit der geplanten Erweiterung des Reitbetriebs zwangsläufig verbundene, wesentlich verstärkte Anlieferverkehr mit Lastkraftwagen und Pferdetransportern begründet aber ein erhöhtes Unfallrisiko für Fußgänger und Kinder auf dem „Hundeweg“.

2.1.3 Dem Änderungsantrag zufolge werden die „Besucher“ den Reiterhof über die Verlängerung des oberen Heinrich-Kappus-Weg „in einem Ringverkehrssystem“ anfahren. Der Änderungsantrag erläutert das „Ringverkehrssystem“ nicht näher. Aus dem Änderungsantrag geht auch nicht hervor, auf welchem Weg Fahrzeuge mit Pferdeanhängern den Reiterhof anfahren. Ferner geht der Änderungsantrag nicht auf den zusätzlichen privaten und gewerblichen Verkehr ein, der zwangsläufig mit den geplanten gastronomischen Einrichtungen und Läden auf dem Gelände des Siedlungsförderungsverein verbunden ist.



2.1.4 Eine im Änderungsantrag nicht ausgeführte, hypothetisch denkbare Alternative, den Reiterhof über den Forsthausweg zu erschließen, wäre ebenfalls unverzichtbar. Auch der Forsthausweg dient den Bewohnern des Rosengärtchens und des Wohnquartiers Lina-Himmelhuber-Straße als Fußweg zum Naherholungsgebiet Taunus. Insbesondere aber nutzen viele der auf Rollatoren und Rollstühle angewiesenen Bewohner aus den Seniorenheimen entlang der Hohemarkstraße den ebenerdig verlaufenden Forsthausweg.

2.1.5 Die verkehrliche Erschließung des Reiterhofs und die Mehrbelastung der anliegenden Wohnquartiere durch das infolge des Ausbaus des Reiterhofs steigende Verkehrsaufkommen sind mithin bis heute ungeklärt. Eine eindeutige Festlegung der Erschließungswege zu den Gebäuden und Anlagen des Reiterhofs unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung zu einem Reitsportzentrum und den damit erhöhten privaten und gewerblichen Verkehrsaufkommens ist jedoch für die Bewohner des bestehenden Wohnumfelds des Reiterhofs und der im B-Plan Nr. 238 ausgewiesenen künftigen Wohnbebauung vor einer Entscheidung über den Änderungsantrag unverzichtbar.

2.2 Die im Sondergebiet des B-Plan Nr. 238 vorgesehene Bebauung mit Gebäuden, Zuwegen und Stellplätzen führt zu einer nahezu vollständigen Versiegelung der im FNP ausgewiesenen „Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,7 ha) und „Wald. Bestand“ (ca. 0,1 ha) mit insgesamt ca. 8.000 qm, ohne dass hierfür Ausgleichsflächen vorgesehen sind. Der Änderungsantrag führt aus, dass ein Flächenausgleich nicht erforderlich ist, und begründet dies damit, dass sich der RegFNP im Änderungsgebiet lediglich „ohne neue Flächeninanspruchnahme“ an die „Realnutzung“ anpasst. Damit wird nicht nur die rechtswidrige Nutzung der im RegFNP als „Grünfläche Parkanlage“ und „Wald. Bestand“ ausgewiesenen Flächen für Reitbetrieb und Pferdehaltung nachträglich legalisiert, sondern obendrein die beabsichtigte Anpassung des RegFNP an die illegale Realnutzung ohne einen Flächenausgleich, der bei ordnungsgemäßer Planänderung zwingend erforderlich gewesen wäre, ermöglicht.

2.3 Durch die Reithallen auf einer Grundfläche von mehr als 3.000 qm mit einer im B-Plan Nr. 238 nicht festgelegten Bauhöhe entsteht zudem ein massiver, die Frischluftschneise vom Taunus zu den Wohngebieten Camp King und Rosengärtchen verbauender Riegel.

3. Der Änderungsantrag (Ziff. B 2.2) geht „von der Rodung einzelner Gehölze“ und einem „Konflikt mit den Zielen des BNatSchG“ aus. Weder dem Änderungsantrag noch dem B-Plan Nr. 238 sind außer Absichtserklärungen konkrete Festlegungen zum Schutz von Flora und Fauna zu entnehmen. Es fehlen Aussagen zum Bestand und Erhalt der Pflanzen- und Baumbestände ebenso wie eine Kartierung der schützenswerten Tierarten. Soweit laut Änderungsantrag (Ziff. B. 2.3) im B-Plan Nr. 238 festgesetzt wird, dass „insbesondere bei Gebäudeabrissen oder Umbauten ein potentieller Besatz mit Fledermäusen... zu prüfen ist“, käme eine solche Alibimaßnahme ersichtlich zu spät. Es widerspricht jeder Lebenserfahrung, dass im Zuge einer laufenden Bauausführung eine solche „Prüfung“ eine unabhängige gutachtliche Stellungnahme vor Beginn der Baumaßnahmen ersetzen kann.

4. Die beantragte Änderung des FNP werden das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „Reichssiedlungshof“ grundlegend verändern. Die Bebauung der im B-Plan Nr. 238 als Sondergebiet für den kommerziellen Reitbetrieb ausgewiesenen Flächen in unmittelbarer Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden des Reichssiedlungshofs widerspricht offenkundig den Belangen des Denkmalschutzes. Umso erstaunlicher ist es, dass eine Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde bisher nicht vorgelegt worden ist.

5. Der Änderungsantrag zur Neuordnung des Gesamtgeländes des Siedlungsförderungsvereins Hessen e. V. wird damit begründet, dass die finanzielle Instandhaltung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Reichssiedlungshof und die Zukunftsfähigkeit eines Reitbetriebs mit Pferdehaltung sichergestellt werden sollen. Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen von Einzelpersonen, Unternehmen oder Vereinen sind einem Bebauungsplan wesensfremd und stellen keine tragfähige Begründung für die Auflegung eines Bebauungsplans dar. Tatsächlich steht bei dem B-Plan Nr. 238 nicht eine städtebauliche Neuordnung durch die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund, sondern das Ziel, dem Siedlungsförderungsverein zu „dauerhaften Einnahmen“ zu verhelfen (Ziff. A. 7 des Änderungsantrags), um dadurch langfristig die Anforderungen an einen wirtschaftlich zu betreibenden Reiterhof und der Finanzierung von Aufwendungen zum Erhalt von Gebäuden zu gewährleisten. Der Siedlungsförderungsverein hat sich bisher ausdrücklich geweigert offenzulegen, ob und in welchem Umfang zusätzliche Mittel zum Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude benötigt werden, die nicht bereits mit den bisherigen Einnahmen zu erwirtschaften sind. In der Vergangenheit hat der Verein seine „guten jährlichen Erträge“ für die laufende Hofunterhaltung „nur sparsam eingesetzt“ und stattdessen „hauptsächlich“ für die bundesweite Förderung des Verbands Wohneigentum e. V. verwendet (zitiert aus der Broschüre 2011 zum 75-jährigen Bestehen des Siedlungsförderungsvereins Hessen e. V.). Es gilt deshalb festzuhalten, dass es sich bei dem B-Plan Nr. 238, um einen allein den wirtschaftlichen Interessen des Siedlungsförderungsvereins Hessen e. V. dienenden Vorhaben handelt.

6. Die Auswirkungen des dramatischen Klimawandels sind überall zu spüren und zu messen. Das Bewusstsein nimmt zu, dass wir jetzt und nicht erst wenn es zu spät ist, auf den Klimawandel reagieren müssen. Das sind wir den künftigen Generationen schuldig. Während viele Kommunen im Kampf gegen den Klimawandel Millionen in den Erhalt bestehender und den Ausbau neuer Grünanlagen und Parks investieren, fährt die Stadt Oberursel fort, Grün- und Freizeitflächen zuzubetonieren. Dies widerspricht den Empfehlungen der Kommission beim Umweltbundesamt, den Flächenverbrauch bis 2020 zu halbieren (s. Anlage: Broschüre Umweltbundesamt, Kommission Bodenschutz). Derzeit ist auf dem Gelände des Siedlungsförderungsvereins eine Fläche von 5.000 qm überbaut. Durch die beantragte Änderung des RegFNP und den B-Plan Nr. 238 sollen auf dem 40.000 qm großen Areal des

Siedlungsförderungsvereins durch neue Gebäude mit Nebenanlagen, Straßen und Zuwege weitere Flächen von 13.000 qm versiegelt werden. So werden Stück für Stück wertvolle Oasen im Stadtgebiet, die für den Schutz des Klimas und die Lebensqualität der Bürger unverzichtbar sind, unwiederbringlich zerstört.

Die BI hat vor dem Hintergrund, dass der Oberurseler Norden durch diverse Neubaugebiete in den letzten Jahren einen massiven Zuzug von weit über 1500 Neubürgern erfahren hat, dem Bauausschuss und Stadtplanungsamt sowie den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung ein Grüngürtelkonzept (s. Anlagen, Grüngürtelkonzept, Idee 1+2) präsentiert, das auf den Erhalt und die Erweiterung schützenswerten Naturraums im Umfeld der Stadtteile im Norden von Oberursel gerichtet ist ([www.campkinci.de](http://www.campkinci.de)).

Folgt man der „Grüngürtelidee“ der BI wird die illegale Realnutzung durch den Siedlungsförderungsverein aufgehoben und die ausgewiesene Grün- und Waldfläche von über 8000 qm wieder renaturiert; die als Pferdekoppel genutzte Wiesenfläche mit 3000 qm neben der bestehenden Reithalle bleibt dem Konzept folgend erhalten. Der Reiterhof erweitert sich bei dieser Lösung nur innerhalb der im B-Plan-Entwurf Nr. 238 rot umrandeten inneren Fläche von 20.000 qm. Mit dem Grüngürtelkonzept zum Erhalt und Ausbau des Naherholungsgebietes im Norden von Oberursel wird ein Grünraum von über 11.000 qm geschaffen, der einer Fläche von fast 3 Fußballfeldern entspricht. Diese Chance zum nachhaltigen Bodenschutz darf, für die Oberurseler Bürger, nicht vertan werden!

Stellvertretend für die BI beantragen die Unterzeichner, den Antrag der Stadt Oberursel auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzulehnen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die Beurteilung der in der Stellungnahme mehrfach angesprochenen baurechtlichen Zulässigkeit der Realnutzung obliegen der zuständigen Bauaufsicht der Stadt Oberursel und ist für das vorliegende Änderungsverfahren nicht relevant. Wirtschaftlichen Aspekte der Grundstücks- und Immobilienbesitzer sind zwar Bestandteil der Planungsvorhaben, die dem Bebauungs- und RegFNP-Änderungsverfahren zugrunde liegen, sie sind aber nicht Gegenstand des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Einwendungen beziehen sich überwiegend auf Inhalte, die im parallelen Bebauungsplan-Verfahren vertieft und differenziert bearbeitet werden. Dies betrifft insbesondere die betroffenen Umwelt- und Naturschutzbelange, die Verkehrserschließung und die konkrete Nutzungsdifferenzierung der Flächen.

##### zu 1. Realnutzung, Entwicklung des Reitsportbetriebes

Der RPS/RegFNP 2010 stellt lediglich die Grundzüge der Planung dar. Die vorgesehene Darstellung als Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten entspricht der überwiegenden Nutzung im Änderungsgebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt eine Differenzierung durch entsprechende Festsetzungen von baulichen Nutzungsmöglichkeiten, Verkehrsflächen, Freiflächen, Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsflächen etc.. Der RPS/RegFNP 2010 regelt (abgesehen von regionalplanerischen Dichtevorgaben für Wohnbauflächen) nicht die Intensität der Flächenausnutzung und auch nicht die lokale oder regionale Bedeutung, die Betriebe innerhalb der vorgegebenen Nutzungskategorien entwickeln. Die Prüfung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungsintensität und Ausdifferenzierung erfolgt im Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren. Gemäß Bebauungsplan handelt es sich bei den Vorhaben im Bereich des Reitsports im Wesentlichen um Ersatzbauten und Standortverlagerungen zur Optimierung der Betriebsabläufe und nicht um eine erhebliche Vergrößerung des Betriebes. Möglicherweise werden nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen voll ausgeschöpft.

##### zu 2.1 Verkehrserschließung

Der RPS/RegFNP 2010 stellt lediglich regional bedeutsame und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die verkehrliche Erschließung des Reiterhofs kann auf dieser Planungsebene nicht geregelt werden. Die Aussagen in der Begründung zum Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 basieren auf der Bebauungsplanung. Deren Aufgabe ist es, die Verkehrsabwicklung so zu lenken und zu gestalten, dass eine sichere Abwicklung ohne unzumutbare Belastung von Anwohnern möglich ist. Diese richtet sich nach gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen nachbarschaftlichen Nutzungsinteressen müssen ggf. geringfügige Verschlechterungen für Einzelne in Kauf genommen werden.

##### zu 2.2 Ausgleichsflächen

Die Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes bezieht sich auf in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplanten Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt sind (Tabellenwerte für Wohn- und Gewerbliche Bauflächen) und nicht überschritten werden sollen. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte geplante Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich). Bei

der vorliegenden Änderung handelt es sich jedoch um die Anpassung der im Bereich des Siedlungslehrhofes hinsichtlich der Realnutzung undifferenzierten und ungenauen Bestandsdarstellung anlässlich der aktuellen Bebauungsplanung.

Für neue Eingriffe in Natur und Landschaft wird der naturschutzfachliche Ausgleich im Bebauungsplanverfahren geregelt und entsprechende Maßnahmen und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Änderung wurde aus Sicht der öffentlichen Belange des Forstes gemäß Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz, zugestimmt. Für die 0,1 ha Waldfläche erfolgt im Rahmen eines forstrechtlichen Verfahrens eine Ersatzaufforstung oder die Zahlung einer entsprechenden Walderhaltungsabgabe.

#### zu 2.3 Frischluftschneise

Da die geplante Reithalle nördlich anschließend an einen vorhandenen größeren Gebäudekomplex liegt, kann davon ausgegangen werden, dass sie kein nennenswertes zusätzliches Hindernis für die Frischluftversorgung ist. Die Festsetzung einer angemessenen Höhe für die Reithalle obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

#### zu 3. Schutz von Flora und Fauna

Eine Kartierung, ein Artenschutzgutachten sowie die Festsetzung konkreter Maßnahmen zur Erhaltung von Gehölzen und Bepflanzung, zum Artenschutz sowie zu Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes und soweit erforderlich externe) erfolgen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Bereits vorliegende Erkenntnisse wurden im Umweltbericht der Änderung des RPS/RegFNP 2010 berücksichtigt.

Die unter Punkt 2.3 des Umweltberichtes der Änderung genannten Maßnahmen wie „Festsetzung im Bebauungsplan, dass insbesondere bei Gebäudeabrissen oder Umbauten ein potentieller Besatz mit Fledermäusen (Dachstuhl, Spaltenquartiere der Fassade etc.) zu prüfen ist“ sind Empfehlungen gemäß Artenschutzgutachten. Es ist gängige Praxis, bei Gebäudeabriss oder Umbau den potenziellen Besatz mit Fledermäusen zu prüfen, da die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen zeitlich nach den Erhebungen zum Bebauungsplan erfolgt und sich bis dahin Veränderungen ergeben haben können. Näheres kann der Artenschutzprüfung Fauna zum Bebauungsplan vom August 2018 entnommen werden. Im Umweltbericht der Änderung ist dargelegt, dass für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft neben den unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im weiteren Bebauungsplanverfahren eine externe Ausgleichsmaßnahme im notwendigen Umfang gewählt wird.

#### zu 4. Denkmalschutz

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden bereits durch den Reitbetrieb genutzt. Die Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche entspricht dieser Nutzung und hat auf die Belange des Denkmalschutzes keinen Einfluss. Entscheidend für die Sicherung der Ziele des Denkmalschutzes sind die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans sowie bauplanungsrechtliche Genehmigungen.

#### zu 5. Begründung Bebauungsplanaufstellung

Die Einwendung betrifft die Gründe für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Aus Sicht des Regionalverbandes ist im Gebiet der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 vorrangiges Ziel des Bebauungsplans eine städtebauliche Neuordnung zur räumlichen Optimierung des Reitsportbetriebes im Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Zielen in an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereichen. Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde aktuell durch das Bebauungsplanverfahren angestoßen. Im Fall einer Nichtbeplanung durch den Bebauungsplan besteht im Änderungsgebiet gleichwohl ein Anpassungsbedarf an die Realnutzung und die städtebaulichen Ziele, der spätestens im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des RPS/RegFNP zu berücksichtigen wäre.

#### zu 6. Klima/Freiflächeninanspruchnahme/"Grüngürtelidee"

Ein völliger Verzicht auf die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, aber auch landwirtschaftliche Hallen, Sport- und Freizeitanlagen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die Stadt Oberursel zeichnet sich durch ein hohes Maß an Innenentwicklung zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie durch Maßnahmen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert in der Landschaft aus. Eine Grünfläche unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße mit entsprechender Lärmemission halten wir nicht für eine sinnvolle, attraktive Freizeiteinrichtung. Zudem liegt die Fläche am Rand des besiedelten Bereichs, an den sich ausgedehnte attraktive Waldgebiete anschließen, so dass an diesem Standort kein Bedarf für eine neue Freizeitanlage gesehen wird. Für die Erholungsnutzung bedeutsam ist dort die Sicherung der durchgängigen Wegebeziehung zwischen den Siedlungsgebieten und dem Erholungswald, wofür der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthält.

Die übrigen Vorschläge der „Grüngürtelidee“ betreffen nicht das Gebiet der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberstedten Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Listenführer**

**OBERU\_003\_B-02177**

**Dokument vom: 05.02.2019**

**Dokument-Nr.: S-05607**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die Einwender mehrerer identischer Stellungnahmen sind Eigentümer und Bewohner von Grundstücken im Heinrich-Kappus-Weg. Sie teilen ihre Bedenken gegen die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (nachfolgend: RegFNP) betreffend den Bebauungsplan Nr. 238 der Stadt Oberursel (nachfolgend: BPlan) mit:

Die Entwicklung des Gebiets als Sondergebiet Pferdestallungen/Reiten verstößt gegen die Ausweisungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) und damit gegen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2, Satz 2 BauBG. Durch die Änderung des RegFNP soll jetzt offensichtlich eine gesetzeskonforme Planungslage geschaffen werden.

Im aktuell gültigen RegFNP ist das Plangebiet im Norden als „Grünfläche — Parkanlage“ und teilweise sogar als „Wald“ dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als „Wohnbaufläche-Bestand“ dargestellt. Nicht ohne Grund hat der RegFNP die bisherigen Feststellungen im Plan getroffen - diese Fläche ist wichtig für Umwelt- und Arterhaltung sowie den Erholungswert der Anlieger und Besucher im Oberurseler Norden. Auf den dargestellten Grünflächen sind keine baulichen Nutzungen zulässig. Aus diesem Grund weist der RegFNP im nördlichen Bereich Grünflächen von ca. 7.000 qm aus.

Die Planänderung und der Plan sehen nun im Bereich der Grün-/Waldfläche Reitanlagen vor. So wird durch die geplante Errichtung der neuen Reithallen eine Fläche von geschätzt ca. 3000 qm (konkrete Angaben fehlen in der Begründung) neu überbaut. Damit wird die überbaute Fläche mehr als verdoppelt. Auch entsteht durch den Bau der geplanten Reithallen ein massiver, die Frischluftschneise verbauender Riegel. Diese Überbauung ist überdimensioniert und widerspricht den Zielen des RegFNP.

Zudem soll auf dem jetzigen Bereich des Siedlungslehrhofes (und damit auf einer Fläche, die direkt an das Änderungsgebietes angrenzt) eine Wohnbebauung auf einer Wiesenfläche von ca. 10.000 qm entstehen. Die geplanten Änderungen auf dem Änderungsgebiet und daran angrenzend haben zur Folge, dass im Oberurseler Norden eine signifikante Grünfläche mit Reithallen, Einfamilienhäusern, Erschließungsstraßen, Garagen und Zuwegungen versiegelt wird, was entsprechende negative Folgen für Mensch und Natur hat.

Ferner wird in der Begründung der Änderung mehrfach behauptet, dass es sich lediglich um eine Bestandsneuordnung ohne neue Flächeninanspruchnahme und somit um eine Anpassung der Darstellung an die Realnutzung handele, die keinen Flächenausgleich erfordere. Diese Behauptung ist nachweislich falsch, da einerseits die bestehenden Anlagen (die teilweise dem Denkmalschutz unterfallen) weiter für die Zwecke des Reiterhofs genutzt werden (so etwa auch für aktuelle oder neu zu schaffende Parkplätze) und andererseits die Reitanlagen nicht einfach nur verschoben werden, sondern es vielmehr zu einer deutlichen Erweiterung der Reitanlagen unter anderem durch den Bau von zwei Reithallen kommt. Zudem gilt es zu bedenken, dass der Siedlungsförderungsverein in unmittelbarer Nähe des Änderungsgebietes weitere Flächen für den Bau von insgesamt 23 Wohneinheiten nutzen will. Die Neuordnung im Änderungsgebiet sind also im Zusammenhang mit dieser weiteren Bebauung zu sehen.

Das Erfordernis des Flächenausgleichs wird auch in der Stellungnahme des Hochtaunuskreises vom 21. August 2018 gesehen und thematisiert. Die Begründung zur Änderung des RegFNPs geht aber über diesen Punkt mit einer lapidaren Aussage, die letztlich auf einer fälschlichen Annahme beruht, hinweg. Aufgrund der angeführten Gründe ist daher eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Erfordernis vorzunehmen und ein Flächenausgleich herbeizuführen.

Für die illegale Waldrodung des Waldbereichs von 0.1 ha ist verbindlich eine Ersatzaufforstungsfläche zu schaffen, um eine nachträgliche Legalisierung der Rodung durch den Siedlungsförderungsverein zu unterbinden. Aus diesem Grund halten wir die vorgesehene Umnutzung für nicht rechtens.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken im aktuellen Änderungsverfahren.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

zu Grünflächendarstellung:

Die Darstellung als Grünfläche im RPS/RegFNP 2010 beinhaltet keine Aussage, ob es sich um öffentliche oder privat genutzte Grünflächen handelt und um eine Bestandsnutzung oder eine Planung. Die Fläche wird bereits seit längerem privat genutzt und hat somit keine Bedeutung als Erholungsfläche für die Oberurseler Bevölkerung. Der RPS/RegFNP 2010 kann aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungsziele geändert werden. Da die Grünfläche bereits vor der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 im Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes dargestellt war, jedoch bis heute nicht als öffentliche Grünfläche gestaltet wurde, ist es offenbar weder Ziel des Grundstückseigentümers noch der Stadt Oberursel, in diesem Bereich eine Freizeitanlage für die Oberurseler Bevölkerung anzulegen.

Eine öffentliche Grünfläche unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße mit entsprechender Lärmemission wird auch seitens des Regionalverbandes nicht für eine sinnvolle, attraktive Freizeiteinrichtung gehalten. Zudem liegt die Fläche am Rand des besiedelten Bereichs, an den sich ausgedehnte attraktive Waldgebiete anschließen, so dass an diesem Standort kein Bedarf für eine neue Freizeitanlage gesehen wird. Für die Erholungsnutzung bedeutsam ist dort die Sicherung der durchgängigen Wegebeziehung zwischen den Siedlungsgebieten und dem Erholungswald, wofür der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthält.

zu überbaubare Fläche/Entwicklung der Reitanlage/Riegel für Frischluftversorgung:

Der RPS/RegFNP 2010 stellt lediglich die Grundzüge der Planung dar. Die vorgesehene Darstellung als Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten entspricht der überwiegenden Nutzung im Änderungsgebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt eine Differenzierung durch entsprechende Festsetzungen von baulichen Nutzungsmöglichkeiten, Verkehrsflächen, Freiflächen, Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Ausgleichsflächen etc.. Der RPS/RegFNP 2010 regelt nicht die Intensität der Flächenausnutzung und enthält deshalb auch keine konkreten Größenangaben zur überbaubaren Fläche. Die Prüfung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungsintensität und Ausdifferenzierung erfolgt im Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren. Gemäß Bebauungsplan handelt es sich bei den Vorhaben im Bereich des Reitsports im Wesentlichen um Ersatzbauten und Standortverlagerungen zur Optimierung der Betriebsabläufe und nicht um eine erhebliche Vergrößerung des Betriebes. Möglicherweise werden nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen voll ausgeschöpft.

Da die geplante Reithalle nördlich anschließend an einen vorhandenen größeren Gebäudekomplex liegt, kann davon ausgegangen werden, dass sie kein nennenswertes zusätzliches Hindernis für die Frischluftversorgung ist.

zu geplanter Wohnbebauung auf angrenzenden Flächen

Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehene Wohnbebauung entspricht der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010. Die Schaffung von Wohnraum auf dafür bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Flächen wird seitens des Regionalverbandes unterstützt, da sie zur Deckung des durch anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Region bedingten Wohnraumbedarfs beiträgt.

Die Auswirkungen auf Mensch und Natur werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert untersucht und es werden entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich vorgesehen.

zu Flächenausgleichserfordernis/Waldrodung

Die Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes bezieht sich auf in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplanten Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt sind (Tabellenwerte für Wohn- und Gewerbliche Bauflächen) und nicht überschritten werden sollen. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte geplante Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich). Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich jedoch um die Anpassung der im Bereich des Siedlungslehrhofes hinsichtlich der Realnutzung undifferenzierten und ungenauen Bestandsdarstellung anlässlich der aktuellen Bebauungsplanung. Für neue Eingriffe in Natur und Landschaft wird der naturschutzfachliche Ausgleich im Bebauungsplanverfahren geregelt und entsprechende Maßnahmen und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Änderung wurde aus Sicht der öffentlichen Belange des Forstes gemäß Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz, zugestimmt. Für die 0,1 ha Waldfläche erfolgt im Rahmen eines forstrechtlichen Verfahrens eine Ersatzaufforstung oder die Zahlung einer entsprechenden Walderhaltungsabgabe.