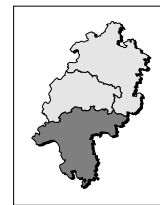


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 70.0
23.05.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 08.06.2018 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -6-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberstedten, Gebiet: „Reitbetrieb Siedlungslehrhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. IV-2018-25 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Koşan
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
kosan@region-frankfurt.de

17. Mai 2018

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Hof Gauterin"
Drucksachen-Nr. IV-2018-23

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"
Drucksachen-Nr. IV-2018-24

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten
Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"
Drucksachen-Nr. IV-2018-25

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
stellv. Abteilungsleiter Planung

Anlage: DS-Nr. IV-2018-23
DS-Nr. IV-2018-24
DS-Nr. IV-2018-25



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2018-25

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Oberstedten, Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"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)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 17.05.2018
Für die Richtigkeit:

Ute Lauer

Ute Lauer
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Der Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. beabsichtigt eine umfassende städtebauliche Neuordnung und teilweise Neubebauung seiner Flächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt sind. Dabei sollen die Anforderungen des im nördlichen Teilbereichs bestehenden Reiterhofs sowie der denkmalgeschützte Gebäudebestand berücksichtigt werden.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof") als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist für den Bereich des Reiterhofs eine Änderung der derzeitigen Darstellung in "Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten, Bestand" erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Da es sich um eine Neuordnung und Nutzungsdifferenzierung innerhalb von Bestandsflächen handelt, ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

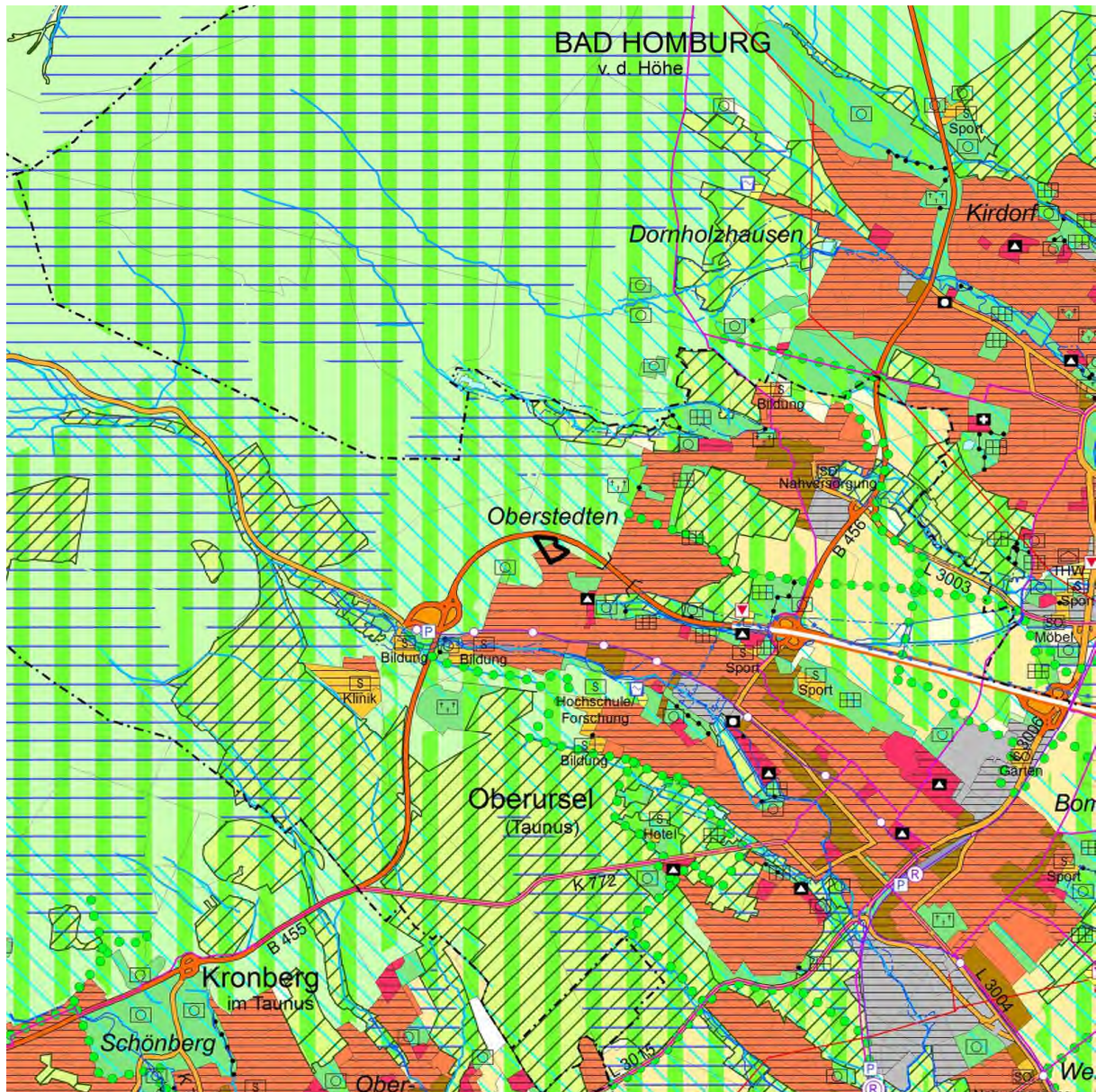
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

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

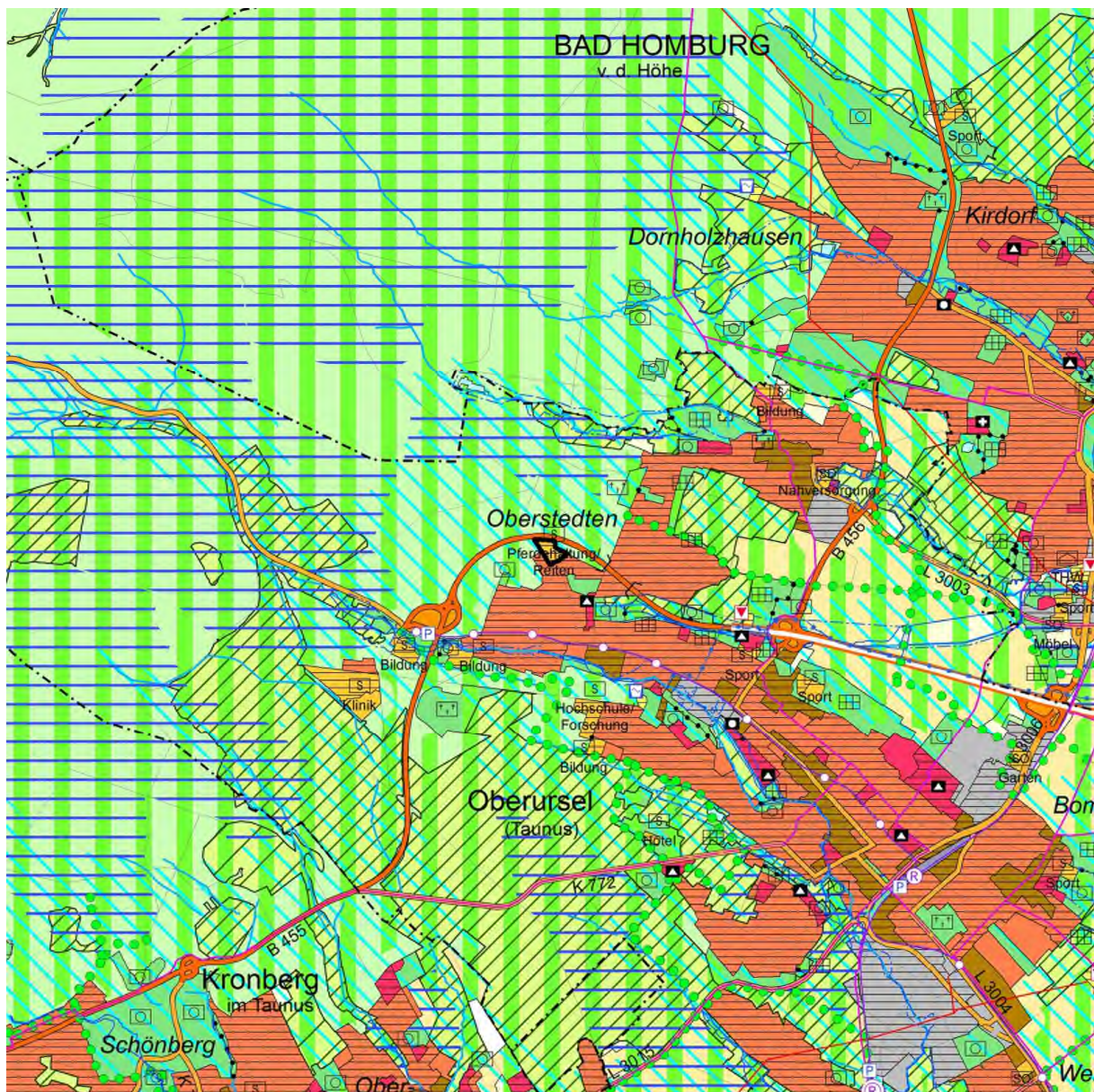
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 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)

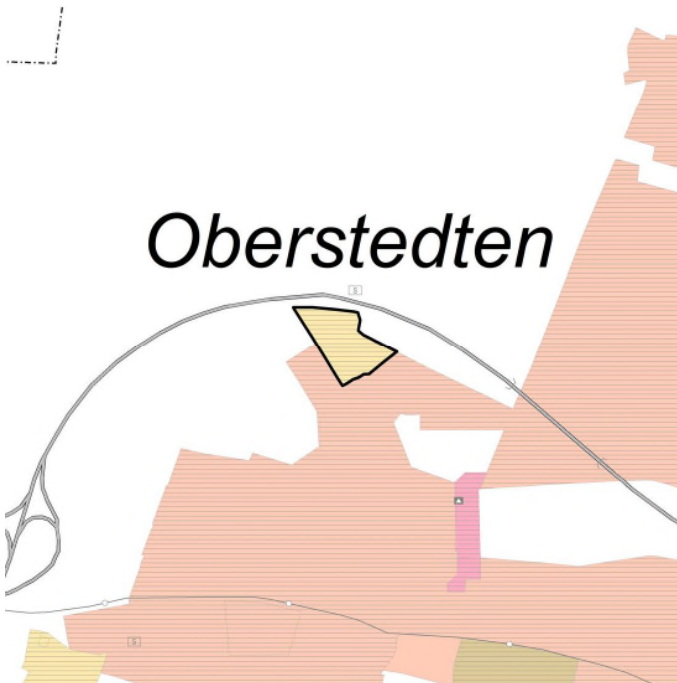
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

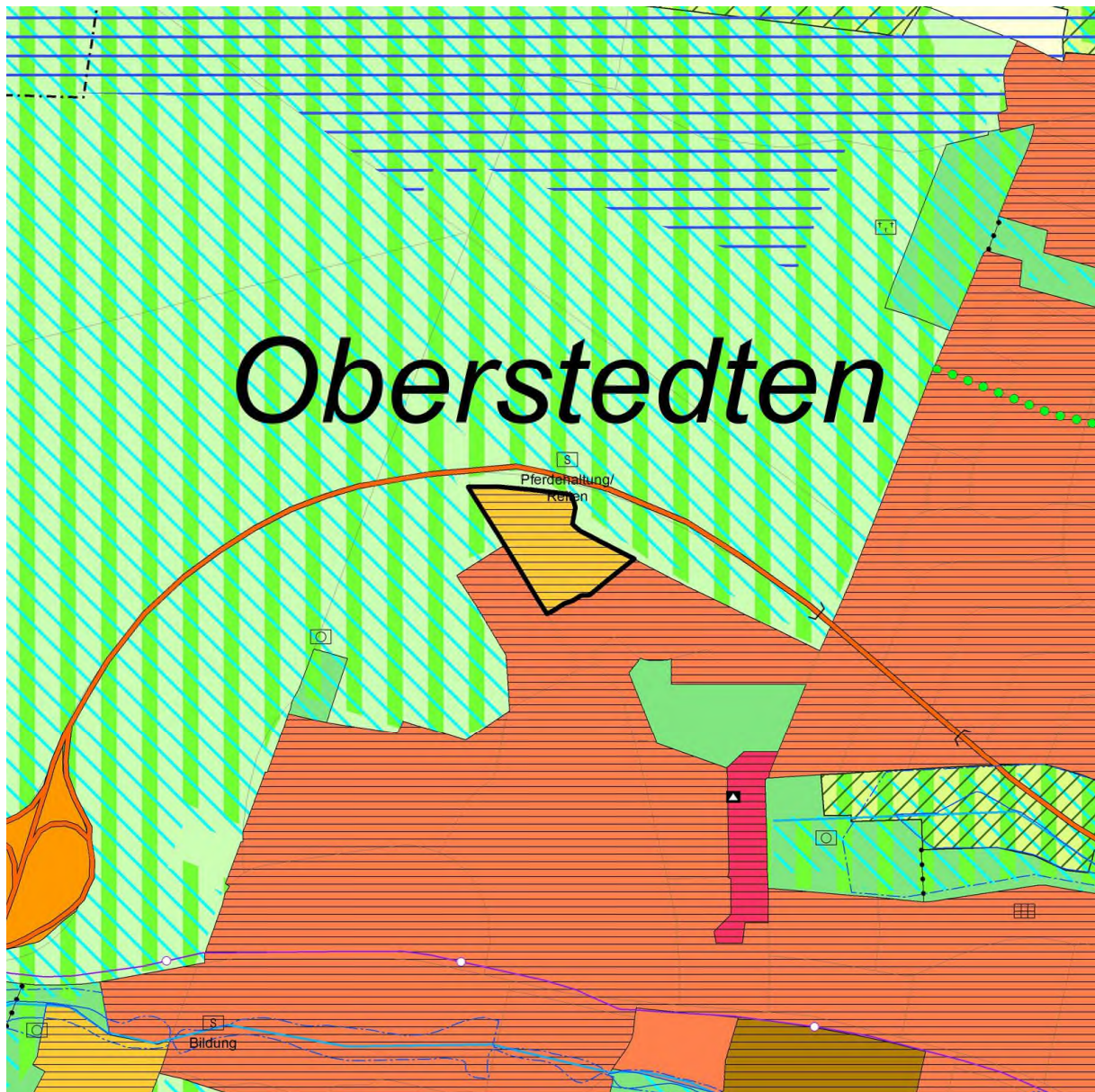
Luftbild (Stand 2015)



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 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, 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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 (Erfensee)
 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 ist 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 Darstellung 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 Haupterschließung der Reitanlage erfolgt über die Nauhausstraße am westlichen Rand des Änderungsgebietes, für die der Bebauungsplan eine Verlängerung bis zur nördlichen Teil des Änderungsgebietes vorsieht. Vom Heinrich-Kappus-Weg führt ein derzeit nicht ausgebauter Weg zum Reiterhof.

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

Stellplätze für die Besucher des Reiterhofs können auf dessen Gelände ausreichend vorgesehen werden bzw. sind z.T. bereits vorhanden.

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 gem. 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 auffällige 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.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung im weiteren Bebauungsplan-Verfahren wird davon ausgegangen, dass durch Gebäudeabriss und -verlagerung ggf. zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Änderungsgebietes kompensiert werden können.

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 Darstellung 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 ist 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 eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

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

- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter über Geringleiter)

Luft und Klima

- keine hohe Klimarelevanz oder -belastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neben einem hoher Anteil befestigter und versiegelter Flächen befindet sich im Gebiet eine Pferdeweide sowie Gehölzgruppen und Einzelbäume.
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren findet eine Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.
- Nach einer Potentialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung (Grünland, Gehölzbestand, alter Gebäudebestand) können Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vogelarten in/an Gebäuden und/oder Gehölzen (z. B.

Baumhöhlen, Spaltenquartiere), Bilche (Haselmaus), Reptilien (Zauneidechse), Heuschrecken, Tagfalter und Widderchen und ggf. Amphibien erwartet werden.

Landschaft

- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild durch historische Gebäude und ortbildprägende 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). 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 Konflikte minimiert werden. Mögliche Belastungen der Anwohner der südlich angrenzenden Wohnbauflächen durch Emissionen von den Pferdeställen, Boxen und Mistplätzen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht. Entsprechende Aussagen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Diese Auswirkungen stellen ggf. einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

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 Schallemissionen 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 ggf. einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar. Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Aus-

wirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt. Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann ggf. das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese im Plangebiet oder in den angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

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 bzw. ggf. Neupflanzungen zur landschaftlichen Einbindung erfolgen.

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 liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie 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

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf ist innerhalb des Änderungsgebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, in der zumindest ein Teil des Ausgleichs erfolgen kann.

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 sollen Festsetzungen getroffen werden, 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
- Festsetzung im Bebauungsplan, dass insbesondere bei Gebäudeabrissen oder Umbauten ein potentieller Besatz mit Fledermäusen (Dachstuhl, Spaltenquartiere der Fassade etc.) zu prüfen ist.
- Beschränkung der Baufeldvorbereitung und 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
- Da für den dargestellten, real aber nicht mehr vorhandenen Waldbereich von 0,1 ha forstrechtlich bisher keine Aufarbeitung stattgefunden hat, ist gemäß Auskunft des Hochtaunuskreises im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Waldrodung zu stellen. Eine Ergänzung bzgl. der ggf. erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche oder Walderhaltungsabgabe erfolgt im weiteren Verfahren.

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

- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung [27.03.2018]
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 "Siedlungslehrhof" in Oberursel (Taunus), Mediation planen und bauen, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, Überlingen, 17.10.2017
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanes Nr. 238 "Siedlungslehrhof", Dr. Frank Schaffner, 19.06.2017

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, Überlingen, 17.10.2017
- [4] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanes Nr. 238 "Siedlungslehrhof"
Dr. Frank Schaffner, 19.06.2017