Kanzlei Philipp-Gerlach • Teßmer - Nidda str. 74 • 60329 Frankfurt/Main

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)
Stadtentwicklung
Rathausplatz 1

61440 Oberursel

Vorab per Fax: 06171 502 7319

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	
	2019B110	27.11.2020

Betr.:
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 238 „Siedlungslehrhof"
hier: Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 238 „Siedlungslehrhof" nehmen wir für unsere Mandantschaft, [redacted] erneut Stellung. Grundlage sind die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB veröffentlichen Planunterlagen. Ausgelegt wurden folgende Planunterlagen:

1. Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 238 „Siedlungslehrhof" (Mediation, planen + bauen, 20.10.2020)
2. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 238 „Siedlungslehrhof" (Mediation, planen + bauen, 20.10.2020)
3. Plankarte, Stand: 22.10.2020

Die Änderungen wurden in den Planunterlagen durch eine rote Markierung kenntlich gemacht.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Stellungnahme vom 01.10.2020 verwiesen und die dort erhobenen Einwendungen aufrechterhalten, soweit diesen nicht abgeholfen worden sind.

Zu den Änderungen wird wie folgt Stellung genommen:

In der Begründung zum B-Planentwurf wurde der Satz gestrichen, wonach durch die Vergabe von Erbbaurechten dauerhaft Einnahmen erzielt werden sollen, um den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu finanzieren (dort: S. 5). Die Streichung bewirkt nicht, dass sich an dieser Zielsetzung etwas geändert hätte. An den Einwendungen des nicht nachgewiesenen Bedarfs ändert sich nichts (Schriftsatz PG-T v. 01.10.2019, S. 8).

Die Begründung des B-Planentwurfs enthält nunmehr die Rechtslage zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (S. 11). Hierzu verweisen wir auf die beim Regionalverband mit Schriftsatz vom 07.10.2020 eingereichten Mängelrüge und machen diese zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme (Anlage PGT 04). Dort werden offensichtliche Mängel im Abwägungsvorgang aufgezeigt.

Die Nutzung eines Gebäudes zu Wohnzwecken wurde aufgrund der Gerüche für unzulässig erklärt (Textliche Festsetzung, S. 2, Ziffer 1.1). Der Konflikt zwischen Wohnen und Gerüchen wird hierdurch jedoch nicht gelöst. An den weiteren Einwendungen (Schriftsatzes PG-T, S. 21) wird festgehalten.

Die Gebietskategorie wurde geändert, ohne dies zu begründen (S. 15 der Begründung B-Planentwurf; Textliche Festsetzung, S. 2). Damit wurde unsere Kritik aufgegriffen (Schriftsatz PGT v. 01.10.2019, S. 2). Unklar ist jedoch, weshalb die Begrifflichkeit „Reiterhof" mit aufgenommen worden ist. Dies bedarf einer Erläuterung.

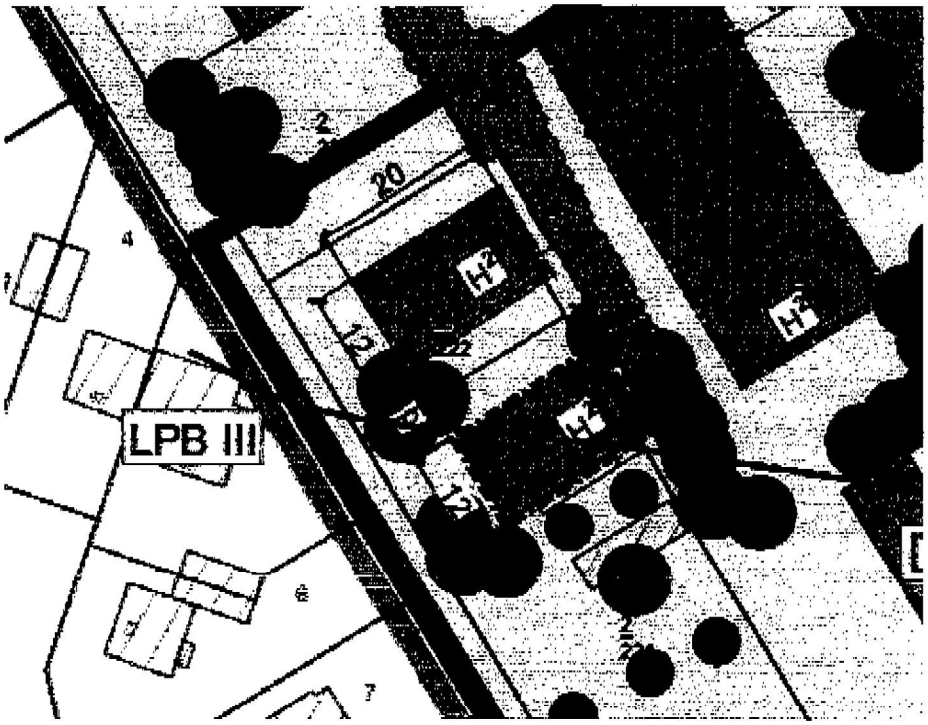
Weiterhin erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen. Diese Konkretisierung kann jedoch die im Schriftsatz vom 01.10.2019 geltend gemachten Einwendungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung nicht ausräumen (dort: S. 9ff., Ziffer 5).

Insbesondere sollen nunmehr zwei Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sein. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten zwei überbaubaren Grundstücksflächen von 12m x 20m sowie in den zwei Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zulässig sein. Die damit mögliche Anzahl an Wohnungen und Personen, die eine sog. „Betriebswohnung" nutzen dürfen, erscheint völlig überzogen. Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen, d.h. die Zweckbestimmung dieser Wohnungen muss entsprechend ausgerichtet sein. Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen (EZBK/Söfker, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 8). Die Nutzer des Reiterhofs, also diejenigen, die dort Pferde unterstellen, reiten oder in die Reitschule gehen, können sicherlich nicht unter diese Zweckbestimmung fallen. Diese wohnen außerhalb und haben mit dem Betrieb an sich nichts zu tun.

So ergeben die folgenden Berechnungen, dass alleine in den beiden geplanten Gebäuden (12mx20m) Wohnraum in einer Größenordnung entstehen kann, wofür ein Bedarf an Betriebswohnungen nicht nachgewiesen werden kann:

Berechnungen der Wohneinheiten, Wohnflächen und Stellplatzanforderungen auf den Baufeldern 12mx20m innerhalb des SO-Gebietes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter:

Die maximale Traufhöhe für diese Gebäude beträgt gem. textlicher Festsetzung 5,0m. Die max. Firsthöhe ist mit 9,0m festgesetzt.



- Jedes Gebäude hat eine Grundfläche von 240 qm
- Bei 2-geschossiger Bauweise ergibt sich damit eine mögliche Bruttogeschossfläche pro Gebäudeeinheit von 480 qm
- Abzüglich Konstruktion und Erschließungskern (Treppenraum) ist eine Wohnfläche pro Gebäudeeinheit von ca. 400qm möglich
- Damit lassen sich z.B. 4 Wohneinheiten á 100qm pro Gebäudeeinheit realisieren.

Der B-Plan lässt damit für beide Gebäudeeinheiten eine Wohnfläche von ca.800qm zu. Es lassen sich zwischen 8 bis 14 Wohneinheiten zwischen 100qm und 57qm realisieren. Für eine derart hohe Anzahl an Wohneinheiten lässt sich weder ein funktionaler Zusammenhang, noch eine persönliche Beziehung herleiten.

Hinzu kommt, dass nach der ursprünglichen Planung an dieser Stelle entlang der Neuhausstraße mehrere Wohnhäuser vorgesehen waren, die ausnahmslos von der Denkmalschutzbehörde als nicht genehmigungsfähig erklärt worden sind.

Weiterhin ist die Stellplatzfrage damit völlig offen. Gemäß der Stellplatzsatzung Oberursel ergeben sich für 8 Wohneinheiten á 100qm die Anforderung von 16 PKW-Stellplätzen und 24 Fahrradstellplätzen wobei 2 davon für Lastenräder oder Anhänger dienen sollen.

Aus dieser Berechnung heraus wird für beide Gebäudeeinheiten eine Flächenanforderung innerhalb der Freiflächen von ca. 500qm für PKW- und Fahrrad-Stellplätze inkl. der Rangierflächen erforderlich. Außerdem sind gem. § 5 Abs.6 der Stellplatzsatzung je 5 Stellplätze ein gross-, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Damit wären 3 Laubbäume anzupflanzen.

Auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften entbehrt der notwendigen Konkretisierung. In der Begründung wird zwar ausgeführt, dass vorgesehen sei, einen Kiosk mit Imbiss sowie eventuell einen Getränkeausschank einzurichten. Konkrete Planungen hierfür würden jedoch noch nicht bestehen (S. 16 B-Planentwurfsbegründung). Es wird weiterhin ausgeführt, dass die Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, keine Läden oder Gastronomie zulassen, die mit wesentlichen Auswirkungen auf Verkehrs- und Lärmbelastungen verbunden seien. Dies ist unzutreffend, weil aus den „Textlichen Festlegungen" solche Einschränkungen nicht erkennbar sind. Werden „Läden, Schank- und Speisewirtschaften" zugelassen, wird damit die bauplanerische Zulässigkeit solcher bejaht. Im Falle von entsprechenden Anträgen auf Baugenehmigung müssten diese genehmigt werden. Werden diese zugelassen, muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft werden, wie für eine solche Nutzung die verkehrliche Erschließung sowie die Stellplatzfrage zu lösen ist, sowie die hiervon ausgehenden Lärmauswirkungen zu bewältigen sind.

Eine Konkretisierung ist mit der Festsetzung des unteren Höhenbezugspunkt sowie der Kennzeichnung von H1 und H2 erfolgt. Hinsichtlich der Einwendungen einer überdimensionierten baulichen Maßnahme, die die Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt, haben sich keine Änderungen ergeben, so dass auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 01.10.2019, S. 6ff. verwiesen wird.

Es wird um Zuleitung der Gegenäußerung des Planungsbüros vor der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage PGT 04

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststr. 16

60329 Frankfurt am Main

Telefax: 069 – 2577 1229 und - 1547

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	
	2019B110	07.10.2020

Betr. ./. Regionalverband FrankfurtRheinMain
hier: **Mängelrüge gem. § 215 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und in Vollmacht des [redacted] werden gem. § 215 Abs. 1 BauGB gegenüber der am 10.04.2019 von der Verbandskammer beschlossenen, am 12.09.2019 durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Az. III 31.2-61d 02/01-570) genehmigten und am 07.10.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 07.10.2019 (Nr. 41/19, S. 965) veröffentlichten 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 Stadt Oberursel, Stadtteil Oberstedten, Gebiet: „Reitbetrieb Siedlungslehrhof" nachfolgend ausgeführte Verfahrens- und Abwägungsfehler geltend gemacht. Die Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

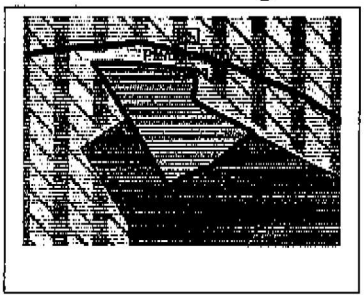
1. Geänderte Darstellung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 beinhaltete für die hier fragliche Fläche die Darstellung „Wohnbaufläche, Bestand", ca. 1,4 ha, „Grünfläche Parkanlage", ca. 0,7 ha und „Wald, Bestand" ca. 0,1 ha. Mit der 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde diese Fläche als „Sonderbaufläche Pferdehaltung/Reiten", ca. 2,2 ha dargestellt.

vor der Änderung

Auszüge aus RegPlan 2010

nach der Änderung



RegPlan-Änderung

Zu erkennen ist, dass die ehemals als „grün" markierte Fläche, nunmehr als „Sonderbaugebiet- Pferdehaltung/Reiten" dargestellt ist.

Anlass für den Antrag auf Änderung durch die Stadt Oberursel war die durch den Siedlungsförderverein Hessen e.V. beabsichtigte umfassende Neuordnung und teilweise Neubebauung des in den Karten markierten Bereichs. Auf dem Gelände befindet sich bereits ein denkmalgeschützter Reiterhof. Der nördliche Teil („grün") des RegPlan2010 hat dieser Planung widersprochen.

Dem Änderungsverfahren wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die hierzu vorgelegten Planunterlagen und Gutachten zugrunde gelegt (vgl. hierzu: öffentliche Bekanntmachung vom 24.12.2018). Aus der Begründung (vom 15.02.2019) zur 3. Änderung geht hervor, dass sich die Abwägungsentscheidung im Wesentlichen auf die Begründung des Bebauungsplanes bezieht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 238 „Siedlungslehrhof" wurde im Namen der Mandantschaft eine Stellungnahme mit Schriftsatz vom 01.10.2019 bei dem Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) eingereicht, die als Anlage PGT 1 (mit Anlagen) diesem Schriftsatz beigefügt wird und auf deren Inhalt Bezug genommen wird, soweit dies die folgend dargelegten Mängel begründen.

2. Mängel im Abwägungsvorgang

Es werden gem. § 2 Abs. 3 BauGB (i.V.m. §§ 215 Abs. 1 Nr. 3; 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht. Der Änderung haften Ermittlungs- und Bewertungsfehler der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigten Belange an, die beachtlich sind. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde – hier der Planungsverband - in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

> (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 05. August 2020 – 1 N 18.1480 –, Rn. 24, juris mit Hinweis auf: vgl. BVerwG, B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573; B.v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, 432; U.v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301)

Eine gem. § 5 Abs. 2 BauGB planerischen Darstellung, die dem unter Denkmalschutz stehenden Bereich insoweit absichert, als dass dort die – rechtmäßige – Nutzung des Geländes weiterhin gesichert wird, ohne neue planerische Konflikte auszulösen, hätte Ziel der Planung werden müssen. Die getroffene Darstellung ist jedoch unter fehlerhafter Ermittlung und Gewichtung der Belange des Denkmal- und Waldschutzes sowie weiterer privater und öffentlicher Belange abgewogen worden.

Im Folgenden werden anhand der Begründung zur 3. Änderung des RegFNP vom 15.02.2019, die Grundlage für die Abwägungsentscheidung des Planungsverbandes geworden ist, die Abwägungsmängel dargelegt:

2.1 Zu A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

2.1.1 Fehlerhafte Darstellung als Sonderbaufläche

Die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan sind nicht beliebig, sondern müssen der Nutzung, die planerisch dort festgelegt werden soll, entsprechen. Welche Darstellungen erfolgen dürfen, ist in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt und wird durch die entsprechend zeichnerisch dargestellt. Die Ausweisung als Sonderbaufläche „Pferdehaltung/Reiten" ist gem. Ziffer 3.4.1 des RegPlans nicht möglich. Diese Gebietskategorie ist z.B. für Bund, Hochschul- und Forschungseinrichtungen, Messe, Hafen vorgesehen, nicht jedoch für „Sport", wozu auch Reiten gehört. Hierfür ist eine andere Kategorie vorgesehen (Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege; vgl. hierzu: § 5 Abs. 2 Ziffer 5 BauGB).

Deshalb hätte es bei der „roten" Fläche für Wohnbaufläche verbleiben können. Der Bereich, der die Stallungen und den Reitsport betreffen, hätte als „Sportanlage" dargestellt werden müssen.

2.1.2 Kein städtebauliches Erfordernis

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Darstellungen, wie diese im RegFNP 2010 vorhanden waren, hätten für eine Neuordnung des Siedlungsbereichs ausgereicht. Die Erweiterung durch Streichung der Grünflächen ist nicht begründbar. Insbesondere wenn in der Begründung der 3. Änderung darauf abgestellt wird, dass die städtebauliche Neuordnung des Gesamtgeländes des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V. unter anderem der finanziellen Sicherung der Instandhaltung der denkmalgeschützten „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof" diene, ist hierin kein städtebauliches Erfordernis zu erkennen. Einflüsse von privaten Investoren sind nur im Rahmen der gesetzlichen Regelungen gem. §§ 1ff. BauGB zulässig, denn Bauleitpläne sind von der Gemeinde „in eigener Verantwortung" aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Eine Darlegung, weshalb aus Sicht des Planungsverbandes eine Neuordnung des Gebiets und eine Änderung der Darstellungen im RegFNP erforderlich ist, fehlt. Im Gegenteil, ausschließliches Ziel scheint zu sein, einem Eigentümer Planungsrecht zu verschaffen, also eine wirtschaftliche Aufwertung der Flächen vorzunehmen. Die Begründung, die zur Notwendigkeit einer solchen Vermarktung der Flächen angeführt wird (Finanzierung der Sanierung des Reiterhofs und der Pferdehaltung) stellen keine städtebaulichen Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dar. Die angeführten Beweggründe hätten sich auch durch anderweitige Finanzierungsmöglichkeiten lösen lassen.

Eine Bedarfsbegründung für die Erforderlichkeit eines neuen Wohngebietes mit einer hohen Flächenversiegelung gebietet auch § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Innenentwicklung soll Vorrang haben, um Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1, 2. Hs. BauGB). Dies gilt nicht nur auf der Ebene des Bebauungsplans, sondern auch für Flächennutzungspläne.

Der Planungsverband führt aus, dass mit dem vorgesehenen Standort für Reitzelte und eine Reithalle im Norden des Plangebietes südlich der B455 sowie der Neuordnung der baulichen Anlagen für die Pferdehaltung der Abstand zur bestehenden und geplanten Wohnnutzung erhöht und eine deutliche Zäsur zwischen Pferdehaltung/Reitsport und Wohnnutzung hergestellt werde. Mögliche Konflikte durch Schall- und Geruchsemissionen würden dadurch minimiert (Begründung, S. 13). Diese offensichtlich ebenfalls aus der Bebauungsplanbegründung entnommene Argumentation ist falsch. Der Plangeber verkennt, dass in dem Sonderbaugebiet selbst Möglichkeiten der Wohnnutzung geschaffen werden, so dass eine Wohnbebauung gerade auch gezielt mit der Nutzung „Pferdehaltung/Reiten" planerisch vorbereitet wird. Von einer „deutlichen Zäsur" kann nicht die Rede sein.

2.1.3 Belange des Denkmalschutzes

Hinsichtlich der Ermittlung und Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird gerügt, dass hinsichtlich der Ausweitung des fraglichen Gebietes die Belange des Erhalts und Erneuerung der vorhandenen Nutzung nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet worden sind. Die geänderte Darstellung „Sonderbaufläche" ermöglicht neben der Zweckbestimmung „Pferdehaltung/Reiten" auch das Wohnen zu Siedlungszwecken. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass durch die geplante Bebauung die Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplanentwurf stellt den denkmalgeschützten Bereich durch eine rote Linie dar. Außerhalb liegt das Baufenster für die vorgesehene Reithalle und ein weiteres Gebäude. Hierfür sind in den textlichen Festsetzungen mit H1 und H2 eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe vorgesehen. Die maximale Traufhöhe bei H1 (Reithalle) ist 6,00 m und die maximale Firsthöhe 15,00m. Für die Gebäude, die mit H2 gekennzeichnet sind, gilt eine maximale Traufhöhe von 5,00m und eine maximale Firsthöhe von 9,00m. Werden diese zulässigen Maße ausgenutzt, können massive hohe Gebäude entstehen. Das gesamte Gelände wird sein „Gesicht verlieren", da der Gesamteindruck, der durch die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude besteht, verloren geht. Dies soll durch die in der Anlage

PGT 02 zum Schriftsatz PGT vom 01.10.2019 (siehe Anlage zu diesem Schriftsatz, S. 5ff.) beigefügte grafische Darstellung verdeutlicht werden. In der oberen Zeile ist der Bestand des Reiterhofs abgebildet, darunter das Baufeld Nordost und in der unteren Zeile das Baufeld Nord mit der vorgesehenen Reiterhalle. Der Vergleich macht die baulichen Unterschiede deutlich. Auf den folgenden Abbildungen ist erkennbar, dass der bisherige Reiterhof hinter den geplanten Gebäuden „untergeht". Das Ensemble „Siedlungslehrhof" wird hierdurch massiv beeinträchtigt. Im Sondergebiet wird der Denkmalschutz weder durch Festlegung der Dachformen, der Höhe, der Kubatur und der Baumaterialien festgelegt. Dies bedeutet, dass der Anlass für die Planänderung, vor allem die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude mit der Darstellung als Sonderbaugebiet im RegFNP nicht gewährleistet werden kann.

2.1.4 Flächenausgleich

Der Planungsverband hat es versäumt, für die Änderung der Darstellung „Wald, Bestand"; und die sonstige Grünfläche einen Flächenausgleich vorzusehen. In der Begründung der 3. Änderung vom 15.02.2019 wird hierzu ausgeführt, dass es sich lediglich um eine Bestandneuordnung ohne neue Flächeninanspruchnahme und somit um eine Anpassung der Bestandsdarstellung an die Realnutzung handelt (dort: S. 12, 13). Ein Flächenausgleich sei nicht notwendig. Hier verkennt der Planungsverband, dass nicht auf die Realnutzung abzustellen ist, sondern auf die zu ändernde planerische Darstellung. Im Übrigen hätte ermittelt werden müssen, ob die Realnutzung auch legal erfolgt, insbesondere, ob der Rodung des Waldes eine Genehmigung zugrunde liegt, und ob eine flächengleiche Aufforstung bereits erfolgt ist.

2.2 Zu A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrsplanerischen Aspekte sind nicht bzw. unzureichend ermittelt worden. Die verkehrliche Erschließung der geänderten Darstellung als „Sonderbaufläche, Pferdehaltung/Reiten" ist nicht gesichert. Der Planungsverband übernimmt in der Begründung der 3. Änderung (dort: S. 12) die Darlegungen der Stadt Oberursel aus dem Bebauungsplanverfahren, ohne die tatsächliche und planerische Situation selbst zu ermitteln und zu bewerten.

Das, den Bauleitplanverfahren zugrunde liegende Gutachten zur verkehrlichen Erschließung basiert auf Annahmen, die den nach der 3. Änderung aufgrund der Darstellungen

möglichen Nutzungen nicht gerecht werden. So werden kaum erhöhte PKW-Zahlen angenommen. Darüber hinaus werfen eine Reihe von Gesichtspunkten Fragen auf, die durch die Planung nicht beantwortet werden.

Aus dem verkehrlichen Konzept, welches Grundlage der Abwägungsentscheidung zugunsten der Darstellung „Sonderbaufläche" geworden ist, lässt eine Erschließung des Sondergebietes für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und Feuerwehr nicht erkennen. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden planerische Voraussetzungen zugunsten von Nutzungen geschaffen, die verkehrliche Konflikte auslösen. In dem dieser Änderungsplanung zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf sind Gebäude vorgesehen, deren Nutzung nicht bekannt ist. Auch Wohnnutzung ist zugelassen. Wie die verkehrliche Erschließung dieser Gebäude erfolgen soll, ist nicht gesichert.

Auch in der Begründung zur Änderung des RegFNP wird angeführt, dass „Poller" für bestimmte verkehrliche Situationen eingesetzt werden sollen (A 5.) Grundalge hierfür ist wiederum der Bebauungsplanentwurf, indem mehrfach „Poller" eingezeichnet sind. Damit soll gewährleistet werden, dass es in der Verlängerung des Heinrich-Kappus-Weg und dem Zugang über die Neuhausstraße keine Durchgangsverkehre gibt. „Poller" können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und entfalten daher keine Bindungswirkung hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung. Durch die Poller soll ein Schleichverkehr verhindert werden. Jedoch ist zu erwarten, dass ein Hol-Bring-Service der Besucher in diesem Bereich abgewickelt wird. Die verkehrsberuhigte Zone im denkmalgeschützten Bereich würde damit zu einer Hauptanfahrstraße zum Reiterhof werden.

Auch der ruhende Verkehr wird in der Begründung zur 3. Planänderung als völlig unproblematisch dargestellt, ohne jedoch qualitativ und quantitativ zu ermitteln, ob und welche Möglichkeiten bestehen. In dem Bebauungsplanentwurf, der Grundlage der Änderung des FNP ist, sind Parkplätze für die Besucher des Reiterhofs auf einer Grünfläche eingezeichnet. Inwieweit diese Parkplätze für den zu erwartenden Publikumsverkehr ausreichen, ist zweifelhaft. Auf dieser Fläche sind zu erhaltende Bäume und in einem erheblichen Umfang die Überplanung eines Bunkers vorgesehen. Inwieweit diese Flächen als Parkplätze zur Verfügung stehen, ist unklar. Die Darstellung „Sondergebiet, Pferdehaltung/Reiten" ermöglicht weitergehende Nutzung, als dies bislang der Fall ist. Zulässig sind gewerbliche und gastronomische Einrichtungen, die wiederum einen Parkplatzbedarf generieren.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Ermittlung und Bewertung der verkehrsplanerischen Aspekte in Ziffer A 5. übernimmt daher ohne weitere Prüfung die Aussagen des Bebauungsplanes. Eine eigene Ermittlung und der Bewertung dieses Belangs findet nicht statt. Auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung müssen diese verkehrlichen Be-

lange auf eine Art und Weise ermittelt werden, die eine Beurteilung dessen möglich machen, ob die mit der Darstellung „Sonderbaufläche, Pferdehaltung/Reiten" sowie der sich anschließenden Darstellung verbundenen verkehrlichen Aspekte zu einer konfliktfreien Planung führen können. Dies ist in Anbetracht der verkehrlichen Auswirkungen sowohl auf das angrenzende denkmalgeschützte Baugebiet als auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung an sich unterblieben.

2.3 Zu A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die Umweltbelange sind auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung unzureichend ermittelt und bewertet worden. Dies gilt insbesondere für die Belange des Klima- und Naturschutzes.

2.3.1 Belange des Klimaschutzes

Der Umweltbericht stellt fest: „keine hohe Klimarelevanz oder –belastung" (S. 16). Die Ermittlung und Bewertung des Schutzgutes „Klima" ist fehlerhaft. Der DWD und andere Stellungnahmen Privater und Träger öffentlicher Belange haben in den Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen seien. Gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Hierzu zählt auch der Klimaschutz und die Klimaanpassung. Der Planungsverband berücksichtigt diesen Belang nicht. Es verwirft diesen Belang mit der Begründung, dass der Hinweis des DWD die konkrete Gestaltung der geplanten Gebäude und Sanierungsmaßnahmen betreffe und sieht eine notwendige Befassung erst auf der Ebene des Bebauungsplans. Dem ist entgegen zu halten, dass bereits die Ausweitung der Fläche, die ehemals als „Wald, Bestand" und „Grünfläche Parkanlage" dargestellt war, für die Nutzung als „Sonderbaufläche" Auswirkungen auf den Klimaschutz haben kann. Denn mit dieser Darstellung werden bauliche Nutzungen für die Zweckbestimmung „Pferdehaltung/Reiten" auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, wie z.B. die weitere großflächige Flächenversiegelung und hohe massive Bauten (Reithallen), die auf das Lokalklima Auswirkungen haben können. Da bereits die konkreten Planungsabsichten zum Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes geführt haben, hätte dieser Belang ermittelt und bewertet werden müssen. Es ist nicht auszuschließen, dass von einer Änderung der Darstellung „Wald, Bestand" abgesehen worden wäre, um eine zusätzliche Flächenversiegelung an dieser Stelle zu verhindern und die planerische Grundlage zu erhalten bzw. zu erneuern, dass der Wald, der als Bestand dargestellt war, wiederaufzuforsten. Denn gem. Z10.2-12

des RPS/RegFNP 2010 soll Wald dauerhaft erhalten bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Die Formulierung in der Begründung zur 3. Änderung, wonach die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht könne als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden (dort: S. 12, Ziffer A4), ist nicht nachzuvollziehen. Mit der 3. Änderung wird die Nutzung als „Pferdehaltung/Reiten" zugelassen, wozu auch Reithallen und Ställe gehören, die einem Ziel „Wald, Bestand" diametral entgegenstehen.

2.3.2 Belange des Naturschutzes

Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden zwar ansatzweise in der Begründung zur 3. Änderung genannt, jedoch lediglich darauf hingewiesen, dass auf der Ebene des Bebauungsplanes diese durch Vermeidungs-, Kompensations- und vorlaufende (CEF-)Maßnahmen sowie die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme auszugleichen seien. Fehlerhaft wird argumentiert, dass aufgrund der bestehenden Nutzung keine weitere Flächenversiegelung erfolgt und auch ansonsten keine erheblichen Konflikte durch Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Dabei wird im Wesentlichen auf die Planunterlagen aus dem Bebauungsplan verwiesen. Durch Vorlage einer fachlichen Stellungnahme („Anmerkungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans 238 „Siedlungslehrhof" in Oberuresel (Taunus), von Dr. Matthias Schreiber, 1.10.2019) haben die Mandanten nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Belange nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet worden sind. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Anlage PGT 1 zu diesem Schriftsatz beigefügt. Insbesondere fehlt es einer aktuellen und methodengerechten Bestandsaufnahme. Der Umweltbericht, der der Abwägungsentscheidung zugrunde liegt, stellt die Auswirkungen anhand der vorgelegten Gutachten der Stadt Oberursel dar (Umweltbericht, S. 16, B2.1), gelangt jedoch zu dem Ergebnis, dass mit der Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden seien. Dies ist in Anbetracht der unzureichenden Grundlage, auf der dieses Ergebnis basiert, fehlerhaft. Darüber hinaus muss von einer erheblichen Umweltauswirkung ausgegangen werden, wenn nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können und nur durch eine Ausnahme eine Bebauung bzw. Veränderung möglich sein wird.

2.4 Zu A 7. Planerische Abwägung

Es wurde bereits dargelegt, dass die Belange, die in die Abwägung eingeflossen sind, nicht ausreichend ermittelt wurden. Dies spiegelt sich in den Ausführungen unter A 7. Abwägung wieder. Die Darstellung, dass die Änderung des RegFNP aufgrund eines privaten Interesses veranlasst ist, macht deutlich, dass hierauf keine bauleitplanerische Abwägung basieren kann. Das Abstellen darauf, dass nur eine bereits vorhandene Nutzung planerisch abgesichert werden soll, führt in Anbetracht dessen, dass hierdurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes verursacht werden (können), zu einem Abwägungsausfall. Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes müssen die Belange des Denkmalschutzes jedoch berücksichtigt werden, insbesondere dann, wenn sie zur Plnaung Anlass gegeben haben. Der Plangeber geht davon aus, dass seine Planung dem Denkmalschutz dient. Das Gegenteil ist jedoch der Fall, da mit der Darstellung „Sondergebiet Pferdehaltung/Reitsport" gerade nicht planerisch gewährleistet werden kann, dass diese Belange im konkreten Bebauungsplan auch berücksichtigt werden. Ohne die fachlichen Defizite der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung (saP) zu berücksichtigen, wird zu Unrecht davon ausgegangen, dass sämtliche artenschutzrechtlichen Konflikte durch Maßnahmen beseitigt werden können. Fehlerhaft ist dementsprechend auch die Gewichtung der Belange des Lärm- und Geruchsschutzes. Hier geht die planerische Abwägung davon aus, dass es zu einer Minimierung durch neue bauliche Anordnungen kommen wird. Zum einen wird hier zu Unrecht bereits die Planung auf der Ebene des Bebauungsplanes als Maßstab herangezogen, zum anderen ist auch bei Berücksichtigung der Planung nicht von einer Minimierung der Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung auszugehen.

Insgesamt muss daher festgehalten werden, dass die 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans, Stadt Oberursel (Taunus), Oberstedten – „Reitgebiet Siedlungslehrhof unter erheblichen und beachtlichen Abwägungsfehlern leidet. Offensichtlich bereits deshalb, weil auf die Fehler bereits in den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch von privaten Einwendungen hingewiesen worden ist.

Mit freundlichen Grüßen