

Betr.: **Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

Der Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wird zugestimmt.

II. Erläuterung des Beschlusses

Der RegFNP 2010 bildet u.a. den Rahmen für die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen bis zum Jahr 2020. Die in der Hauptkarte dargestellten geplanten Bauflächen sind im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune festgelegt (Tabellenwerte) und sollen nicht überschritten werden. Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (sog. Flächenausgleich).

Mit diesem Vorgehen soll ein nachhaltiger Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleistet und der Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen gesteuert werden.

Der Flächenausgleich wird seit Oktober 2012 bei Änderung des RegFNP 2010 erfolgreich angewandt. Das beiliegend beschriebene Vorgehen soll in der nun überarbeiteten Fassung als Richtlinie beschlossen werden.

Richtlinie zum Flächenausgleich

1. Anlass

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Schutz der un bebauten Landschaft ist ein Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (2002). Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr soll bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag deutschlandweit reduziert werden.

Seit 2008 verfolgt die Hessische Landesregierung mit der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, den Flächenverbrauch in Hessen auf 2,5 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 zu reduzieren.

Für die nächsten Jahre definiert der RegFNP 2010 die für Siedlungszwecke maximal in Anspruch zu nehmenden Flächen. Er findet damit einen Kompromiss zwischen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der für die weitere Entwicklung des Ballungsraumes erforderlichen Neuversiegelung. Der Plan setzt hierdurch einen geeigneten Rahmen zur Umsetzung der oben genannten Nachhaltigkeitsstrategien – sofern die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke auf das im RegFNP 2010 vorgesehene Maß beschränkt werden kann. Diesem Ziel dient die vorliegende Richtlinie zum Flächenausgleich.

2. Vorgaben des RegFNP 2010

Der rechtswirksame RegFNP 2010 enthält entsprechende Aussagen zur Flächenreduzierung und Freiraumentwicklung. Diese sind in den Grundsätzen in Kapitel 3.4 „Siedlungsstruktur“ und Kapitel 4 „Freiraumsicherung und -entwicklung“ festgelegt (vgl. Allgemeiner Teil S. 28, 29, 38 und 57)

Die Hauptkarte des RegFNP 2010 stellt alle geplanten Bauflächen für den Ballungsraum im Maßstab 1:50.000 dar. Im Textteil sind die Planflächen für die beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe pro Kommune bilanziert und in Tabellenform aufbereitet (vgl. Allgemeiner Teil, Tabelle 1, S. 32 und Tabelle 4, S. 40).

In den Tabellenwerten wurden die geplanten Wohnbauflächen und die geplanten gewerblichen Bauflächen zu 100 % eingerechnet. Die geplanten gemischten Bauflächen flossen zu je 50 % in die beiden Nutzungen ein.

Im RegFNP 2010 sind die Tabellenwerte für den prognostizierten Flächenbedarf bis zum Jahr 2020 festgelegt. Diese können von den Kommunen ausgeschöpft werden. Die Tabellenwerte sind als Ziele für den maximalen Bedarf festgelegt und damit Obergrenzen für die Flächenneuanspruchnahme.

Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Bei Änderungsverfahren, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, ist eine Rücknahme von im RegFNP 2010 bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich. Damit die Obergrenzen für Wohnen und Gewerbe eingehalten werden gelten für den Flächenausgleich folgende Regeln, die den Ausgleich, den Umfang, die Darstellung und die Ausnahmen betreffen.

1. Ausgleich neuer Bauflächen

Die Ausweisung neuer Bauflächen außerhalb des bisherigen Siedlungsbereichs soll ausgeglichen werden.

Diese Regelung greift, wenn eine Darstellung aus Kategorie A in eine Darstellung aus Kategorie B geändert werden soll.

von A	in B
- Fläche für die Landbewirtschaftung	- Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Landwirtschaft	- Gemischte Bauflächen
- Grünflächen	- Gewerbliche Bauflächen
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	- Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel
- Wald	- Sonderbauflächen

Der Flächenausgleich hat im gleichen Umfang zu erfolgen.

Ein interkommunaler Flächenausgleich ist möglich.

Sonderfälle:

Die o.g. Ausführungen gelten nicht für **Freiflächen-Fotovoltaikanlagen** auf ehemaligen Deponie- oder Konversionsflächen sowie **Biogasanlagen** in landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Die auf **Gemeinbedarfsflächen** errichteten Anlagen und Einrichtungen dienen der Allgemeinheit (z.B. Kindergärten, Schulen, Kirchen, Feuerwehrgerätehäuser oder kulturelle Einrichtungen). Für die Flächenneuanspruchnahme für Gemeinbedarf ist daher kein Flächenausgleich erforderlich.

Die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in eine Fläche aus Kategorie B wird jeweils einer Einzelfallprüfung unterzogen.

Aufgrund der **Darstellungsuntergrenze** des RegFNP 2010 von 0,5 Hektar, sind Flächen unterhalb von 0,5 Hektar vom Flächenausgleich ausgenommen. Bei mehreren Flächenneuanspruchnahmen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gilt die Flächensumme.

2. Ausgleich innerhalb der gleichen Darstellung

Der Flächenausgleich ist vorrangig innerhalb der gleichen Darstellung vorzunehmen.

Wenn keine gleichen Flächendarstellungen, beispielsweise Wohnbaufläche für Wohnbaufläche, für den Flächenausgleich vorhanden sind, oder nicht in gleicher Größenordnung, werden ersatzweise andere Bauflächendarstellungen für den Flächenausgleich herangezogen (z.B. Gewerbliche Baufläche für Wohnbaufläche). In diesen Fällen muss von der Kommune begründet werden, dass sie auf die entsprechenden Planflächen verzichten kann, ohne ihre Ziele für die geplante städtebauliche Entwicklung zu gefährden.

3. Ausnahmen

Kommunen, die darlegen, dass sie keinen Flächenausgleich leisten können, sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Kommune hat nachweislich zu begründen, warum ein Flächenausgleich **gar nicht oder nicht in vollem Umfang** geleistet werden kann. Im Rahmen der Begründung sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- a. Ist die angestrebte Flächenneuausweisung im RegFNP 2010 städtebaulich erforderlich?
- b. Stehen im Gebiet der Kommune andere Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung?
- c. Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotenziale?
- d. Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?
- e. Gibt es besondere städtebaulichen Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?
- f. Gibt es rechtswirksame, aber noch nicht umgesetzte Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen.

Eine besondere Gewichtung kommt den Kommunen zu,

- die geringe Bauflächenpotenziale haben, da sie im RegFNP 2010-Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsfächen verzichtet haben,

oder
- deren Bevölkerungszuwachs stark von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010-Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose abweicht.