



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird beschlossen.

II. Erläuterung des Beschlusses

Der RPS/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 RPS/RegFNP 2010 zusätzlich Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, müssen daher an anderer Stelle dargestellte Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben (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 RPS/RegFNP 2010 erfolgreich angewandt. Das beiliegend beschriebene Vorgehen soll nun als Richtlinie beschlossen werden.

1. Anlass

Der Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist im Baugesetzbuch formuliert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der Schutz der unbebauten 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.

Auch von der Hessischen Landesregierung wird mit der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie (2008) das Ziel verfolgt, den Flächenverbrauch in Hessen zu reduzieren (Reduzierung auf 2,5 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 hessenweit).

Im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain lag der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke in den letzten 10 Jahren (2003 - 2013) bei durchschnittlich ca. 1 ha pro Tag und ging vor allem zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Der RPS/RegFNP 2010 bildet den Rahmen für die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen im Ballungsraum FrankfurtRheinMain bis zum Jahr 2020. Um die o.g. Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, soll dieser nicht überschritten werden. Die Verbandskommunen füllen diesen Rahmen mit Bebauungsplänen, ihrem Steuerungsinstrument für eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung. Unter Beachtung der eingangs erwähnten Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB ist dabei eine übermäßige Baugebietsausweisung am Siedlungsrand oder außerhalb des Siedlungsbereichs zu vermeiden.

2. Vorgaben des RPS/RegFNP 2010

Der rechtswirksame RPS/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 (siehe Anhang).

Die Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 stellt alle geplanten Bauflächen für den Ballungsraum im Maßstab 1:50.000 dar. Im Textteil (Allgemeiner Teil) sind die Planflächen für die beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe pro Kommune bilanziert und in Tabellenform aufbereitet (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 RPS/RegFNP 2010 sind die Tabellenwerte für den prognostizierten Flächenbedarf bis zum Jahr 2020 dargestellt. Diese können bei Bedarf von den Kommunen ausgeschöpft werden. Die Tabellenwerte sind als Ziele für den maximalen Bedarf festgelegt und damit Obergrenzen für die Flächenneuanspruchnahme.

3. Richtlinie zum Flächenausgleich

Um zu vermeiden, dass die Summe der genannten Obergrenzen für Wohnen und Gewerbe überschritten wird, ist bei Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, eine Rücknahme von im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich. Für diesen **Flächenausgleich** gelten folgende Regeln:

3.1 Sollen außerhalb des bisherigen Siedlungsbereichs durch ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 **neue Bauflächen angrenzend an bzw. außerhalb des Siedlungsbereichs** ausgewiesen werden, ist die Flächeninanspruchnahme nach Maßgabe der folgenden Ausführungen auszugleichen.

Flächenneuanspruchnahmen greifen in folgende Kategorien ein:

- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Grünflächen
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung
- Wald

Das Verfahren zum Flächenausgleich findet Anwendung bei folgenden beabsichtigten Neuanspruchnahmen:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel
- Sonderbauflächen

Ausnahmen gelten für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen auf ehemaligen Deponie- oder Konversionsflächen sowie Biogasanlagen in landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist ein Flächenausgleich nicht vorgesehen.

3.2 Der neue Flächeneingriff ist durch eine **Flächenrücknahme in gleichem Umfang** auszugleichen.

Wenn eine Kommune begründet geltend macht, dass sie den Flächenausgleich nicht leisten kann, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

3.3 Der Flächenausgleich ist **innerhalb der gleichen Darstellung** vorzunehmen (z.B. Wohnbaufläche für Wohnbaufläche).

Wenn keine gleichen Flächendarstellungen 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.

3.4 Der Flächenausgleich ist Bestandteil des Antrages auf Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Anhang

Grundsätze des RPS/RegFNP 2010 zur Flächenreduzierung und Freiraumentwicklung (Auszug aus: Allgemeiner Teil)

Kapitel 3.4 Siedlungsstruktur

- G3.4-2 Die Siedlungsstruktur soll im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden, dass
- durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird,
 - durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energiesparende Siedlungsstruktur geschaffen werden,
 - durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird und
 - durch Sicherung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und Verhinderung von Ghettobildung die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird.
- G3.4-4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.
- G3.4-7 Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.
- G3.4.2-1 Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.

Kapitel 4 Freiraumsicherung und -entwicklung

- G4.1-1 Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden.
- G4.1-2 Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden.
- G4.1-3 Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sollen so verwirklicht werden, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereiches sollen mit denen angrenzender Freiräume hinsichtlich Ausgleich und Ergänzung verknüpft werden.