

**Antrag der Stadt Neu-Anspach
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets
„Am Wenzelholz“ / „Stabelstein“**

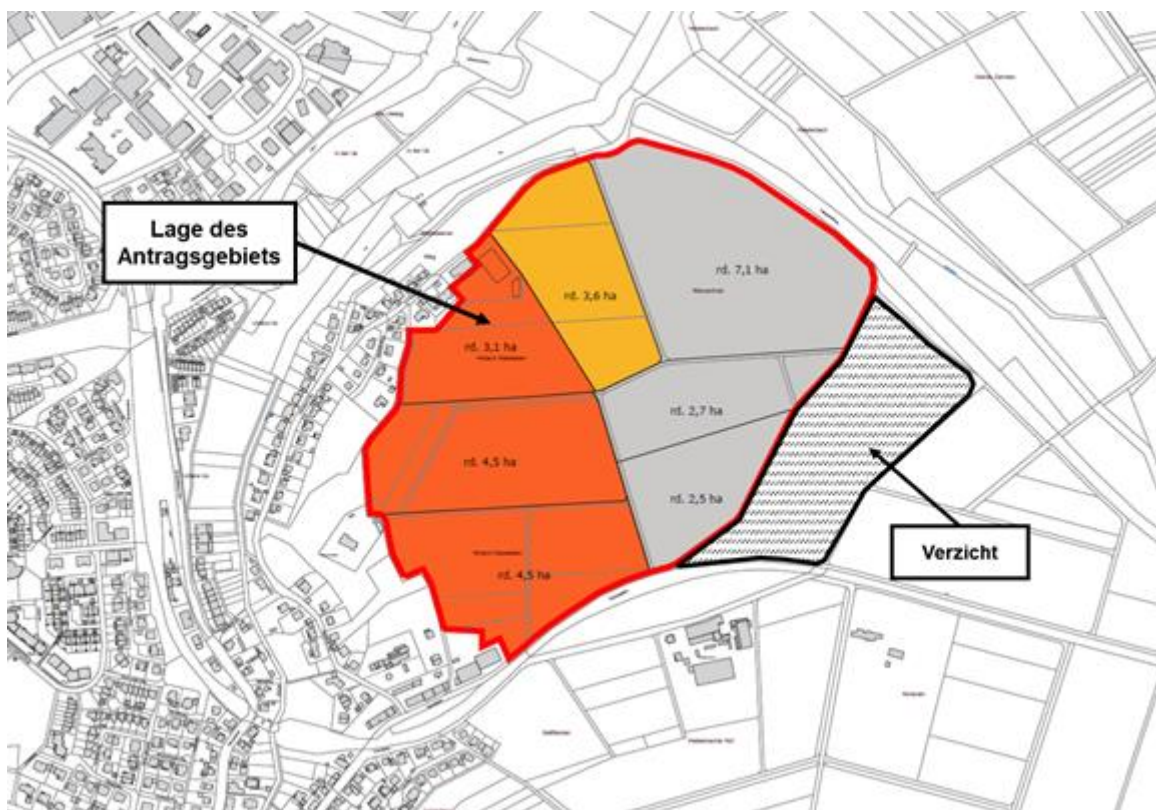


Abbildung 1: Städtebauliche Konzeption für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Am Wenzelholz“ (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023 + eigene Darstellung)

Antrag der Stadt Neu-Anspach vom 19. Juli 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets „Am Wenzelholz“ / „Stabelstein“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Neu-Anspach vom 19. Juli 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.2-4 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) sowie den Zielen Z3.4.1-4 und Z3.4.2-7 (Tabellenwerte für Wohn- bzw. gewerbliche Bauflächen) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen in der Fassung vom 24. Oktober 2023 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Es wird festgestellt, dass eine Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich ist.
- III. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, (aufschiebende Bedingung), wenn eine Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.
 2. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll möglichst außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Innerhalb landwirtschaftlicher Flächen sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
 3. Bebauungspläne zur Umsetzung der in Abbildung 15 (Seite 58) dargestellte Bauabschnitte 2 und 3 (Ausweisung von Gewerbegebieten) sowie die Bauabschnitte 2 bis 4 (Ausweisung von Wohnbauflächen) dürfen erst nach Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in Kraft gesetzt werden.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	8
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	10
I. Ziel des (ursprünglichen) Abweichungsantrags	10
II. Beschreibung des (ursprünglichen) Planvorhabens	11
1. Lage der Stadt Neu-Anspach im Raum	11
2. Lage des Planvorhabens	12
3. Die konkrete Planung	13
III. Begründung des (ursprünglichen) Abweichungsantrags	15
1. Bedarf an Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen	15
2. Innenentwicklung	16
3. Alternativenprüfung	17
a) Potentialflächen 1a	20
b) Potenzialfläche 1b	20
c) Potenzialfläche 1c	21
d) Potenzialfläche 2c	21
e) Potenzialflächen 3a und 3b	22
f) Potenzialfläche 5	22
g) Potenzialfläche 7	23
h) Potenzialflächen 10a und 10b	23
i) Potenzialfläche 11a	24
j) Potenzialfläche 12	24
k) Potenzialflächen 13 und 14	25
l) Ergebnisse der Alternativenprüfung	25
4. Verkehrliche Erschließung	27
5. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	29
6. Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	30
7. Belange der Landwirtschaft	31
8. Immissionsschutzrechtliche Belange	33
9. Belange der Wasserwirtschaft	33
10. Umweltplanerische Rahmenbedingungen	34
a) Boden	34
b) Wasser	35
c) Klima und Luft	36
d) Schutzgebiete und -objekte	37
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	38
I. Regierungspräsidium Darmstadt	38
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung 38	
a) Vorrang- /Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	38
b) Vorranggebiet für Natur und Landschaft	40
c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	40
2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	41

a)	Bemessung der Flächeninanspruchnahme / Bedarfsermittlung	41
b)	Wertigkeit der landwirtschaftlichen Fläche	42
c)	Landwirtschaftliche Betroffenheit / Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe	43
3.	Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	44
4.	Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden	44
II.	Kreisausschuss des Landkreises Hochtaunuskreis	45
a)	Fachbereich Ländlicher Raum	45
b)	Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung	48
c)	Fachbereich Bauaufsicht	50
d)	Fachbereich Wasser- und Bodenschutz	50
e)	Verkehrsverband Hochtaunus	51
III.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	51
IV.	Weitere Beteiligte	52
V.	Erneute Beteiligung der Antragstellerin	53
1.	Vorbemerkung	53
2.	Anpassung des Zielabweichungsantrags	54
3.	Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen / Städtebauliche Konzeption	55
D.	Rechtliche Würdigung	59
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	59
1.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	59
2.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	59
3.	Verstoß gegen die Ziele Z3,4,1-4 und Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	59
4.	Kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Vorranggebiet für Landwirtschaft)	60
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	61
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	62
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	62
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	63
4.	Intendiertes Ermessen	64
a)	Allgemeines	64
b)	Kein atypischer Fall	65
E.	Hinweis	67
F.	Gebiet, für welches die Abweichung zugelassen wird	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebauliche Konzeption für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Am Wenzelholz“	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Neu-Anspach (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)	12
Abbildung 3:	Räumliche Lage des Antragsgebiets (Quelle: Zielabweichungsantrag Stadt Neu-Anspach, 2023).....	13
Abbildung 4:	Städtebauliche Ideenskizze inklusive der einzelnen Bauabschnitte (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023).....	14
Abbildung 5:	Potentialflächen in Neu-Anspach mit dem Vorhabensgebiet 1a und 1b (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023).....	19
Abbildung 6:	Ergebnis der Alternativenprüfung im Überblick	26
Abbildung 7:	Auszug aus der Verkehrsmengenkarte Hessen 2015 mit ergänzender blauer Beschriftung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023).....	27
Abbildung 8:	Übersicht geplante Erschließung + Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	28
Abbildung 9:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich des Vorhabensgebiets.....	29
Abbildung 10:	Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Gegenüberstellung der Antragsfläche	31
Abbildung 11:	Gesamtbewertung der Feldflurfunktion im Bereich des Vorhabensgebiets	32
Abbildung 12:	Feldkapazität im Geltungsraum und seiner Umgebung	34
Abbildung 13:	Bodenfunktionsbewertung im Geltungsraum und seiner Umgebung	35
Abbildung 14:	Luftbild der weiteren Umgebung Neu-Anspachs und des Plangebiets (rot umrahmt) und Darstellung der überörtlichen Luftströme von Westen (blaue Pfeile = Hauptwindrichtung) sowie der lokalen Luftschneisen entlang des Usatals und des Heisterbachtals (orange Pfeile – Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, Anlage – Betrachtung der Umweltbelange, 2023).....	36
Abbildung 15:	Städtebauliche Konzeption mit der Darstellung möglicher Bauabschnitte	58
Abbildung 16:	Gebiet, für welches die Abweichung zugelassen wird	68

A. Zusammenfassung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets im Bereich „Am Wenzelholz“ / „Am Stapelstein“. Mit dem Zielabweichungsantrag möchte die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Siedlungsentwicklung aus Wohnen und Gewerbe bis zum Jahr 2040 schaffen. Dem Zielabweichungsantrag liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Das nach einer Reduzierung der Antragsfläche (siehe hierzu Kapitel C.V, Seite 53) rund 28,1 ha große Plangebiet soll in mehreren Bauabschnitten bedarfsgerecht entwickelt werden. Die für das Vorhaben benötigte Fläche liegt zu rund 26,1 ha innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Fläche für die Landbewirtschaftung, welche zugleich einem regionalplanerischem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft entspricht. Darüber hinaus liegt die Fläche – wiederum entsprechend der Verkleinerung der Antragsfläche – zu rund 1,9 ha innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft und damit eines festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Weiterhin liegt die Fläche zu rund 0,15 ha innerhalb einer ökologisch bedeutsamen Flächen, welche zugleich von einem regionalplanerischem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert wird. Zudem wird der nördliche Teil der Fläche zu rund 10 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der nordöstliche Teil der Fläche wird in kleinen Teilen von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Die Stadt Neu-Anspach möchte das Plangebiet gemeinsam mit einer Entwicklungsgesellschaft, welche von den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH, Gudeco Elektronik Handels GmbH und Jäger & Höser GmbH gegründet wurde, realisieren. Bei diesen handelt es sich um mittelständische, zum Teil weltweit agierenden Unternehmen, deren Beschäftigte vorwiegend aus und um Neu-Anspach stammen.

Nach einer detaillierten Darstellung des durch die Planung ursprünglich ermöglichten Vorhabens in den Kapiteln B.I. und B.II erfolgt in Kapitel B.III eine zusammenfassende Darstellung der Begründung des Abweichungsantrags durch die Stadt Neu-Anspach. Kapitel C enthält die Stellungnahmen der im Rahmen des Abweichungsverfahrens beteiligten Kommunen und Fachbehörden. Durch die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden wird eine unzureichende Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen beklagt. Insbesondere die Wertigkeit der

landwirtschaftlichen Böden sowie die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe werde unzureichend dargelegt.

Weiterhin beklagen die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden, dass die Ausdehnung des Antragsgebiets den von der Stadt Neu-Anspach ermittelten Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen wesentlich überschreite.

Aufgrund der von den Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen, wurde der Stadt Neu-Anspach Gelegenheit gegeben, ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zu modifizieren / zu ergänzen. Wesentliches Ergebnis ist, dass die Stadt nunmehr so umgeplant hat, dass durch den Verzicht der ursprünglich im Gewinn „Wasem“ vorgesehenen Fläche, auf die geplante Inanspruchnahme von rund 3,7 ha des Vorranggebiets für Landwirtschaft und rund 1,45 ha des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft verzichtet wird. Die Gesamtfläche des Antragsgebiets reduziert sich nunmehr von 33,3 ha auf 28,15 ha. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft reduziert sich von 27,55 ha auf 26,1 ha, die des Vorranggebiets für Landwirtschaft von 5,6 ha auf 1,9 ha. Die Inanspruchnahme von rund 0,15 ha des Vorranggebiets für Natur und Landschaft bleibt unverändert bestehen.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegend erfüllt sind und dass kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des (ursprünglichen) Abweichungsantrags

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets im Bereich „Am Wenzelholz“ / „Am Stapelstein“. Mit dem Zielabweichungsantrag möchte die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Grundlage für eine über das Jahr 2040 hinausgehende langfristige Siedlungsentwicklung aus Wohnen und Gewerbe schaffen. Dem Zielabweichungsantrag liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Das rund 33,25 ha große Plangebiet soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Die für das Vorhaben benötigte Fläche liegt zu rund 27,55 ha innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Fläche für die Landbewirtschaftung, welche zugleich einem regionalplanerischem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft entspricht. Darüber hinaus liegt die Fläche zu rund 5,6 ha innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft und damit eines festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft und zu rund 0,15 ha innerhalb einer ökologisch bedeutsamen Flächen, welche zugleich von einem regionalplanerischem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert wird. Zudem wird der nördliche Teil der Fläche zu rund 10 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der nordöstliche Teil der Fläche wird in kleinen Teilen von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Die Stadt Neu-Anspach möchte das Plangebiet gemeinsam mit einer Entwicklungsgesellschaft, welche von den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH, Gudeco Elektronik Handels GmbH und Jäger & Höser GmbH gegründet wurde, realisieren. Bei diesen handelt es sich um mittelständische, zum Teil weltweit agierenden Unternehmen, deren Beschäftigte vorwiegend aus und um Neu-Anspach stammen.

II. Beschreibung des (ursprünglichen) Planvorhabens

1. Lage der Stadt Neu-Anspach im Raum

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im Herzen des Hochtaunuskreises. Bei der Stadt handelt es sich um ein Unterzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im verdichteten Bereich. Zu den angrenzenden Städten und Gemeinden gehören im Norden die Stadt Usingen, im Westen die Gemeinde Wehrheim, im Südwesten die Stadt Bad Homburg vor der Höhe, im Süden die Stadt Oberursel (Taunus) und im Westen die Gemeinde Schmitten im Taunus. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Frankfurt am Main im Südosten und die Landeshauptstadt Wiesbaden im Südwesten.

Im gesamten Stadtgebiet von Neu-Anspach leben 14.439 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadtteile Westerfeld und Hausen-Arnsbach grenzen im Norden an die Kernstadt Anspach an. Der Stadtteil Rod am Berg befindet sich im Osten der Kernstadt.

Die Hauptverkehrsachsen nach und aus Neu-Anspach bilden im Süden die Landesstraße L3041, im Norden die Landesstraße L3270 und im Westen die Landesstraße L3350 „Heisterbachstraße“. Die nächstliegende Bundesstraße B456 verläuft 2 km östlich entfernt von Neu-Anspach. Die Taunusbahn verläuft in Nordwestrichtung bogenartig durch die Stadtteile Anspach, Westerfeld und Hausen-Arnsbach.

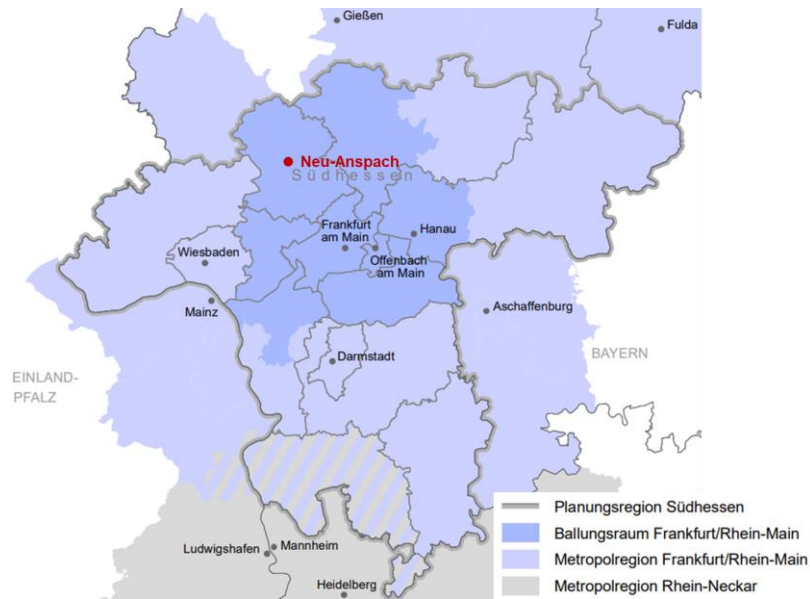


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Neu-Anspach (Quelle: Regionalplan Südhesse/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)

2. Lage des Planvorhabens

Das Plangebiet „Am Wenzelholz“ befindet sich im Nordwesten des zentralen Stadtteils Anspach und umfasst eine rund 33 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet wird im Norden durch die Heisterbacherstraße, im Süden durch den Trassenverlauf der Taunusbahn und im Osten durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet punktuell an die durch Wohn- und Mischbebauung geprägte Siedlung an. Der dahinterliegende Siedlungskörper wird durch den nach Norden schwenkenden Trassenverlauf der Taunusbahn sowie der Landesstraße L3270 räumlich vom Plangebiet getrennt.

Die Topografie ist von einem nach Nordwesten hin abschüssigem Gelände geprägt. Der dortige Auenbereich der Usa stellt eine natürliche Grünzäsur zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dar. Das Plangebiet ist geprägt durch artenarme Intensiväcker mit nur vereinzelt vorhandenen größeren Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.



Abbildung 3: Räumliche Lage des Antragsgebiets (Quelle: Zielabweichungsantrag Stadt Neu-Anspach, 2023)

3. Die konkrete Planung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt mit der vorliegenden Planung ihre städtebauliche Entwicklung für den Horizont 2025 bis 2040 im Rahmen einer planerischen Gesamtkonzeption abzubilden.

Die Stadt möchte – wie dargestellt – gemeinsam mit einer Entwicklungsgesellschaft, gegründet von den ortsansässigen Unternehmen Adam Hall GmbH, Gudeco Elektronik Handels GmbH und Jäger & Höser GmbH, eine rund 33 ha große Siedlungserweiterung, bestehend aus mehreren Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten, schrittweise und bedarfsgerecht realisieren.

Der derzeitige Stand der Planung sieht vor, im östlichen Teil ausgehend von der Heisterbachstraße mehrere gewerbliche Bauflächen auf einer Gesamtfläche von rund 17 ha auszuweisen. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen auf einer Fläche von rund 16 ha vorwiegend Wohnbauflächen geschaffen werden. Eine gemischte Baufläche soll als städtebaulicher Übergang zwischen den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen dienen. Mit der Umsetzung eines hohen Durchgrünungsanteils bezweckt die Stadt Neu-Anspach eine behutsame räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung, eine Auflockerung der Bebauung und eine Eingliederung in das umliegenden Offenland. Der Entwurf sieht vor, die im Süden verlaufende Taunusbahn mit Hilfe von weiteren Grünstreifen von der Wohnbebauung zu trennen.

Die geplante Wohnnutzung soll sich bedarfsgerecht an den jeweiligen Zielgruppen orientieren, dabei soll ein Mix bestehend aus Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die Stadt Neu-Anspach setzt eine städtebauliche Dichte von 35 bis 40 Wohneinheiten je Hektar an. Darüber hinaus wird bei der Investorenvergabe ein prozentualer Anteil an bezahlbarem Wohnraum klar definiert.

Die Stadt Neu-Anspach möchte in einem ersten Bauabschnitt den von der Entwicklungsgesellschaft formulierten Bedarf an gewerblichen Bauflächen realisieren. Das Gewerbegebiet soll über das Mischgebiet an den westlich bestehenden Siedlungskörper angebunden werden. Dem von der Stadt Neu-Anspach konstatierte Bedarf an Wohnbaufläche soll mit einem Wohngebiet als zweiter Bauabschnitt begegnet werden. Die Stadt Neu-Anspach möchte die Bauabschnitte 1 und 2 zeitnah im Jahr 2025 und 2026 entwickeln. Die weiteren Bauabschnitte 3 bis 6 sollen sukzessive bis zum Jahr 2040 realisiert werden.

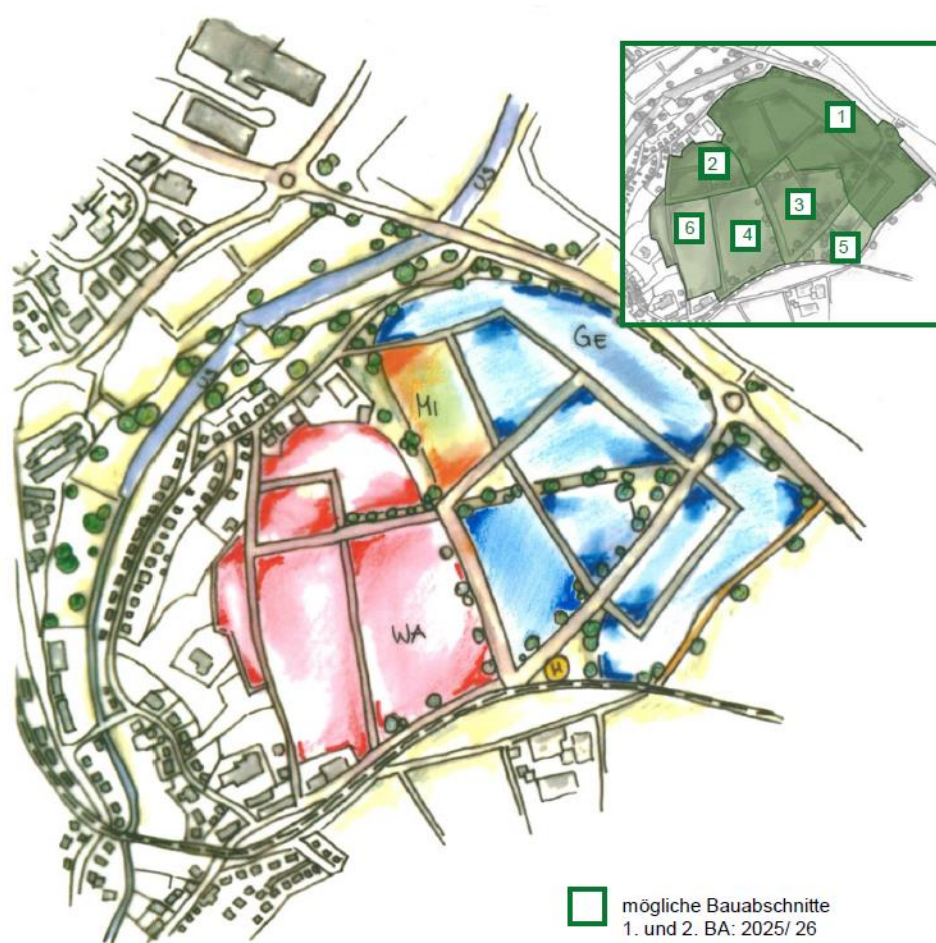


Abbildung 4: Städtebauliche Ideenskizze inklusive der einzelnen Bauabschnitte (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

Bei dem Unternehmen Adam Hall GmbH handelt es sich um einen weltweit agierenden mittelständigen Hersteller von Audio-, Beschallungs- und Beleuchtungstechnik. Das Unternehmen Adam Hall GmbH beschäftigt am Standort Neu-Anspach derzeit 316 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Bei dem Unternehmen Gudeco Elektronik Handels GmbH handelt es sich um einen mittelständischen Distributor für passive und elektromechanische Bauelemente. Die Firma Jäger & Höser GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Neu-Anspach und Niederlassungen in Niederlauken und Löhnberg mit aktuell 65 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, wovon insgesamt 50 am Standort in Neu-Anspach beschäftigt sind. Die ortsansässigen Unternehmen möchte langfristig ihren Standort in Neu-Anspach sichern.

Die dafür benötigten gewerblichen Bauflächen können nach Auffassung der Stadt Neu-Anspach jedoch nicht mit Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, sodass die Stadt Neu-Anspach den Bedarf an gewerblicher Bauflächen im Rahmen dieser Siedlungserweiterung begegnen möchte.

III. Begründung des (ursprünglichen) Abweichungsantrags

1. Bedarf an Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen

Nach dem Zusammenschluss der vier Ortsteile zu der Stadt Neu-Anspach im Jahr 1970/1971 sei die Bevölkerungszahl in dem Zeitraum 1973 bis 2007 von 6.400 auf 15.200 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Seit dem Jahr 2007 stagniere die Bevölkerungszahl bei rund 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im gesamten Stadtgebiet von Neu-Anspach lebten am 31. Dezember 2021 14.439 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 werde für den Hochtaunuskreis (Einwohner Stand 31. Dezember 2021: 237.049) ein Bevölkerungswachstum von 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern prognostiziert. Bezogen auf die Bevölkerungszahl von Neu-Anspach ergebe sich ein Bevölkerungszuwachs von rund 305 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040. Gemäß Vorausschätzung der bis 2040 zu erwartenden Haushaltszahlen gehe man aktuell davon aus, dass diese deutlich stärker als die Zahl der Menschen wachsen würden und auch in Zeiten sinkender Bevölkerungszah-

len mit einem Anstieg der Haushalte zu rechnen sei. Ursächlich hierfür seien die im Mittel abnehmenden Haushaltsgrößen, welche u. a. auf das höhere Alter bei der Familiengründung, den Anstieg der Scheidungsrate oder auch die steigende Lebenserwartung der Bevölkerung zurückzuführen seien. Konkret bedeute das, dass bezogen auf den Hochtaunuskreis ein Mehrbedarf der Wirtschaftshaushalte bis 2040 von 8.000 Wohneinheiten prognostiziert werde. Im Jahr 2021 seien im Hochtaunuskreis 114.008 Wohneinheiten und in Neu-Anspach 6.424 Wohneinheiten vorhanden gewesen, was einem Anteil von 5,6 % entspräche. Sofern diese prozentuale Verteilung konstant bleibe, sei davon auszugehen, dass Neu-Anspach bis 2040 einen Mehrbedarf von 448 Wohneinheiten haben werde.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain habe in seiner Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 aus dem Jahr 2016 für Neu-Anspach einen Mehrbedarf von 780 WE bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Die Stadt Neu-Anspach führe eine Interessentenliste für Wohnbaugrundstücke. Derzeit lägen rund 30 Interessenten für ein Doppelhaus (250m²) und rund 53 Interessenten für ein freistehendes Einfamilienhaus (500m²) vor. Weiterhin führe der Hochtaunuskreis eine Interessentenliste für Geschosswohnungsbau. Dort lägen rund 1.600 Interessenten vor.

Für die Standortsicherung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten der drei an der Projektentwicklungsgesellschaft beteiligten Unternehmen bestehe ein Bedarf von rund 9 ha an gewerblichen Bauflächen.

2. Innenentwicklung

Die Stadt Neu-Anspach verfolge seit vielen Jahren verschiedene Möglichkeiten der Innenentwicklung. Die Stadt verfolge seit langem das Ziel, die im Bestand vorhandenen un- oder untergenutzten Flächenpotentiale unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtentwicklung zu aktivieren. Dazu untersuche die Stadt Neu-Anspach in einem fortlaufenden Prozess bestehende Bebauungspläne sowie den bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Innenbereich auf Nachverdichtungspotentiale.

Weiterhin habe Stadt Neu-Anspach in Ihrem integrierten Stadtentwicklungskonzept mehrere Maßnahmen für eine nachhaltige und sozialverträgliche Stadtentwicklung formuliert. So begegne die Stadt Neu-Anspach den Herausforderungen des demo-

grafischen Wandels mit den Maßnahmen „Generationswechsel im Herzen der Stadt“ und „Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“. Zukünftig möchte die Stadt Neu-Anspach eine sozialgerechte Stadtentwicklung mittels Vergabematrix unterstützen. In einem ersten Schritt solle dazu ein Leerstandstool Gewerbe- und Wohnimmobilien entwickelt werden. Den Herausforderungen des Klimawandels begegne die Stadt Neu-Anspach unter anderem mit den Maßnahmen „Gestaltungshandbuch und Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen für Grünflächen“ und „Grüne Entspannung: CO₂- frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte“.

Die Stadt Neu-Anspach sei in der Vergangenheit proaktiv auf die Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem Ziel zugegangen, möglichst viele Flächenpotentiale zu aktivieren. Die Zusammenstellung der vorhandenen Baulücken, Leerstände und geringfügig bebauten Grundstücke zeige, dass es zwar innerhalb der bebauten Ortslage Nachverdichtungspotenzial gäbe, diese in der Regel jedoch relativ kleinteilig seien und sich überwiegend im Privateigentum befände. Die Leerstandsquote liege deutlich unter 2 % und bezogen auf den langfristigen Leerstand (länger als ein Jahr) sogar nur 0,7 %. Dabei gelte allgemein für einen gesunden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %. Nach Angaben der Stadt seien seit dem Jahr 2006 insgesamt 37 Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Rechtskraft gebracht worden. Dies verdeutliche zum einen das Bestreben einer flächenschonenden und sparsamen Siedlungsentwicklung, zum anderen die durch zur Neige gehende Innentwicklungspotentiale ausgelöste Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

3. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortentscheidung sei die Flächenverfügbarkeit für die weitere Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im gesamten Stadtgebiet geprüft worden. Insgesamt seien 22 Potenzialflächen an 14 Standorten in Neu-Anspach identifiziert worden. Bei einer ersten Prüfung seien acht der 22 Potenzialflächen aufgrund rechtlicher Restriktionen, ihrer Flächengröße oder ihrer Lage im Raum als grundsätzlich ungeeignet bewertet worden. Die verbleibenden 14 Potentialflächen seien anhand einer Bewertungsmatrix auf ihre weitere Eignung zur Siedlungserweiterung untersucht worden. Die Potentialflächen seien anhand der unten aufgeführten Kriterien bewertet worden:

- Verfügbarkeit / zeitliche Umsetzbarkeit, gemessen an den Eigentumsverhältnissen;
- Wirtschaftlichkeit / Erschließung, gemessen am Grundstückspreis, Umfang des Erschließungsaufwands und der Nähe zu einem bestehenden Bahnhofpunkt;
- Rechtliche Restriktionen, gemessen an der Überlagerung mit einer gesetzlich geschützten Fläche (z.B. Überschwemmungs-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete);
- Planerische Restriktionen, gemessen an den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie weiterer städtebaulicher Bedenken;
- Fachlicher Restriktionen, gemessen unter anderen an der topografischen Beschaffenheit, der sichtexponierten Lage im Raum, an landwirtschaftlich wertvollen Böden, dem Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, dem Vorkommen sensibler Lebensräumen, oder immissionsschutzrechtlicher Bedenken.

Die Summe der Einzelkriterien bilde die Gesamtbewertung aufgeschlüsselt nach den Schulnoten eins bis sechs.

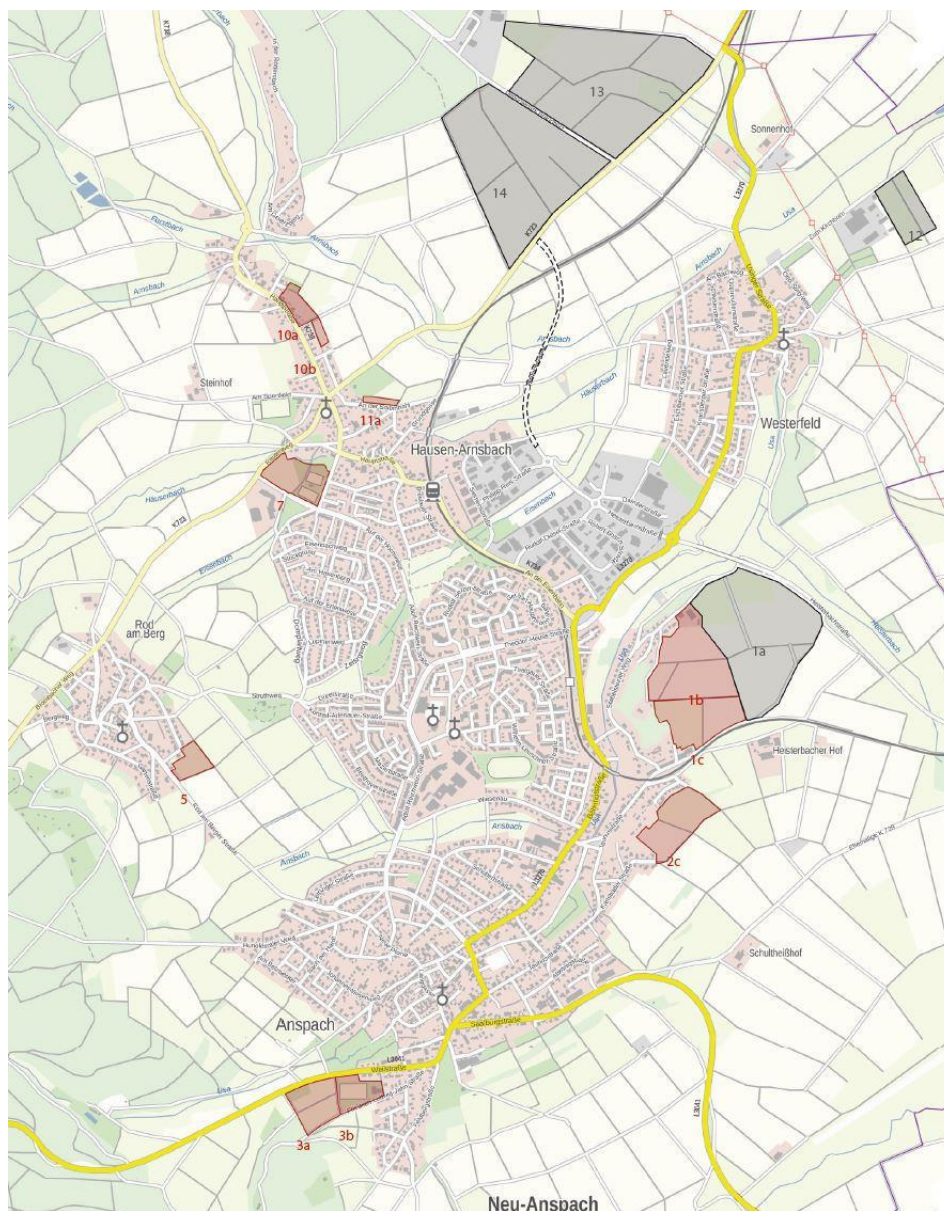


Abbildung 5: Potentialflächen in Neu-Anspach mit dem Vorhabensgebiet 1a und 1b (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

a) Potentialflächen 1a

Bei der Potentialfläche 1a handele es sich um eine rund 15,4 ha große Fläche im Osten des Stadtteils Anspach. Die Fläche liegt südlich der Heisterbachstraße und ist durch die Potentialfläche 1b von der bebauten Ortslage Anspachs getrennt. Die Fläche befinde sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft sowie der Stadt Neu-Anspach. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt, welche teilträumlich durch ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, eine ökologisch bedeutsame Fläche sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. In dem sichtexponierten Gebiet befänden sich Ausgleichsflächen der Bebauungspläne am Inchenberg und Heisterbachstraße, erster und zweiter Bauabschnitt. Eine kurz- bis mittelfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich. Die Fläche befinde sich innerhalb des 1.000 m- Radius des Bahnhofs von Neu-Anspach, allerdings könne dieser durch eine gemeinsame Gebietsentwicklung mit den Potenzialflächen 1b und 1c auf weniger als 500 m reduziert werden. Ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Vogel- und Fledermausarten innerhalb dieser Potentialflächen könne nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gebietes befände sich eine gemäß §13 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützte Streuobstwiese.

b) Potenzialfläche 1b

Potentialfläche 1b ist rund 7,5 ha groß und schließt im Nordwesten an die bebauten Ortslage des Stadtteils Anspach an. Die Fläche befinde sich im Streubesitz. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für Landbewirtschaftung festgelegt, welche teilträumlich durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Vogel- und Fledermausarten innerhalb dieser Potentialflächen könne nicht ausgeschlossen werden. Das sichtexponierte Gebiet liege innerhalb des 1.000 m Radius zur Taunusbahn, allerdings könne dieser durch eine gemeinsame Gebietsentwicklung mit den Potenzialflächen 1c auf < 500 m reduziert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gleiskörper gehe man von einer erhöhten Lärmbelastung aus. Durch eine gemeinsame Gebietsentwicklung mit 1a wäre ein direkter Anschluss an die Heisterbachstraße möglich.

c) Potenzialfläche 1c

Die Potenzialfläche 1c befindet sich ebenfalls im Streubesitz, sie ist rund 4,1 ha groß und schließt im Südwesten an die bebaute Ortslage des Stadtteils Anspach an. Das Gebiet sei aufgrund der topografischen Gegebenheiten größtenteils von der Ortslage getrennt. Der Heisterbacher Hof, welcher landwirtschaftlich (Pferdehaltung) genutzt werde, liege weniger als 100 m von der Potenzialfläche entfernt. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Vogel- und Fledermausarten innerhalb dieser Potentialfläche könne nicht ausgeschlossen werden. Das sichtexponierte Gebiet liege innerhalb des 1.000 m- Radius zur Taunusbahn, allerdings bestehe auch hier die Möglichkeit einer Reduzierung auf 500 m durch einen neu herzustellenden Bahnanschluss. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gleiskörper gehe man von einer erhöhten Lärmbelastung aus. Durch eine gemeinsame Gebietsentwicklung mit 1a und 1b wäre ein direkter Anschluss an die Heisterbachstraße möglich.

d) Potenzialfläche 2c

Die derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzte Potentialfläche 2c grenzt an den östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Anspach, umfasst rund 4 ha Fläche und befindet sich ebenfalls im Streubesitz. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt, welche teilträumlich durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Eine kurz- bis mittelfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich. Die Fläche befände sich im 1000m Radius der Taunusbahn. Ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Vogel- und Fledermausarten innerhalb dieser Potentialflächen könne nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bestehen Hinweise auf ein rund 300 m entferntes Wildkatzenareal. Die Potentialfläche 2c sei daher für eine Siedlungserweiterung ungeeignet.

e) Potenzialflächen 3a und 3b

Die Potentialflächen 3a und 3b befinden sich am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Anspach und umfassen rund 4,3 ha. Die Fläche befänden sich zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde der östliche Teilbereich als intensiv genutzte Grünfläche Sportanlage (Sportplatz) und als Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt, welche durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Die Fläche sei teilweise bebaut und werde derzeit intensiv als Sportareal (Sporthalle und Sportplatz) genutzt. Eine kurzfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich. Die Fläche befinde sich außerhalb des 1000 m- Radius der Taunusbahn, jedoch innerhalb eines 300 m- Radius um die Bushaltestelle „Weilstraße“. Auf dem unbebauten Teil der Potentialfläche könne ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Der unbebaute Teil der Potentialfläche sei in der Vergangenheit als Müllplatz genutzt worden, sodass auch ein potenzielles Vorkommen von Altlasten nicht ausgeschlossen werden könne. Die Potentialflächen 3a/b seien auch in Hinblick auf die Flächengröße für eine langfristige Siedlungserweiterung als nachrangig anzusehen.

f) Potenzialfläche 5

Die Potentialfläche 5 befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rod am Berg und umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha. Die Fläche befinde sich im Streubesitz. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt, welches von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Eine mittelfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich, werde aber durch die topografischen Gegebenheiten erschwert. Die Fläche befinde sich zudem außerhalb des 1000 m- Radius der Taunusbahn. Innerhalb des sichtexponierten Gebietes könne ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wäre auch im Hinblick auf deren Größe für eine langfristige Siedlungserweiterung ungeeignet.

g) Potenzialfläche 7

Die Potentialfläche 7 befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hausen-Arnsbach und umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha. Die im Streubesitz befindlichen Fläche werde aktuell zu sportlichen Zwecken (Tennisplätze inklusive Vereinsheim) sowie für Schrebergärten genutzt. Es schließe eine intensiv genutzte Grünfläche an. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde der westliche Teil des Gebietes als Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt, welches von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Der östliche Teil des Gebietes werde als Grünfläche (Sportanlage, Tennisplätze) dargestellt, welche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert werde. Unmittelbar im Nordosten an die Potenzialfläche angrenzend befinde sich und ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Eine kurzfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich. Das Gebiet befände sich innerhalb des 1.000 m- Radius der Taunusbahn und ist mit der Bushaltestelle Grundschule am Hasenberg (< 300 m) bereits an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Aufgrund der bestehenden Verkehrsinfrastruktur und Sportplätze läge eine erhöhte Lärmbelastung mit einem Tagesspiegel von 55 bis 65 dB/A vor. Innerhalb des Gebietes könne ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus könne das Vorkommen vorgeschichtlicher Siedlungsplätze innerhalb des Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wäre auch im Hinblick auf deren Größe ungeeignet für eine langfristige Siedlungserweiterung.

h) Potenzialflächen 10a und 10b

Die Potentialflächen 10a und 10b befinden sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hausen-Arnsbach und umfassen eine Fläche von rund 1,4ha. Die beiden Flächen befänden sich im Streubesitz. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde die Fläche als Wohnbaufläche, Bestand und Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Die Potentialfläche sei bereits teilweise bebaut. Eine Erschließung sei teilweise vorhanden beziehungsweise könne kurzfristig gesichert werden.

Das Gebiet befände sich außerhalb des 1.000 m- Radius der Taunusbahn, sei aber über die Bushaltestelle Am Dorfbrunnen (< 300 m) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Innerhalb des Gebiets befänden sich gemäß § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützte Streuobstbestände. Darüber hinaus könne für das sicht-exponierte Gebiet ein potenziell mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die Potentialfläche 10a/b eigne sich aufgrund ihrer Größe vielmehr für eine kleinteilige Arrondierungsmaßnahme.

i) Potenzialfläche 11a

Die Potentialfläche 11a befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hausen-Arnsbach und umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha. Die Fläche befände sich im Streubesitz. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werde das Gebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Die Potentialfläche sei zum Teil erschlossen. Das Gebiet befände sich innerhalb des 1.000 m- Radius der Taunusbahn. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gleiskörper gehe man von einer erhöhten Lärmbelastung aus. Innerhalb des Gebietes könne ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Die Potentialfläche 11a sei ungeeignet für eine langfristige Siedlungserweiterung.

j) Potenzialfläche 12

Die Potentialfläche 12 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Westersfeld, umfasst eine Fläche von rund 3,1 ha und befände sich im Eigentum der Stadt und einiger Privater. Die Fläche sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, welches von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert werde. Eine mittel- bis langfristige Erschließung sei grundsätzlich möglich. Das Gebiet befände sich außerhalb des 1.000 m- Radius der Taunusbahn.

k) Potenzialflächen 13 und 14

Die Potenzialfläche 13 und 14 umfasst ca. 26 bzw. 21 ha. Sie wird im Nordwesten durch die Deponie Brandhorst und im Südosten durch die Landesstraße L3270 begrenzt. Die Fläche befindet sich im Streubesitz. Das Gebiet sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) festgelegt. Es werde teilträumlich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert. Die Potentialflächen befänden sich in räumlich isolierter Lage außerhalb des bestehenden Siedlungskörper von Neu-Anspach. Ein Großteil der im Streubesitz befindlichen Flächen würde aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und habe nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, allerdings befindet sich im Südosten der Fläche ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Artenschutzrechtlich stellen die Ackerflächen mögliche Bruthabitate der Feldlerche dar und ein Vorkommen von Rebhühnern sowie der Zauneidechse sei möglich. Die Potentialflächen 13 und 14 seien für eine Siedlungserweiterung ungeeignet.

l) Ergebnisse der Alternativenprüfung

Aus der Alternativenprüfung gehe hervor, dass sich die Potentialflächen 10a, 10b, 11a, 7 und 5, 3a/b, 2c aufgrund ihrer Größe zwischen 0,4 bis 4,3 ha lediglich für kleinteilige Arrondierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen eignen. Darüber hinaus könne ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten innerhalb dieser Potentialflächen nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb der Potentialfläche 10a/b befänden sich darüber hinaus geschützte Streuobstbestände. Die Potenzialfläche 7 sei aufgrund ihrer räumlichen Lage zwischen den Straßen „Reuterweg“ und „Auf der Hochwiese“ sowie den angrenzenden Sportplätzen einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Innerhalb des Gebietes könne zudem das Vorkommen vorgeschichtlicher Siedlungsplätze nicht ausgeschlossen werden. Die zum Teil bebaute Potentialfläche 3a/b werde derzeit intensiv als Sportareal genutzt. In der Vergangenheit seien Teile der Potentialfläche 3a/b als Müllplatz genutzt worden, sodass hier ein Verdacht auf Altlasten vorläge. Für die Potentialfläche 12 wäre zwar kein potentielles Vorkommen von artenschutzrechtlicher Tierarten zu erwarten, jedoch werde die Fläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Potenzialflächen 13 und 14 böten mit einer Fläche von rund 26ha und 21ha die planerische Voraussetzung für eine gesamtheitliche Siedlungserweiterung aus Wohnen und Gewerbe. Beide Potentialflächen befänden sich jedoch in isolierter räumliche Lage außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die Potentialflächen verfügen über keinerlei Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Beide Flächen würden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Während die Potentialfläche 14 als Frischluftschneise zu den Stadtteilen Hausen-Arnsbach und Westerfeld diene, befände sich im Südosten der der Potentialfläche 13 ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Artenschutzrechtlich stellen die Ackerflächen mögliche Bruthabitate der Feldlerche dar und ein Vorkommen von Rebhühnern sowie der Zauneidechse sei möglich.

Vor diesem Hintergrund sei das diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegenden Plangebiet bestehend aus den Potentialflächen „Wenzenholz“ (Nr. 1a), „Hinterm Stabelstein/ Wenzenholz“ (Nr. 1b) und „Hinterm Stabelstein 2“ (Nr. 1c) am besten geeignet. Das Plangebiet gliedere sich in angemessener Art und Weise an das bestehende Siedlungsgefüge an. Das Plangebiet zeichne sich durch eine hervorragende Anbindung zwischen der Heisterbachstraße und der Taunusbahn aus. Der Bereich sei durch größere, zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet, welche sich aufgrund Ihrer Dimension und Lage dazu eignen, eine umfassende städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte aufzuzeigen.

Standorte		Bewertung nach Punkten von 1-5					Gesamtbewertung			Wohneinheiten
Nummer	Name	Kriterien					Punkte	Rangliste	Schüfnote niedrigste Punktzahl = Note 6 höchste Punktzahl = Note 1	bei 45 Wt/ha
		Verfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit	Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Rechtliche Restriktionen	Planerische Restriktionen	Fachliche Restriktionen				
1a	Gewerbegebiet Wenzenholz	3	4	5	3	3	18		1,6	GE
1b	Hinterm Stabelstein, Wenzenholz	2	3	5	3	2	15		3,5	504
1c	Hinterm Stabelstein	2	4	5	3	3	17		2,3	184
2c	Inchenberg, 2.BA	3	2	5	3	3	16		2,9	176
3a	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord westlicher Teil	5	4	4	3	3	19		1,0	118
3b	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Nord östlicher Teil, Sportplatz	5	4	4	3	3	19		1,0	77
5	Rod am Berg, Unterm Anspacher Pfad	3	3	5	3	3	17		2,3	57
7	Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese	3	4	4,5	3	3	17,5		1,9	144
10a	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Nord	2	4,5	5	3	3	17,5		1,9	48
10b	Hausen-Arnsbach, Am Elkert - Süd	3	4	5	3	4	19		1,0	15
11a	Hausen-Arnsbach, Seibelhohl, West	3	4	5	3	3	18		1,6	16
12	Gewerbegebiet Westerfeld, in den Tiefenbächen	3	3	5	3	3	17		2,3	GE
13	Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark Brandholz - Ost	2	3	1	3	2	11		6,0	GE
14	Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark Brandholz - West	2	3	4	3	3	15		3,5	GE

Anmerkungen und Vorgehensweise der Bewertung:
 Die verschiedenen Standorte wurden anhand fünf verschiedener Kriterien bewertet. Für jedes Kriterium wurde eine Punktzahl zwischen 1 und 5 vergeben. Die Gesamtpunktzahl errechnet sich aus der Summe der für jedes Kriterium erhaltenen Punkte. Die Spanne der erreichten Gesamtpunkte ist relativ gering (Minimum: 14,5 Punkte / Maximum: 19 Punkte), da keiner der Standorte bei keinem der Kriterien weniger als zwei Punkte erhalten hat. Um die dennoch deutlichen Unterschiede besser darzustellen wurden die Gesamtpunktezahl in ein Schulnotensystem von Note 1 (sehr gut) bis Note 6 (ungenügend) umgerechnet und farblich entsprechend der Note hervorgehoben.
 Bei manchen Standorten ist darüber hinaus zu beachten, dass sie in Abhängigkeit zu anderen Standorten betrachtet werden müssen. Beispielsweise sind manche Standorte nur dann sinnvoll, wenn ein benachbarter Standort ebenfalls umgesetzt wird. Diese Standorte sind eingekreist und mit einem Pfeil, ausgehend von dem Standort von dem er abhängig ist, gekennzeichnet.
<https://www.lehrerfreund.de/notenschlusselrechner/form-punkte-noten-linear>

Abbildung 6: Ergebnis der Alternativenprüfung im Überblick (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll im Norden über die Heisterbachstraße, im Süden über die Taunusstraße und im Westen über den Stapelsteiner Weg gesichert werden. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Erschließung des motorisierten Verkehrs ausschließlich über die im Norden verlaufende Heisterbachstraße erfolgen. Eine verkehrliche Voruntersuchung auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte Hessen 2021 komme zu dem vorläufigen Ergebnis, dass die bestehende verkehrliche Infrastruktur in der Lage sei, den von dem geplanten Wohn- und Gewerbegebiet induzierten Quell- und Zielverkehr aufzunehmen. Eine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsqualität werde unter Vorbehalt noch ausstehender Verkehrsgutachten zum derzeitigen Planungsstand von der Antragstellerin nicht erwartet.

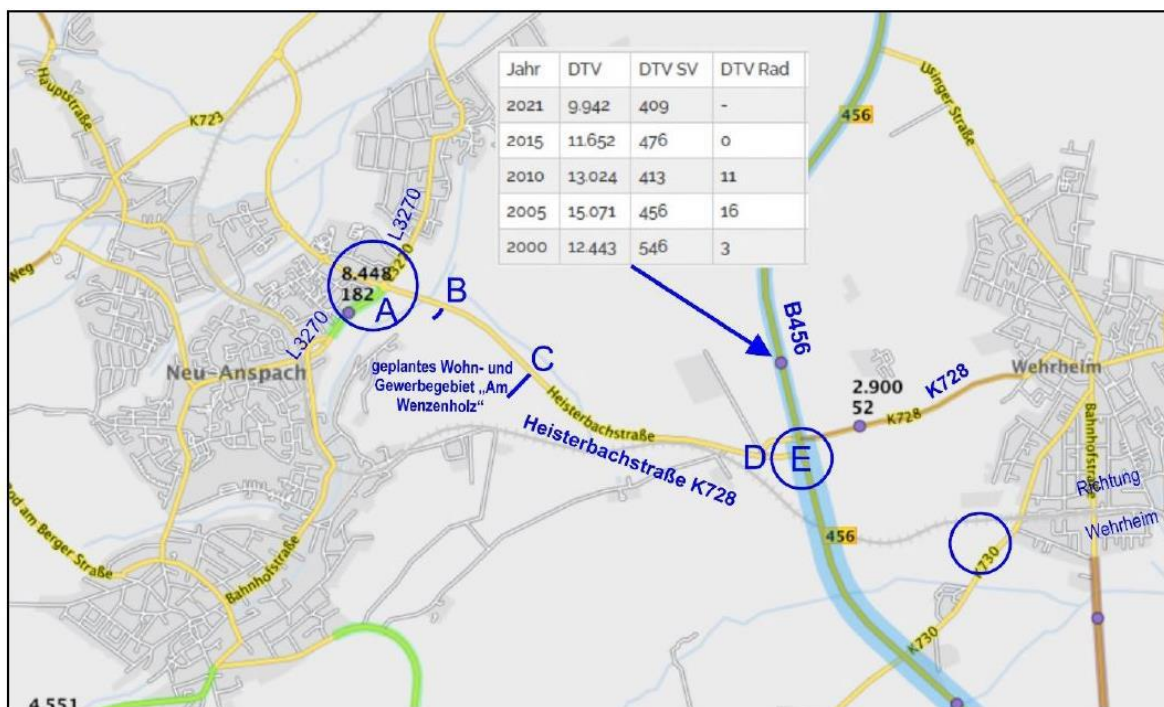


Abbildung 7: Auszug aus der Verkehrsmengenkarte Hessen 2015 mit ergänzender blauer Beschriftung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

Die Anbindung des motorisierten Verkehrs an die Heisterbachstraße soll über die in der Abbildung 7 dargestellten Punkte B und C erfolgen. Hierbei sei es ausreichend, in Höhe der Punkte B und C gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) jeweils einen Linksabbiegerstreifen in Richtung des Plangebiets auf der Heisterbachstraße auszuweisen. Weiterhin bestehe die Möglichkeit, an Stelle der Linksabbiegerstreifen in Höhe der Punkte B und C einen Kreisverkehr in Höhe des Punktes BC als zentrale Anbindungsstelle zu errichten.

Der Fuß- und Radverkehr soll im Süden über die Taunusstraße (Punkt H) und im Westen über den Stapelsteiner Weg (Punkt F, G und H) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Weiterhin sei das Plangebiet über die nördlich gelegene Theodor-Heuss-Straße sowie die südlich gelegene Unterführung der Bahnhofstraße an die Kernstadt Neu-Anspachs angebunden. In Richtung Norden und Osten können Fußgänger und Radfahrer vom Plangebiet über den Stapelsteiner Weg niveaufrei die Heisterbachstraße (K 728) unterqueren und damit zum überörtlichen Wegenetz gelangen.

Der Bahnhof Neu-Anspach befindet sich im Westen des Plangebiets. Dessen Anbindung zu der geplanten Wohn- und Gewerbebebauung weise mit einer fuß- und radläufigen Wegstrecke von 500m eine gute Erreichbarkeit auf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen im Norden, Westen und Süden befänden sich rund 600m vom Plangebiet entfernt. Der öffentliche Schienennahverkehr biete direkte Verbindungen nach Bad Homburg vor der Höhe und Frankfurt am Main, Usingen, Grävenwiesbach und von dort nach Weilburg sowie Brandobberndorf ungeeignet. Mehrere Buslinien würden darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus fahren.

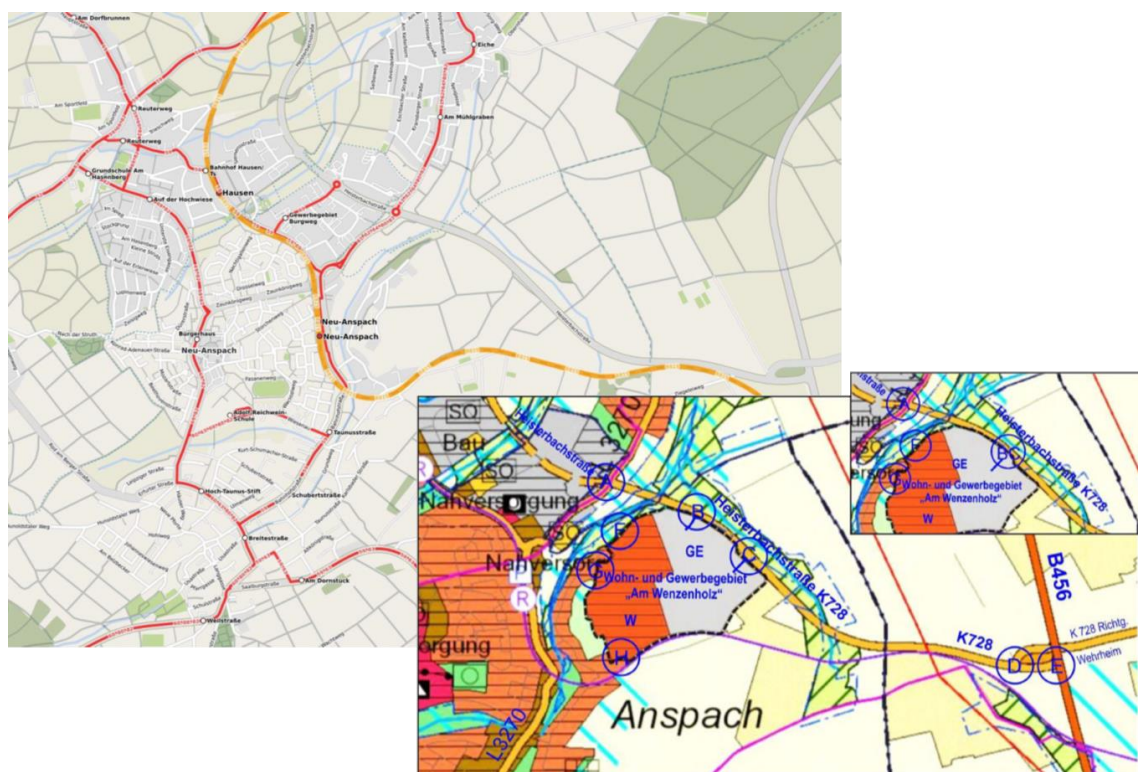


Abbildung 8: Übersicht geplante Erschließung + Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

5. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Vorhabengebiet zu großen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Im Nordosten wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft (Vorranggebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Im Norden werden kleine Teile des Vorhabengebiets als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Der nördliche Teil des Vorhabengebiets wird zudem von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

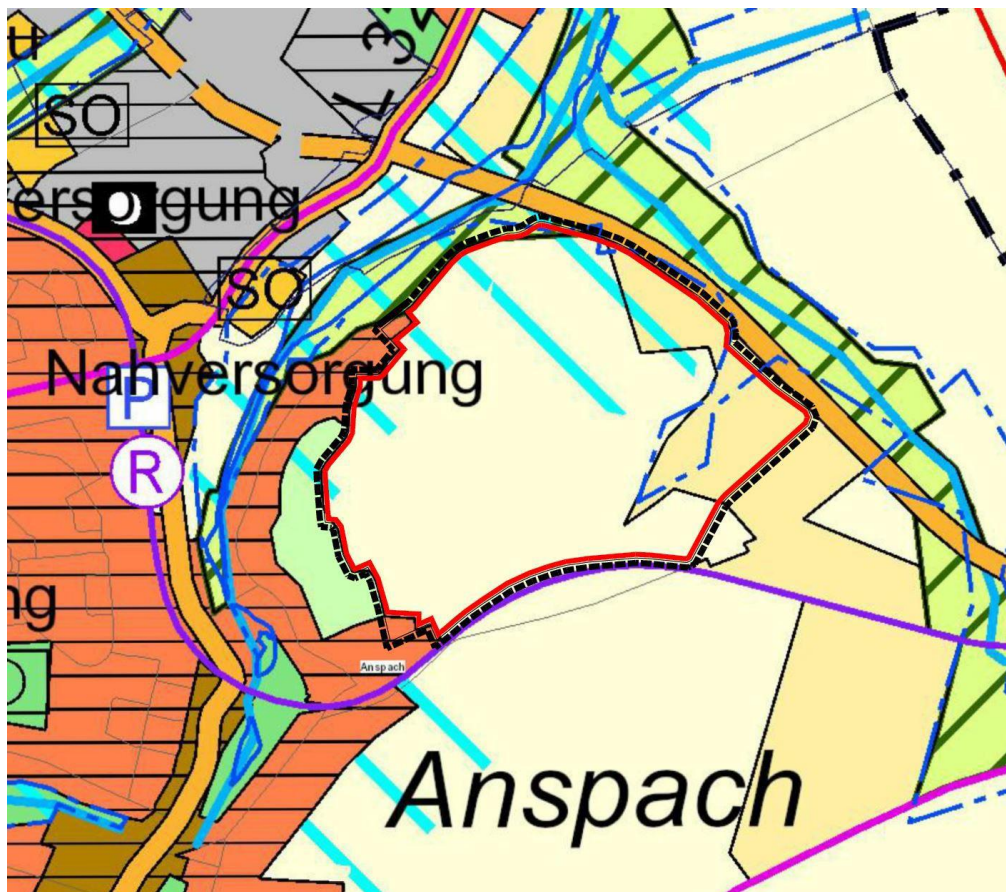


Abbildung 9: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich des Vorhabengebiets (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

6. Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Gemeinsam mit dieser Beschlussvorlage wurde der Regionalversammlung Südhessen erstmals der Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zur Billigung vorgelegt. Daraus ergeben sich zwar noch keinerlei rechtliche Wirkungen des Planentwurfs. Insbesondere haben die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung noch lange nicht den Status von in Aufstellung befindlichen Zielen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG. Der Entwurf wurde daher nicht im Rahmen der Ermessensausübung berücksichtigt, die nachstehenden Hintergrundinformationen dienen daher ausschließlich zur besseren Einordnung der vorgeschlagenen Zulassung der Abweichung.

Bei der Stadt Neu-Anspach handelt es sich um eine sog. Entlastungskommune im Sinne des Kapitels 3.1.3.3 des Planentwurfs. In Ziel Z3.1.2-3 des Entwurfs des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Begrenzung der Siedlungsentwicklung – wurden infolge dessen für die Antragstellerin Tabellenwerte für die Ausweisung von Baugebieten außerhalb der festgelegten Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe, Bestand, von 14ha (Wohnen) bzw. 7ha (Industrie und Gewerbe) festgelegt. Während sich diese Tabellenwerte auf einen Zeitraum bis voraussichtlich 2037 beziehen, plant die Stadt Neu-Anspach die Entwicklung des Planvorhabens bis 2040. Damit deckt sich die Größenordnung der bis 2040 geplanten Siedlungsentwicklung der Stadt mit den von der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erarbeiteten Grundlagen der regionalplanerischen Steuerung der Flächeninanspruchnahme. Hinzu kommt, dass auch der Raum, der Gegenstand des vorliegenden Antrags auf Zulassung einer Abweichung ist, im Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als Siedlungsfläche, Planung, enthalten ist. Dies verdeutlicht die nachfolgende Abbildung 10

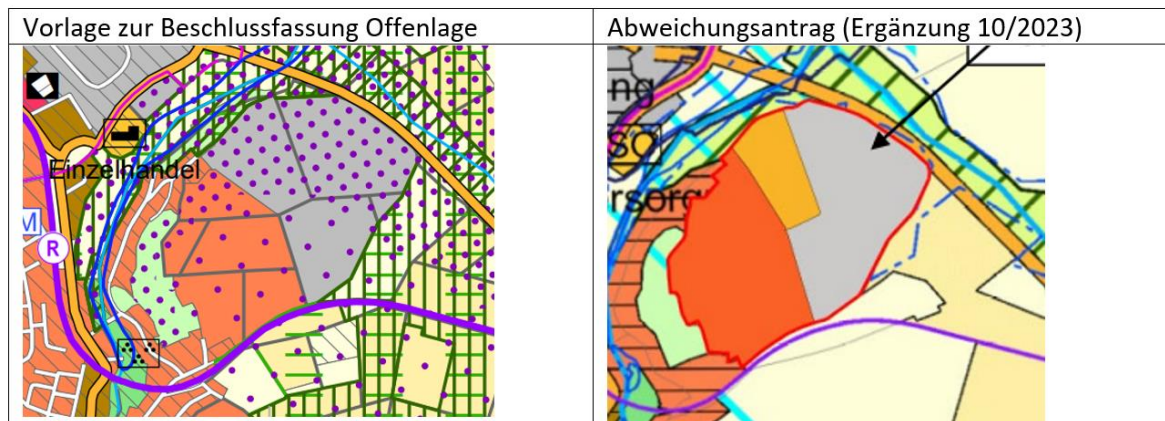


Abbildung 10: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Gegenüberstellung der Antragsfläche

7. Belange der Landwirtschaft

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird das Vorhabengebiet zu großen Teilen als Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt. Im Nordosten wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft (Vorranggebiet für Landwirtschaft) dargestellt bzw. festgelegt.

Sowohl die Flächen für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) als auch die Fläche für die Landwirtschaft (Vorranggebiet für Landwirtschaft) werden als intensive Ackerflächen bewirtschaftet. Der regionalplanerischen Festlegung eines Vorrangs- beziehungsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt die Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen 2004 (LFS 2004) zugrunde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft sind die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung des LFS 2004 zugrunde gelegt worden. Den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sind die Stufen 2 und 3 der Gesamtbewertung der Feldflurfunktion des LFS 2004 zugrunde gelegt worden.

Wie aus der Abbildung 11 zu entnehmen ist, wird der überwiegende Teil des Plangebiets mit der Stufe 2 bewertet. Lediglich die Flächen innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft im Nordosten des Plangebiets werden mit der Stufe 1a bewertet.

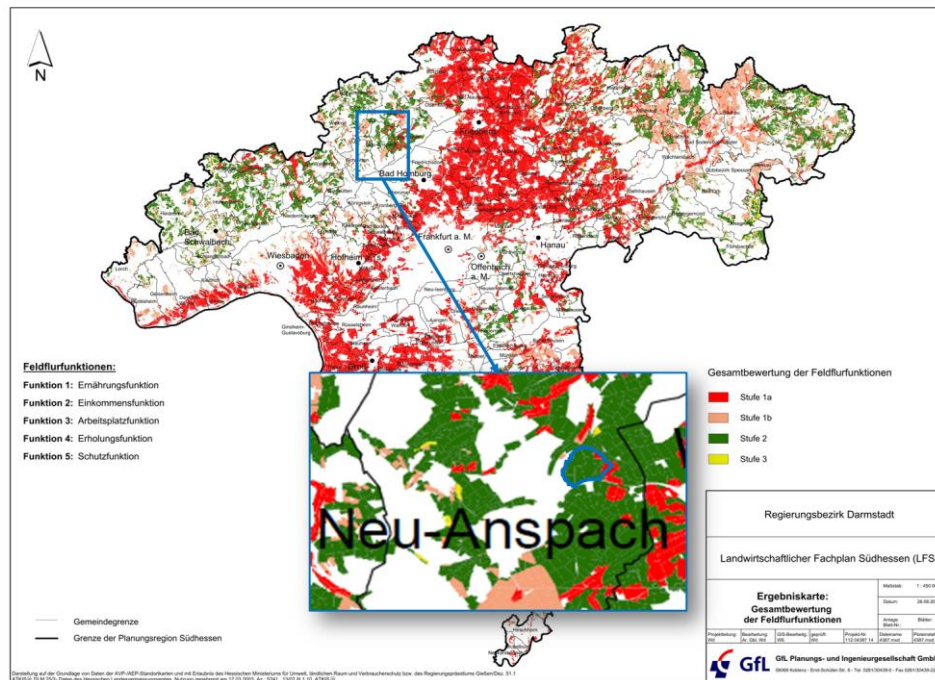


Abbildung 11: Gesamtbewertung der Feldflurfunktion im Bereich des Vorhabensgebiets (Quelle: Landwirtschaftlicher Fachplan 2004 + eigene Darstellung)

Durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ergebe sich zwangsläufig eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange. Die Betrachtung der landwirtschaftlichen Betroffenheit im Plangebiet habe ergeben, dass sich die Flächen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft sowie im Privateigentum befänden.

Insgesamt werde die Fläche aktuell von sechs Landwirten bewirtschaftet, wobei nach Aussagen des Hochtaunuskreises – Amt für ländlichen Raum und Träger für öffentliche Belange Forsthoheitliche Aufgaben – eine Existenzgefährdung für zwei der sechs Landwirte sowie eine potenzielle Existenzgefährdung vorliege. Für einen Pächter gäbe es darüber hinaus keinerlei Informationen.

Die Stadt Neu-Anspach sei mit der Bitte um Auskunft über die jeweilige Betriebssituation an die betroffenen Eigentümer und Pächter herangetreten. Nach Angaben der Stadt hätten zwei der drei gefährdeten beziehungsweise potenziell gefährdeten Pächter bestätigt, dass sie aufgrund ihrer persönlichen Situation (Alter und anderer Haupterwerb) durch das Vorhaben nicht in ihrer Existenz gefährdet seien. Der verbleibende Pächter bewirtschaftete Flächen des dritten und vierten Bauabschnitts, für die eine kurzfristige bauleitplanerische Umsetzung aktuell nicht zu erwarten sei, so dass auch hier davon auszugehen sei, dass dieser kurzfristig nicht in seiner Existenz gefährdet sei.

Die Stadt Neu-Anspach und die Entwicklungsgesellschaft stünden mit den betroffenen Eigentümern und Pächterinnen bezüglich eines möglichen Flächenverkaufs, eines Flächentauschs und/oder der Bewirtschaftung von Alternativflächen in Kontakt, damit im Zuge der weiteren Planung eine Existenzgefährdung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen werden könne.

8. Immissionsschutzrechtliche Belange

Die dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Fläche grenze im Westen an den bebauten Siedlungskörper des Stadtteils Anspach. Im Norden werde die Fläche von der Heisterbachstraße als einer der zwei Hauptzufahrtsstraßen in und aus Neu-Anspach begrenzt. Im Osten befänden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden werde die Fläche von dem Trassenverlauf der Taunusbahn begrenzt. Das Plangebiet sei durch den Verkehr der Heisterbachstraße und der Taunusbahn einer nicht unerheblichen Lärmimmissionsquelle ausgesetzt. Die Stadt Neu-Anspach beabsichtige im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung. So sollen insbesondere der Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht werden. Daraus abgeleitete Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen werden.

9. Belange der Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung erfolge durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Stapelsteiner Weg und das im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Am Wenzelholz“ zu erstellende Leitungsnetz, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen sei, dass die Erschließung des Gebietes durch geeignete Maßnahmen gesichert werden könne.

Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt angenommen, dass seitens der Stadt Neu-Anspach ein Grundsatz der Löschwasserversorgung von 96 m³/h über zwei Stunden für das Gebiet sichergestellt werden könne. Das Gebiet befände sich außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Ebenso berühre die Planung kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im Bereich der nahegelegenen Usa-Aue setze der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz fest, welches auch in den Geltungsbereich hineinrage.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung werde davon ausgegangen, dass die Abwasserentsorgung für das Gebiet einerseits im Zuge der Neuerschließung des Gewerbegebiets „Zum Wenzelholz“ im Trennsystem und im Westen über einen Anschluss an den Bestand in der Straße „Am Stapelstein“ und „Zum Wenzelholz“ hergestellt werden könne und die Erschließung durch geeignete Maßnahmen gesichert werde. Die Planung berühre weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

10. Umweltplanerische Rahmenbedingungen

a) Boden

Das Plangebiet sei Teil des östlichen Hintertaunus. Ein Großteil der Flurstücke werde geprägt durch Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde. Im westlichen Bereich des Plangebiets liege eine geringe Feldkapazität vor, im östlichen Teil eine mittlere, beide weisen ein geringes bis mittleres Ertragspotential auf. Kleine Teile der Fläche im Osten erreichen durch eine hohe Feldkapazität ein sehr hohes Ertragspotential.



Abbildung 12: Feldkapazität im Geltungsraum und seiner Umgebung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ergebe eine Funktionserfüllungsgrad von sehr gering bis mittel, wobei kleinere Teile der Fläche auch als sehr gering, hoch und sehr hoch eingestuft sind.

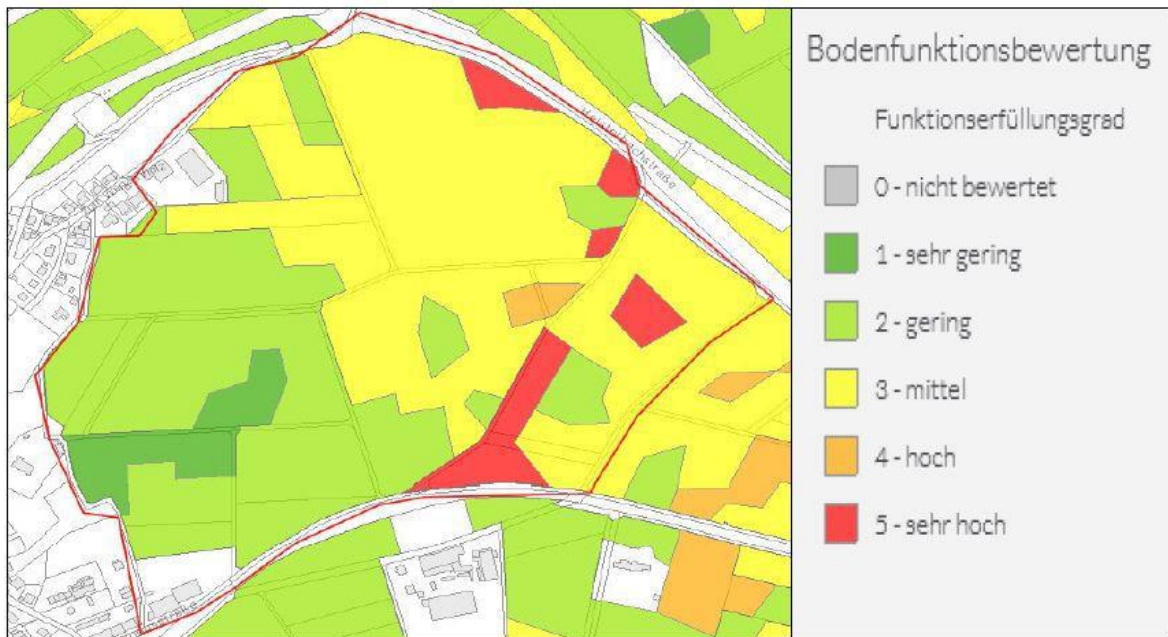


Abbildung 13: Bodenfunktionsbewertung im Geltungsraum und seiner Umgebung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

Bei der Umsetzung der Planung sei mit einer Beeinträchtigung bzw. dem Verlust einzelner Bodenfunktionen zu rechnen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sei daher ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten, welches auch eine Bewertung des Schutzguts Boden gemäß Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung vornimmt.

b) Wasser

Das Plangebiet liege außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Nordöstlich des Plangebietes verlaufe der Heisterbach. Im Norden grenze die Aue der Usa an, dort befände sich auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, dieses befände sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Im Bereich der Usa-Aue lege der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz fest, welches auch in den Geltungsbereich hineinrage. Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Gebietsabflusses bzw. des Rückhaltevermögens sei zwar nicht erkennbar, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens seien diese Zusammenhänge jedoch explizit zu prüfen. Für eine ausführlichere Betrachtung und Auswertung der Hochwassergefährdung innerhalb des Plangebiets, sowie zur Berechnung des ggf. auszugleichenden Retentionsraumvolumens werde die Erstellung eines separaten Gutachtens empfohlen.

c) Klima und Luft

Im Plangebiet befänden sich vor allem Intensiväcker, die, wie oben beschrieben, als Frischluftentstehungsgebiete zu bewerten seien, welche allerdings aufgrund der Lage des Plangebietes für die Ortslage eine vergleichsweise geringe Rolle spielten. Die lokalen Luftströme würden vor allem durch das örtliche Relief beeinflusst. Hierbei stellten die Täler der Usa und des Heisterbachs wichtige Luftschneisen dar, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst würden. Die kleinklimatischen Veränderungen beschränken sich aus diesem Grund auf das Plangebiet selbst, welchen man mit entsprechenden textlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entgegenwirken könne.

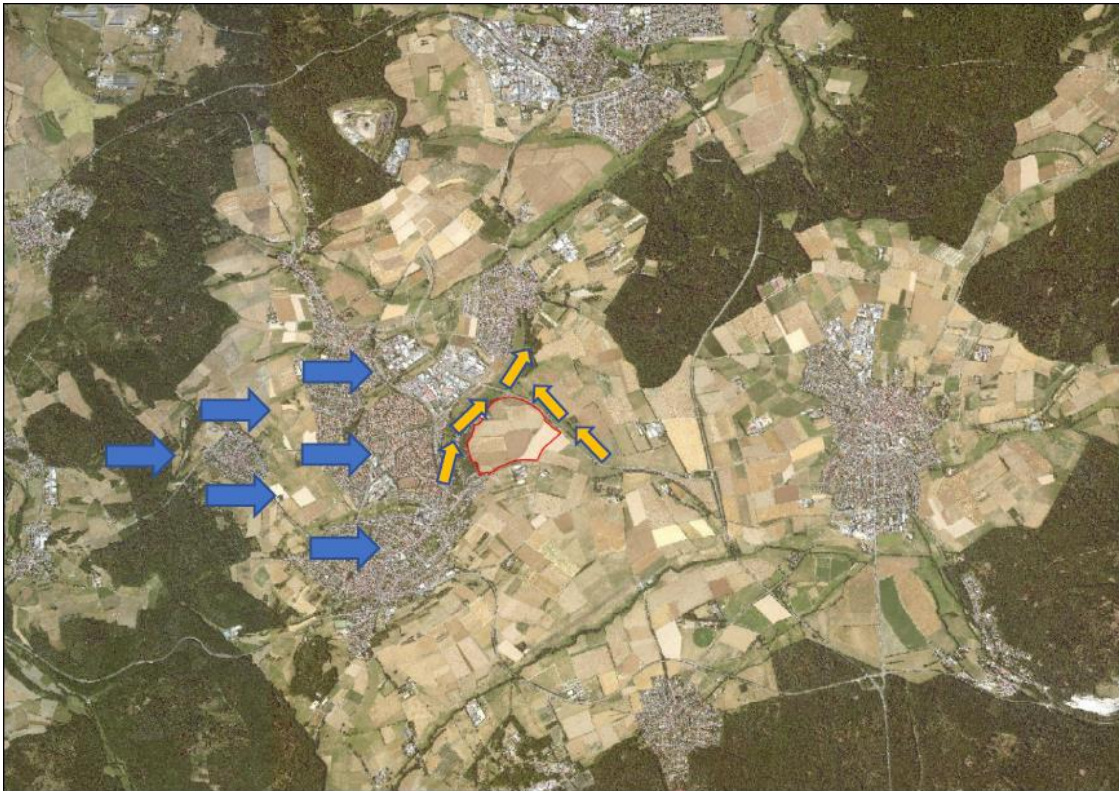


Abbildung 14: Luftbild der weiteren Umgebung Neu-Anspachs und des Plangebiets (rot umrahmt) und Darstellung der überörtlichen Luftströme von Westen (blaue Pfeile = Hauptwindrichtung) sowie der lokalen Luftschneisen entlang des Usatals und des Heisterbachtals (orange Pfeile – Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, Anlage – Betrachtung der Umweltbelange, 2023)

d) Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befände sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen (Natura2000- oder Naturschutzgebiete). Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Streuobstbestände und Streuobstwiesen, welche als Ausgleichsmaßnahmen genutzt würden. Hinzu kämen zwei Kompensationsflächen der Stadt Neu-Anspach. Bei einer Überplanung der Kompensationsflächen sei ein doppelter naturschutzrechtlicher Ausgleich für diese Flächen zu erbringen.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorrang- /Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die Abweichung beziehe sich überwiegend auf Flächen für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) und landwirtschaftliche Flächen (Vorranggebiet für Landwirtschaft). Konkret sei die Inanspruchnahme von rund 27 ha Fläche für die Landbewirtschaftung (entspricht dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) und rund 6 ha eines Vorranggebiets für Landwirtschaft erforderlich. Insgesamt würden also etwa 33,3 ha Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen.

Gemäß den Antragsunterlagen befinde sich die Flächen innerhalb des Plangebiets im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft sowie im Privateigentum. Insgesamt werde die Fläche aktuell von sechs Landwirten bewirtschaftet, wobei nach Aussagen des Hochtaunuskreises – Amt für ländlichen Raum – eine Existenzgefährdung für zwei der sechs Landwirte sowie eine potenzielle Existenzgefährdung vorliege. Außerdem gebe es für einen Pächter keinerlei Informationen. Im Gespräch mit zwei der drei in ihrer Existenz gefährdeten oder potenziell gefährdeten Landwirte hätten diese bestätigt, dass aufgrund der persönlichen Situation (Alter, anderer Haupterwerb) eine Existenzgefährdung nicht vorliege. Bei dem dritten Landwirt handele es sich um Flächen, die dem 3. und 4. Bauabschnitt zuzuordnen seien, weshalb eine kurzfristige bauleitplanerische Umsetzung nicht geplant sei. Es sei auch hier davon auszugehen, dass dieser kurzfristig nicht in seiner Existenz gefährdet sei.

Im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung und eines eventuell notwendigen Umlegungsverfahrens würden entsprechende Maßnahmen ergriffen, sodass davon auszugehen sei, dass eine Existenzgefährdung der betroffenen Betriebe abgewendet werden könne.

Nach Ansicht der Stadt könne die geplante Fläche zulasten bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen, ohne das betriebswirtschaftliche Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten seien, denen nicht abgeholfen werden könne. Sofern eine Existenzgefährdung im Vorranggebiet für Landwirtschaft nachfolgend ausgeschlossen werde, würden hier – für den anteilig insgesamt kleinen Bereich – keine grundlegenden Bedenken vorgetragen.

Für den mit insgesamt etwa 33 ha sehr erheblichen Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche würden die Unterlagen die landwirtschaftliche Betroffenheit und den Umgang damit nur rudimentär darstellen. Die konkrete Betroffenheit der Landwirtschaft - z.B. wieviel Landwirte mit welchem konkretem prozentualen Flächenanteil der von ihnen bewirtschafteten Fläche betroffen seien – sei den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ebenfalls liege kein konkreter Plan zur Minderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit vor, hier werde lediglich auf folgende Bauleitplanverfahren verwiesen. Auch die Thematik des fachgesetzlich notwendigen Ausgleichs, der häufig weitere landwirtschaftliche Nutzflächen betreffe – sei nicht näher erläutert.

Zudem seien die vorgelegten Unterlagen im Bereich Landwirtschaft widersprüchlich. So werde auf Seite 42 der Langfassung für die Beanspruchung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen formuliert „welche in dieser Form nicht auszugleichen ist und aufgrund fehlender Tauschflächen im Stadtgebiet auch nicht reduziert werden kann“, während auf Seite 43 angegeben sei „dass die Stadt und die Entwicklungsgesellschaft in Kontakt mit den Eigentümern und nachfolgend mit den Pächtern stehe, um die jeweilige Eigentums- und Pachtsituation zu ermitteln, sodass im weiteren Planverfahren eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung ausgeschlossen werden bzw. ggf. durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) kompensiert werden“. Inwieweit nun Ersatz oder Tauschland zur Verfügung stehe, bleibe unklar.

Hier hätte – angesichts des doch erheblichen Eingriffs in die Landwirtschaft – ein konkreteres und verbindlicheres Konzept erstellt werden können.

Auch wenn der Eingriff ganz überwiegend Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betreffe, sei der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt doch erheblich. Da die Unterlagen kein konkretes Konzept zur Minderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit – in diesem Verfahrensschritt – vorlegen, würden aus Sicht des Belangs Landwirtschaft Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

b) Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Laut Unterlagen werde ein kleines Gebiet von circa 0,15 ha von dem Vorhaben betroffen, das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt ist. Im anschließenden bauleitplanerischen Verfahren sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, welche die Vereinbarkeit der Planung und Nutzung mit dem Schutzziel gewährleisten.

Aufgrund der geringen Betroffenheit und den sehr geringen Auswirkungen auf das Vorranggebiet Natur und Landschaft und der Aussage, eine entsprechende Vereinbarkeit im folgenden Bauleitplanverfahren zu gewährleisten, liege hier kein Zielverstoß vor und es würden keine Bedenken vorgetragen.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Vorhaben liege zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, in denen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen.

Die Landschaft im Umfeld des Plangebiets werde nach Angaben der Planunterlagen durch weite landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dominiert und weise insgesamt relativ wenig Höhenunterschiede auf. Diese Acker- und Grünlandflächen würden große Frischluftentstehungsgebiete darstellen. Gesteuert durch die Hauptwindrichtung werde diese Frischluft anschließend von Westen in Richtung der Ortslage von Neu-Anspach transportiert. Im Plangebiet selbst befänden sich laut Unterlagen vor allem Intensiväcker, die als Frischluftentstehungsgebiete zu bewerten seien. Für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage spiele das Plangebiet nach Aussage der Unterlagen aufgrund seiner Lage insgesamt jedoch eine vergleichsweise geringe Rolle. Die lokalen Luftströme würden vor allem durch das örtliche Relief beeinflusst. Hierbei stellten die Täler der Usa und des Heisterbachs wichtige Luftschneisen dar, welche durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst würden. Die klein-klimatischen Veränderungen beschränkten sich auf das Plangebiet selbst, welchen man mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zugunsten einer hohen Durchgrünung entgegenwirken könne. Aus regionalplanerischer Sicht sei daher die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen vertretbar.

2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht des Dezernats V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – bestünden zu der vorliegenden Planung erhebliche Bedenken. Die Planung beanspruche einen, im Verhältnis zum übrigen Gebiet der Kommune, für die Landwirtschaft überdurchschnittlich wertvollen Bereich, welcher nicht mindestens gleichwertig in der Umgebung ersetzt werden könne. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen seien daher weitestgehend zu erhalten. Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken. Bei Nicht-Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie des Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen sei dieses Ziel nicht zu erreichen.

a) Bemessung der Flächeninanspruchnahme / Bedarfsermittlung

Die Inanspruchnahme von 33,3 ha vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Gunsten von Wohn-, Misch- und gewerblicher Baufläche könne unter Berücksichtigung des fortschreitenden Verlustes der Ressource Boden für den Anbau von regionalen Lebens- und Futtermitteln zur Ernährungssicherung der Bevölkerung nicht hingenommen werden. Der Erhalt dringend benötigter landwirtschaftlicher Produktionsfläche werde nicht zuletzt im hessischen Flächensparziel festgelegt. Die Stadt Neu-Anspach werde im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum festgelegt. Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen sollten sich Unterzentren grundsätzlich an ihren Eigenbedarf orientieren. Die Antragstellerin lege einen konkreten Bedarf an 9 ha gewerblicher Baufläche und einen konkreten Bedarf 3,4 ha wohnbaulicher Fläche dar. Durch das Ansetzen einer höheren städtebaulichen Dichte (40 Wohneinheiten je Hektar) könne die Flächeninanspruchnahme weiter gesenkt werden. Aus Sicht des Dezernats V 51.1 sei die Flächeninanspruchnahme auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang Grund und Boden an den konkreten Bedarf anzupassen.

b) Wertigkeit der landwirtschaftlichen Fläche

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 33,3 ha befindet sich zu 5,6 ha innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und zu 27,55 ha innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft würden Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2021 (LFS 2021) werden konträr zu den Bewertungen des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 (LFS 2004) sowohl die Flächen innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft als auch die Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt. Teilweise erreichten die landwirtschaftlichen Flächen Bodenwertzahlen von über 70 und lägen damit im Spitzenbereich der Region. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebiets würden sich durch zusammenhängende Ackerschläge auszeichnen, die in dieser oder ähnlicher zusammenhängender und gut zu bewirtschaftender Größe in Neu-Anspach kaum alternativ verfügbar seien. Innerhalb des Plangebiets befänden sich zwei Kompensationsflächen mit Streuobstbestand, welche bei einer Inanspruchnahme an anderweitige Stelle wiederhergestellt werden müssen. Es werde darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen der Landwirtschaft entzogen werden dürfen. Der Ausgleich solle nach Möglichkeit flächenneutral umgesetzt werden.

Die im Vorranggebiet Landwirtschaft gelegenen Flächen (rund 5,6 ha) sollten unbedingt aus der Planung herausgenommen und für die landwirtschaftliche Produktion erhalten werden. Innerhalb der Gemarkung Neu-Anspach umfassen die Vorranggebiete für Landwirtschaft einen flächenhaften Anteil von 7,1% der Gesamtfläche Neu-Anspachs. Pro Einwohner stehen damit nur 177 m² landwirtschaftliche Vorrangfläche zur Verfügung. Diese gelte es zur regionalen Versorgung der Bevölkerung unter allen Umständen zu erhalten.

c) Landwirtschaftliche Betroffenheit / Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Aus Sicht der Landwirtschaft werde die landwirtschaftliche Betroffenheit in dem Zielabweichungsantrag unzureichend gewürdigt. Nachweislich verlieren bei Umsetzung der Planung zwei Betriebe mehr als 10 % der von diesen bewirtschafteten Gesamtflächen (Eigentums- und Pachtflächen). Bei einem Flächenverlust von mehr als 10 % sei regelmäßig von einer Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs auszugehen. Ein weiterer Betrieb verliere mehr als 5 % seiner Bewirtschaftungsflächen, sodass für diesen eine Existenzgefährdung konkret zu prüfen sei.

In den Antragsunterlagen werde lediglich aufgeführt, dass zwei der drei landwirtschaftlichen Betriebe eine Existenzgefährdung ausgeschlossen hätten und sich die Flächen des verbleibenden Betriebs im 3. und 4. Bauabschnitt befänden, sodass von keiner kurzfristigen Existenzgefährdung auszugehen sei. Die Antragstellerin führe weiterhin aus, dass die Stadt Neu-Anspach und die Entwicklungsgesellschaft mit den Eigentümerinnen und Pächtern der beantragten Flächen bezüglich eines möglichen Flächenverkaufs, Flächentauschs und/ oder Bewirtschaftung von Alternativflächen in Kontakt stehe, um im Zuge der weiteren Planung eine Existenzgefährdung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausschließen zu können. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur könne den Ausführungen der Antragstellerin, dass die geplante Fläche zulasten bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen könne, ohne das betriebswirtschaftliche Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten seien, nicht gefolgt werden.

Die einzelbetriebliche Betroffenheit der im Plangebiet wirtschaftenden Betriebe werde in den Antragsunterlagen nicht ausreichend konkret dargestellt und mit allgemeinen Absichtserklärungen relativiert. Der Argumentation, dass derzeit von keiner Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs mit Flächen innerhalb des 3. und 4. Bauabschnitts aufgrund des weiten zeitlichen Entwicklungshorizonts auszugehen sei, könne nicht gefolgt werden. Unter der Prämisse eines stetig steigenden Flächenendrucks, sei davon auszugehen, dass die Wahrscheinlichkeit einer Existenzgefährdung zukünftig steige. Daher sei schon zum jetzigen Zeitpunkt dessen Existenzgefährdung konkret zu untersuchen. Alternativ könne das Plangebiet um dessen landwirtschaftlich genutzte Fläche reduziert werden.

Der Antrag enthalte keinerlei Aussagen zu Ausgleichs- und Kompensationsflächen. Durch die Inanspruchnahme/Überplanung von zwei Kompensationsflächen mit Streuobstbestand seien diese an anderer Stelle und vermutlich auf landwirtschaftlichen Flächen neu herzustellen. Sollten landwirtschaftliche Flächen dabei der Bewirtschaftung entzogen werden, müsse dies bei der Betrachtung der Existenzgefährdung zusätzlich berücksichtigt werden.

Unweit des Antragsgebietes (ca. 100 m südlich) grenze der Heisterbacher Hof an. Dieser Betrieb sollte bei der Planung Berücksichtigung finden und entsprechend mit einbezogen werden. Es sei sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch bei Umsetzung der Planung ohne Einschränkungen zukunftsfähig wirtschaften könne.

3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Natura 2000- Gebiete. Ein Vorranggebiet Natur und Landschaft werde nur in marginalen Teilen in Anspruch genommen. Innerhalb des in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzten Plangebiets befänden sich mehrere nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstbestände). Ein Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG relevanten Arten (u. a. Feldlerche und Rebhuhn, Fledermäuse sowie Zauneidechse) sei nicht auszuschließen. Es erscheine grundsätzlich möglich, dass die Konflikte mit dem Artenschutz und den geschützten Biotopen in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen seien.

4. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

Aus Sicht der Abteilung IV - Umwelt Wiesbaden – bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Für das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen zahlreiche Hinweise zu den Belangen Grundwasser, Bodenschutz, und Abwasser. Diese werden der Antragstellerin mit dem Bescheid über die Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt.

II. Kreisausschuss des Landkreises Hochtaunuskreis

a) Fachbereich Ländlicher Raum

Die grundsätzliche Annahme, dass die Stadt Neu-Anspach eine aufgrund der guten schienengebundenen Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr induzierte, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Siedlungs- und Gewerbeflächenerweiterung aufweise, werde von Seiten des Hochtaunuskreises angezweifelt, auch da die Stadt Neu-Anspach beispielsweise nicht Teil des Landesprogramms „Großer Frankfurter Bogen“ sei. Das Plangebiet liege fast ausschließlich innerhalb des im Antrag erwähnten 1.000 m-Radius um den Bahnhof Neu-Anspach. Auf Grund der Orographie des Geländes sei die direkte Fußläufigkeit zu hinterfragen. Ansonsten sei die zukünftig mögliche verbesserte Erreichbarkeit des Bahnhofs innerhalb eines 500 m-Radius für den Hochtaunuskreis nicht nachvollziehbar.

Neben der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr werde die Notwendigkeit der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen genannt. Der vorgebrachte Bedarf spiegle die beantragte Fläche des Zielabweichungsverfahrens nicht wieder. Im Zielabweichungsantrag seien im Vorranggebiet für Siedlung 15,7 ha geplant und im Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe 17,55 ha. Konkreten Bedarf hätten die ortsansässigen Firmen Adam Hall GmbH, GUDECO GmbH und Jäger & Höser GmbH in Höhe von 4,5 bis 4,7 ha, sodass der erste Bauabschnitt, beziehungsweise Bebauungsplan, diesen Bedarf abdecken könne. Darüberhinausgehend werde ein Bedarf anhand von Interessenlisten für Gewerbe und für Wohnen erwähnt. Der so ermittelte Bedarf liege von der beantragten Fläche weit entfernt. Für die Gewerbeflächen würden keine konkreten Zahlen vorliegen, so dass der Mehrbedarf derzeit nicht nachvollziehbar sei.

Als Amt für den ländlichen Raum begrüße der Hochtaunuskreis Innenentwicklungen, welche der Neuausweisung von Bebauung auf landwirtschaftlichen Flächen vorgezogen werden. Dies sei für Neu-Anspach umgesetzt worden. Im Bereich Wohnen seien die im Antrag genannten Zahlenwerte nicht vollständig nachvollziehbar. So sollen in Neu-Anspach neue Baugebiete ausgewiesen werden, obwohl nach aktuellen Zahlen, wie in den Planunterlagen dokumentiert sei, die Bevölkerungszahl stagniere. Im Antrag sei für das Plangebiet mit einer Dichte von 35 Wohneinheiten je Hektar gerechnet worden.

Für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werde für Neu-Anspach aber mit einer Minstdichte von 40 Wohneinheiten je Hektar angesetzt, daher bitte der Hochtaunuskreis um kritische Überprüfung der Zahlenwerte auf Basis einer erhöhten Wohnungsdichte und folglich Einsparung von Fläche.

Alternativstandorte seien bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes 2019 abgeprüft worden. Aus Sicht der Landwirtschaft sei die Alternativenprüfung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB unzureichend, da landwirtschaftliche Belange lediglich als Sammelkategorie zusammen mit beispielsweise Emissionsbelastung und Artenschutz bewertet worden seien, obwohl beim Großteil der angedachten Gebiete landwirtschaftliche Flächen betroffen seien. So sei der sparsame Umgang mit Boden oder die Fruchtbarkeit des Bodens kaum bis gar nicht abgeprüft und in die Bewertung mit einbezogen worden. Selbst unter Beachtung der gewählten Kriterien erhalte die Fläche mit den meisten vorgesehenen Wohneinheiten für das Zielabweichungsverfahren lediglich eine mittelmäßige Bewertung (Fläche 1b).

Das Antragsgebiet beinhalte fast ausschließlich bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer bis hoher Bodengüte. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sei der Bereich überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a und zu einem kleineren Teil in der mittleren Wertigkeitsstufe 2 aufgeführt. Dies zeige grundsätzlich die hohe Bedeutung des Antragsgebietes für die Landwirtschaft und die regionale Versorgung.

Die Stadt Neu-Anspach liege im Realerbtteilungsgebiet mit in der Regel kleineren Ackerschlaggrößen. Am Wenzelholz selbst würden im Gegensatz dazu für die Stadt Neu-Anspach große zusammenhängende Ackerschläge existieren. Auf Grund von Ausgleichs-/ Tauschflächen im Zuge anderer Bauprojekte seien diese entstanden und in dieser oder ähnlicher zusammenhängender und gut zu bewirtschaftenden Größe vor Ort seien kaum alternativ verfügbar. Gleichzeitig seien speziell die so vorliegenden Flächenstrukturen ausschlaggebend für eine zukunftsfähige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Acker-Grünlandzahl, welche die Wertigkeit des Bodens angebe, liege zwischen 40 und 75 von 100 und sei somit für die Stadt und auch für den gesamten Bereich im Usinger Land als überdurchschnittlich zu bewerten. Der Wert 75 stelle für die Kommune einen Spitzenwert dar.

Insbesondere der östliche Teil des Antragsgebietes weise hohe Acker-Grünlandzahlen auf. Dies spiegele sich in der Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft wieder. Insbesondere dieser Bereich sollte daher aus Sicht des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises aus dem Zielabweichungsverfahren herausgenommen werden.

Die Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe werde aus Sicht des Kreisausschusses des nur unzureichend gewürdigt. Die betroffenen Flächen könnten auf Grund der bereits knappen landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung nicht ausgeglichen werden. Wie im Antrag beschrieben sei, liege eine Existenzgefährdung für zwei landwirtschaftliche Betriebe vor und eine potentielle Gefährdung liege in einem weiteren Fall vor. Der erhebliche Verlust von Flächen, welche unwiederbringlich verloren gehe, betreffe nur das konkrete Antragsgebiet. Dem Antrag sei zu entnehmen, dass die Existenzgefährdung bei einem landwirtschaftlichen Betrieb noch nicht geklärt sei. Hierbei handele es sich dem Antrag zufolge um Flächen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden sollen. Daher werde empfohlen, solange dies ungeklärt sei, die entsprechenden Flächen aus dem Antrag zu entfernen. Für die beiden Betriebe, bei denen eine Existenzgefährdung ausgeschlossen werden konnte, sollte dies schriftlich vor der Zustimmung zum Zielabweichungsverfahren belegt werden. Etwaige Ersatz- oder Entschädigungsangebote sollten der hohen Wertigkeit des Bodens Rechnung tragen.

Bei der Betrachtung der Existenzgefährdung erfolge lediglich die Betrachtung der beantragten Flächen. Dem Antrag sei darüber hinaus nicht zu entnehmen, ob Ausgleichs- und Kompensationsflächen überprüft worden sind. Bei der Entwicklung des Areals sei vorgesehen, auf eine hohe Durchgrünung zu achten. Dies entlaste die Landwirtschaft nur bedingt, da diese Flächen dennoch nicht für die Landwirtschaft zur Verfügung stünden. Es sollte versucht werden, dass alle Ausgleichsmaßnahmen möglichst an Ort und Stelle erfolgen. Da sich auf dem Antragsgebiet zwei Kompensationsflächen befänden, sei ein doppelter naturschutzrechtlicher Ausgleich für diese Flächen zu erbringen. Wo diese und weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen, sei derzeit unklar. Sollten landwirtschaftliche Flächen dabei der Bewirtschaftung entzogen werden, müsse dies bei der Betrachtung der Existenzgefährdung zusätzlich berücksichtigt werden.

In einer Entfernung von rund 100 m südlich des Antragsgebietes grenze der Heisterbacher Hof an. Dieser Betrieb sollte insofern in die Planung mit einbezogen werden, dass eine Störung für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann und der landwirtschaftliche Betrieb ohne Einschränkungen zukunftsfähig wirtschaften kann.

Direkt an das beantragte Areal grenze gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 eine bestehende Waldfläche an. Den Unterlagen zu Folge bleibe der Wald unberührt. Daher dürfe der Wald zu keinem Zeitpunkt durch Planungs- oder Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Der dort befindliche Wald sei für das Kleinklima des Ortsteiles wichtig und wirke sich positiv auf die Bevölkerung aus. Öffentliche Belange des Forstes seien insoweit derzeit nicht berührt.

Aus Sicht des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, weise der vorliegende Antrag wie vorangegangen geschildert Besonderheiten eines atypischen Ausnahmefalles auf. Die unterschiedlichen dargestellten Aspekte des in Anspruch zu nehmenden Raumes ließen sich insoweit zusammenfassen, dass es sich um einen, im Verhältnis zum übrigen Gebiet der Kommune, für die Landwirtschaft überdurchschnittlich wertvollen Bereich handele, welcher nicht mindestens gleichwertig in der Umgebung ersetzt werden könne.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden erhebliche Bedenken. Öffentliche Belange der Landwirtschaft würden durch den Planungswillen stark beeinträchtigt werden. Der Antrag auf Zielabweichung sollte nach der Empfehlung des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, kritisch überprüft und angepasst werden. Speziell die Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe sei hier eingehend zu betrachten. Die Zielabweichung sollte nur den konkreten Bedarf umfassen und die günstigen landwirtschaftlichen Flächen (in Bezug auf Qualität und Struktur) sollten aus der aktuellen Planung entnommen werden.

b) Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Da entsprechenden Anträgen in der Regel stattzugeben sei, solle hier vorrangig geprüft werden, ob das Planvorhaben aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles aufweise, die zu einer Ablehnung des Antrags führen können.

Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises teilt in diesem Zusammenhang mit, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser sowie die im Gebiet produzierte Kaltluft in Richtung Heisterbach bzw. Usa zum Ortsteil Westerfeld laufe. Der Stadtteil Westerfeld hätte aktuell bereits deutlich mit der Hochwasserproblematik nach Starkregenereignissen zu kämpfen (zuletzt im Mai 2023). Es wäre im Vorfeld zu prüfen, ob die Gebietsentwicklung – welche den gesamten Hügel umfasse – zu einer weiteren Verschlechterung bzgl. der Hochwasserthematik oder zur Verschlechterung der Luftverhältnisse für den Ortsteil Westerfeld führen könne.

Es wird weiter mitgeteilt, dass im nördlichen und östlichen Plangebiet Böden mit Bodenwerten bis zu 74 Punkten vorkommen. Das seien für Anspach überdurchschnittlich gute Ertragsmesszahlen. Der durchschnittliche Wert in Anspach befinde sich bei 39 Punkten, in Westerfeld bei 45 Punkten (keine Böden mit Ertragsmesszahlen > 65 Punkten). Nicht nur im Hinblick auf die Versorgung durch die Landwirtschaft, sondern auch zur dauerhaften Sicherung der Lebensgrundlagen für seltene/geschützte Arten seien im Sinne des § 1 HeNatG diese sehr wertvollen Böden zu sichern.

Im Jahr 2023 sei der Unteren Naturschutzbehörde die Sichtung eines Feldhamsters im Gebiet gemeldet worden. Sollte sich ein Vorkommen als wahrhaftig herausstellen, wäre dies der erste Nachweis der streng geschützten Art im gesamten Usinger Becken und somit ein atypischer Ausnahmefall. Auch ein Vorkommen des streng geschützten Kiebitzes im Wirkraum des Plangebietes (< 300m) wäre für den Hochtaunuskreis ein atypischer Fall und sollte geprüft werden (vgl. Umweltprüfung über die Homepage des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain).

Die Berücksichtigung des Landschaftsbildes sollte bereits auf dieser frühzeitigen Ebene erfolgen. Durch die erhöhte Lage werde sich ein sehr großer Wirkraum für das Vorhaben ableiten lassen, ggf. könnten Sichtbeziehungen bzw. das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Innerhalb der Alternativprüfung (Antrag ab S. 30) sollten ebenfalls Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen berücksichtigt werden. Generell fehle es an einer Erläuterung, aus welchen Quellen die Bewertungskriterien entspringen und welche Details dabei berücksichtigt worden sind. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen könne nicht geprüft werden, ob alle relevanten Fachdaten für die Alternativprüfung herangezogen worden sind.

Im Hinblick auf das Umweltverträglichkeitsgesetz, Anlage 1 Nr. 18.7 erscheine es erforderlich, eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Die im Umweltbericht auf S. 13 aufgeführten Umweltmaßnahmen seien deutlich zu gering. Neben dem Erhalt wertgebender Strukturen (auch wenn mit einem ökologischen Wertverlust zu rechnen sei), seien mittels Grünordnungsplan Grünachsen zum Wohle des Menschen, als Lebensräume für Fauna und Flora sowie zum Klimaschutz vorzusehen. Darüber hinaus werde darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Dies sollte nicht nur redaktionell in den Unterlagen überarbeitet werden.

c) Fachbereich Bauaufsicht

Zu Punkt 2.4.3 (Immissionsschutzrechtliche Belange) des Zielabweichungsantrags:

Der südlich vom Plangebiet gelegene Heisterbacher Hof sei nicht nur eine zu beachtende Lärmquelle, sondern aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde auch eine Geruchsquelle. Durch die an den Heisterbacher Hof heranrückende Wohnbebauung können Immissionskonflikte aufgrund der Geruchsbelästigung entstehen. Insofern empfehle der Hochtaunuskreis im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans, die Geruchsemissionen bzw. -immissionen gutachterlich untersuchen und aus Sicht des Immissionsschutzes einschätzen zu lassen.

d) Fachbereich Wasser- und Bodenschutz

In der Begründung zur Zielabweichung wird zur Abwasserentsorgung ausgesagt, dass das Gebiet einerseits im Zuge der Neuerschließung des Gewerbegebiets „Zum Wenzholz“ im Trennsystem und im Westen über einen Anschluss an den Bestand in der Straße „Am Stabeistein“ und „Zum Wenzholz“ erfolgen solle. Hierdurch und durch künftig zu erwartende Starkregenereignisse könne sich die Abflusssituation in der Usa oberhalb von Westerfeld in Bezug auf den Hochwasserschutz verschärfen.

e) Verkehrsverband Hochtaunus

Seitens des Fachbereich 40.40 öffentlicher Nahverkehr/Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) könne der Zielabweichung zugestimmt werden. Die nächstgelegene Haltestelle des SPNV sei der Bahnhof Neu-Anspach. Aus dem gesamten Plangebiet sollte eine möglichst umwegefremde Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Bahnhof geschaffen werden. Zu prüfen sei hierbei unter anderem eine neue Wegeverbindung nördlich der bestehenden Überführung des Stabelsteiner Weges über den Usbach als auch direkte Wegeführungen innerhalb des Plangebietes. Vermutlich werde eine zusätzliche ÖPNV-Anbindung notwendig. Hierfür müssen entsprechende Flächen für die Haltestellen, Straßenquerschnitte und, ggf. Wartebereiche für den Busverkehr eingeplant werden. Bei der Ausgestaltung sollte auch die Planung für die im Stadtentwicklungskonzept vorgesehene Fläche 32c / Am Inchenberg beachtet werden.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Über das Entwicklungspotenzial des Gebietes sei bereits in verschiedenen Vorgesprächen im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP sowie aus aktuellem Planungsanlass beraten worden. Das Gebiet sei überwiegend Bestandteil der Bauflächenpotenziale im ISEK der Stadt Neu-Anspach. Grundsätzlich werde das Plangebiet seitens des Regionalverbandes als am geeignetsten für eine langfristige gewerbliche und Wohnbauentwicklung in Neu-Anspach angesehen und der Bedarf angesichts fehlender Flächenreserven und entsprechender Innenentwicklungsmöglichkeiten sowie anhaltender Nachfrage gesehen. Die aktuell vorgesehene Erweiterung nach Südosten (ca. 5 ha) werde jedoch aus folgenden Gründen kritisch gesehen und es werde angeregt, darauf zu verzichten:

- Das ca. 17,5 ha große geplante Gewerbegebiet geht um ca. 5 ha über die Fläche hinaus, die im ISEK vorgesehen ist. Aufgrund der im Antrag genannten Flächenbedarfe werde kein Erfordernis für diese Flächenerweiterung gesehen (Flächenanmeldung der Betriebe gem. Antrag: Adam Hall: 2 ha, Gudeco 1,5 ha, Jäger & Höser: keine Angaben)

- Die Fläche innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft befände sich basierend auf den Ergebnissen der Biotop- und Nutzungstypen-Kartierung 2019 des Regionalverbandes (SUP: Verbindungsfläche des Biotopverbunds, verbindet Habitatflächen) im geplanten Biotopverbund
- Bodenvorkommen mit Bedeutung für die Biodiversität (SUP: Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), betroffener Flächenanteil 1,5 ha, stark grundnasse Böden (Gley aus Fluvialschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))
- potenzielle Überschwemmungsgefahr (SUP: Potenzielle Überschwemmungsfläche, betroffener Flächenanteil 1,5 ha, Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Auenböden ohne rezente Auendynamik (Bodenkarte))
- kulturhistorisches Landschaftselement „Straße von Sandplacken nach Friedberg“

Die genannten Umweltbelange würden zeigen, dass der östliche Teil sich vom übrigen Gelände durch verschiedene Gegebenheiten abhebt und eine landschaftlich vorgegebene Zäsur und sinnvolle Begrenzung der baulichen Entwicklung darstelle.

IV. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen sowie den Dezernaten Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lufthygiene, Kleinklima) sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

V. Erneute Beteiligung der Antragstellerin

Aufgrund der vorstehenden Stellungnahmen der Gebietskörperschaften sowie der Behörden, deren Belange betroffen sind, wurde der Stadt Neu-Anspach Gelegenheit gegeben, ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu modifizieren bzw. zu ergänzen.

Wesentliches Ergebnis ist, dass die Stadt nunmehr so umgeplant hat, dass durch den Verzicht der ursprünglich im Gewann „Wasem“ vorgesehenen Fläche, auf die geplante Inanspruchnahme von rund 3,7 ha des Vorranggebiets für Landwirtschaft und rund 1,45 ha des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft verzichtet wird.

Im Übrigen trägt die Stadt zur Begründung ihres Zielabweichungsantrags folgendes vor:

1. Vorbemerkung

Die Stadt Neu-Anspach befasse sich seit Jahren mit dem Thema Identität und Entwicklung der lebenswerten, familienfreundlichen Kleinstadt im Grünen. Dazu zähle unter anderem auch die Erstellung des im Jahr 2019 fertiggestellten integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) „Perspektiven 2040“. Darin werde ausgeführt, dass nach Angaben des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bis zum Jahr 2030 ca. 800 zusätzliche Wohneinheiten in Neu-Anspach benötigt würden. Unter der Prämisse einer behutsamen, maßvollen, nachhaltig orientierten und zielgerichteten Nachverdichtung und Neubebauung seien im ISEK Optionen einer sozialverträglichen, naturnahen Stadtentwicklung aufgezeigt. Genau diese Optionen böten die Möglichkeit, den Charakter der Kleinstadt im Grünen zu wahren und auf die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger einzugehen. Als weiteres Ziel der Stadtentwicklung, das Eingang ins ISEK gefunden habe, sei die Bereitstellung von Gewerbeflächen samt der benötigten Infrastruktur zur Fortentwicklung genannt. Ziel sei es, bestehender Gewerbebetriebe langfristig in ihrem Erhalt zu sichern und (jungen) Unternehmen sowie Start-ups die Möglichkeit zur Ansiedelung zu bieten.

Die Fläche „Am Wenzelholz“/ „Stabelstein“ befinde sich bereits im ISEK als alternativlos zu entwickelnde Gewerbefläche sowie als Fläche für Wohnungsbau ganz oben in der Liste der Potenzialflächen für Neu-Anspach.

Auf der Grundlage der Potenzialflächenanalyse sei die Flächenanmeldung zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans erfolgt. Mit dem Verzicht der im ursprünglichen Zielabweichungsantrag beantragten Fläche im Gewann „Wasem“ sei nunmehr die gesamte hier in Rede stehende Fläche bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main bereits berücksichtigt und angemeldet worden. Die Stadt Neu-Anspach reagiere mit dem Verzicht auf die kritischen Stellungnahmen der Behörden und die Empfehlung der Geschäftsstelle der Regionalversammlung.

Entscheidender Vorteil der Fläche „Am Wenzelholz“/ „Stabelstein“ sei insbesondere die von der Stadt Neu-Anspach präferierte Möglichkeit zur Entwicklung eines großen, zusammenhängenden Standorts. Einer stückweisen Zersiedelung könne somit vorgebeugt werden. Die Fläche eigne sich aufgrund ihrer Dimension und Lage dazu, eine umfassende städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte aufzuzeigen. Zudem sei die Flächenentwicklung flexibel und bedarfsentsprechend in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Für den ersten Bauabschnitt stehe die Ausweisung der Gewerbefläche entlang der Heisterbachstraße im Mittelpunkt, um somit den unmittelbaren und im Antrag weiter aufgeführten Bedarf decken zu können.

Mit der Entwicklung der (reduzierten) Planungsfläche könne einerseits dem dringend benötigten Wohn- und Gewerbeflächenbedarf nachgekommen werden, andererseits entspreche die Planung der im ISEK hervorgehobenen nachhaltigen und behutsamen Stadtentwicklung.

2. Anpassung des Zielabweichungsantrags

Nach der Reduzierung der Antragsfläche um 5,15 ha betrage die beabsichtigte Inanspruchnahme des festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft lediglich 1,9 ha, statt wie bisher 5,6 ha. Die Inanspruchnahme der Fläche für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) reduziere sich um 1,45 ha auf nunmehr rund 26,1 ha.

Die Stadt Neu-Anspach sichere zu:

- Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll möglichst außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Innerhalb landwirtschaftlicher Flächen sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.

- Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung wird der Nachweis geführt, dass den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird, und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird. Bestätigungen der Hauptpächter, dass diese nicht in ihrer Existenz gefährdet sind, liegen vor.

Nach Auffassung der Antragstellerin könne die Abweichung von Zielen des Regionalplans zugelassen werden, da sie – wie im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages gezeigt werden konnte – unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei und die Grundzüge des Regionalplans nicht berühre. Daher werde um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

3. Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen / Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Neu-Anspach verfüge über relativ konstante Einwohnerzahlen (rd. 14.500). Die Auflistung der seit 2007 Rechtskraft erlangten Bebauungspläne zeige, dass trotz konstanter Einwohnerzahlen ein Bedarf an Wohnraum vorhanden sei. Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 werde für den Hochtaunuskreis (Einwohner: 237.049) ein Bevölkerungswachstum von 5.000 Einwohnern prognostiziert was, bezogen auf das Bevölkerungswachstum für Neu-Anspach, einer Zunahme von rd. 305 Einwohnerinnen und Einwohnern entspreche. Aktuell lägen der Stadt Anfragen für Wohnbaugrundstücke von rd. 34.000 m² und Anfragen von rund 90.000 m² für überwiegend ortsansässige Gewerbetreibende vor. Der aktuelle Gewerbeflächenbedarf gliedere sich in rund 7 ha für insbesondere die Mitglieder der Entwicklungsgesellschaft und 2 ha für den Betrieb eines Lebensmittelhandwerks. Zudem hätten während des Prozesses weitere elf Betriebe ein Interesse an Ansiedlung, Umsiedlung, Erweiterung in einer Größenordnung von rd. 1.000 m² bis zu 15.000 m² und somit insgesamt von rd. 4 bis 4,5 ha gegenüber der Entwicklungsgesellschaft geäußert. Weitere 15 Interessenten mit Flächenwünschen von 500 m² bis 6.000 m² (insgesamt 2,5 ha) hätten bei der Stadt Neu-Anspach ihr Interesse bekundet. Die Unternehmensgegenstände der Interessenten seien überwiegend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln, zum Teil (fünf von 15) jedoch auch im zukünftigen Mischgebiet zulässig. Darüber hinaus werde Neu-Anspach bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als ein regionalbedeutsamer Siedlungsschwerpunkt mit 17 ha aufgeführt.

Dieser Schwerpunkt soll am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Anspach realisiert werden und entspräche in großen Teilen dem zur Abweichung beantragten Gebiet. Der grundsätzliche und zum Teil sehr konkrete Bedarf an gewerblich nutzbarer Fläche könne insofern als nachgewiesen betrachtet werden.

Der Antrag auf Zielabweichung und die Erstellung des Gesamtkonzeptes solle ermöglichen, dass langfristig (also über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren) insbesondere der vorhandene Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Die Gesamtmaßnahme orientiere sich am Bestand und solle dazu führen, dass sich die bestehenden Strukturen nach Osten zwischen der bebauten Ortslage, Heisterbachstraße und dem Trassenverlauf der Taunusbahn fortsetzen.

Der verkehrsgünstig gelegene Standort ermögliche, dass das bereits heute innerhalb eines 1.000 m- Radius zum Öffentlichen Personennahverkehr befindliche Neubaugebiet über einen direkten Neuanschluss an die Heisterbachstraße erschlossen werden könne. Die fußläufige Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper sei über den Stabelsteiner Weg geplant. Außerdem sei eine neue fußläufige Verbindung unter der Heisterbachbrücke in Richtung Gewerbegebiet und EDEKA vorgesehen. Die geplante Nutzung sei unterteilt in ein Gewerbegebiet im Osten und Südosten sowie ein Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet im Westen des Plangebietes.

Der erste Bauabschnitt umfasse insbesondere die für die ortsansässigen Unternehmen benötigten Gewerbeflächen. Die geplante Wohnbebauung orientiere sich bedarfsgerecht an den jeweiligen Zielgruppen und solle einen Mix bestehend aus Einfamilien-, Doppel- sowie Reihen- und Mehrfamilienhäusern enthalten, wobei im anschließenden Bauleitplanverfahren zudem ein Anteil an Geschosswohnungsbauten für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums festgesetzt werden soll. Eine Anhebung des Dichtewertes von 35 auf 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland, welche der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zugrunde liege, sei grundsätzlich denkbar. Die Anhebung würde, bezogen auf den prognostizierten Bedarf bis 2040 von 448 Wohneinheiten zu einer rechnerischen Reduktion des Wohnbauflächenbedarfes von 12,8 ha auf 11,2 ha führen. Bei der Entwicklung des Gesamtgebietes werde die Umsetzung eines hohen Durchgrünungsanteils angestrebt.

Der Grünanteil solle die Bebauung auflockere, den Bestand berücksichtigen, eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen bilden sowie eine Verbindung zum umliegenden Offenland darstellen. Am östlichen Rand des Plangebiets sehe der städtebauliche Entwurf durch Festsetzung eines weiteren Grünstreifens eine räumliche Trennung zu der angrenzenden Taunusbahn vor. Das bedeute, dass die bereits bestehenden Kompensationsflächen in die Entwicklung des Gesamtgebiets integriert würden. Ein solches Vorgehen werde das gesamte Gebiet auf und führe zu einem städtebaulichen Mehrwert im Verlauf der späteren Nutzung.

Die Anhebung der städtebaulichen Dichte von 35 auf 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland führe indes zu keiner Reduktion der beantragten Flächen, da davon ausgegangen werde, dass eine Reduktion des Bruttowohnbaulands zu einer Steigerung des Grünflächenanteils innerhalb des Antragsgebiets führe.

Im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens solle gewährleistet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und gleichzeitig die bestehenden Nutzungen (landwirtschaftlicher Hof) fortgeführt werden könnten. Es sei geplant, entsprechende Festsetzungen im nachgeführten Bauleitverfahren abzustimmen.

Das Plangebiet solle dem tatsächlichen Bedarf entsprechend in mehreren Bauabschnitten bis zum Zielzeitraum 2040 umgesetzt werden. Der jeweiligen landwirtschaftlichen Betroffenheit könne hierdurch Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Entwicklung der Antragsfläche sollen rund 12,3 ha Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, und rund 15,7 ha Vorranggebiet Siedlung, Planung, entstehen. Im ersten Bauabschnitt sollen rund 7,1 ha des Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe als gewerbliche Fläche und rund 3,6 ha des Vorranggebiets Siedlung, Planung als Mischgebiet (50% Wohnen, 50% Gewerbe) realisiert werden. Darüber hinaus soll im ersten Bauabschnitt eine Grünfläche Park realisiert werden.

Im 2. bis 4. Bauabschnitt sollen zum gegenwärtigen Kenntnisstand bis 2035 weitere Flächen in einem Umfang von 5,8 ha, bis 2040 eine Fläche von rund 7 ha und nach 2040 Flächen in einem Umfang von 4,5 ha entwickelt werden. Damit unterschreite die zuvor beschriebene Planung sogar den bis zum Jahr 2035 und dem Jahr 2040 prognostizierten Wohn- und Gewerbeflächenbedarf. Der prognostizierte Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen werde bis zum Jahr 2035 auf mindestens 5 ha und bis zum Jahr 2040 auf nochmals zusätzliche 5 ha geschätzt.

Die Skizze der Abbildung 15 lege dar, wie und in welcher zeitlichen Abfolge der Anschluss an die bebaute Ortslage und die Entwicklung der Gesamtmaßnahme vorgesehen ist.

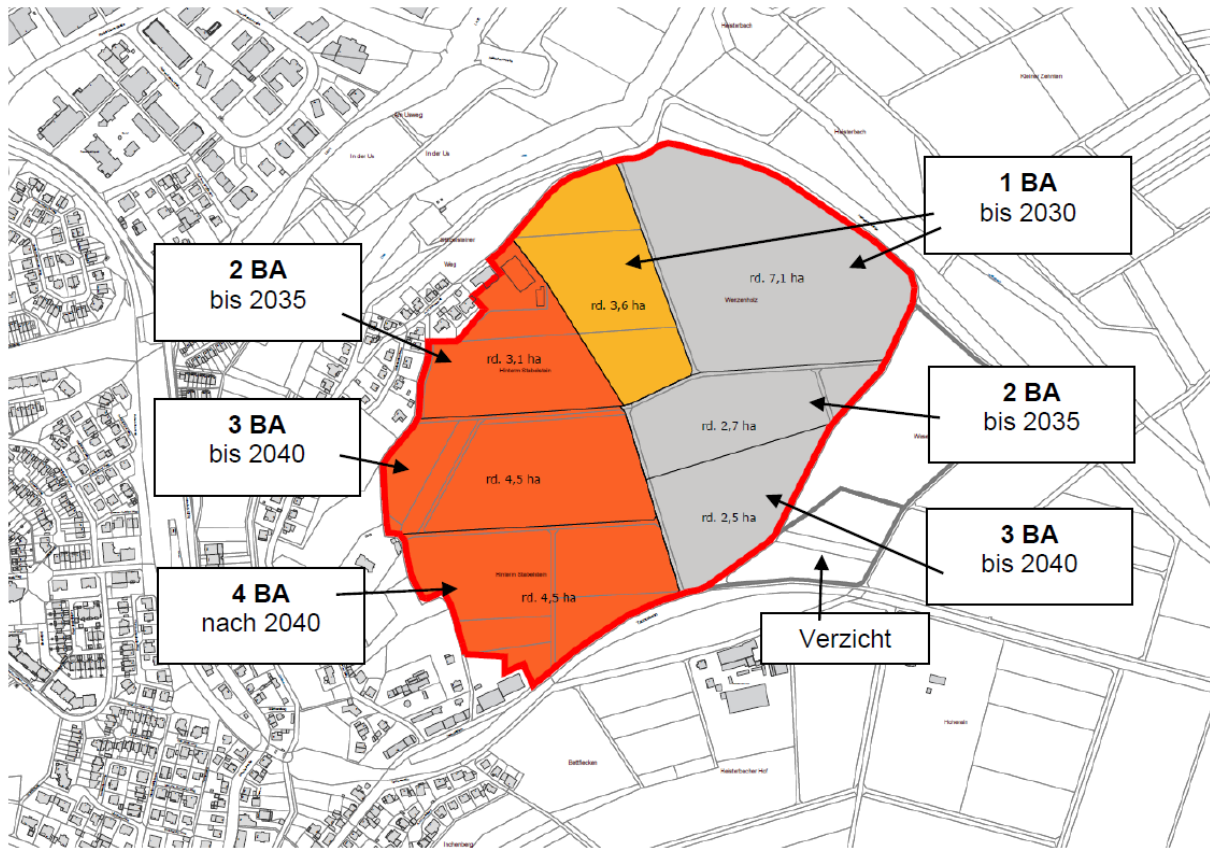


Abbildung 15: Städtebauliche Konzeption mit der Darstellung möglicher Bauabschnitte (Ergänzung des Zielabweichungsantrags, 2023)

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die geplanten Wohnbauflächen sowie die gemischte Baufläche liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Somit verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Entsprechendes gilt in Hinblick auf das geplante Gewerbegebiet, das außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe ausgewiesen werden soll. Hierin liegt ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“

3. Verstoß gegen die Ziele Z3,4,1-4 und Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Neu-Anspach hat sowohl die Tabellenwerte für den Wohnbauflächenbedarf (6 ha, Tabelle 1) als auch den Tabellenwert für die Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (8 ha, Tabelle 3) vollständig ausgeschöpft. Durch die weitere Ausweisung von rund 12 ha gewerblicher Bauflächen bzw. rund 15 ha Wohn- und gemischter Bauflächen wird dieser Wert (erheblich) überschritten.

Dies stellt einen Verstoß gegen die Ziele Z3,4,1-4 sowie Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Diese Ziele lauten

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. [...]“

bzw.

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.“

4. Kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Vorranggebiet für Landwirtschaft)

Die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug – ist nicht erforderlich. Nach Reduzierung der Antragsfläche nimmt die Stadt Neu-Anspach lediglich 1,9 ha des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft in Anspruch.

Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landbewirtschaftung und damit als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Damit liegt die Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft unterhalb der Mindestgröße, die in der – auch im Gebiet des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain – allein maßgeblichen Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000 erkennbar wäre.

Die Darstellungen in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind durch die Verschneidung verschiedener sog. Layer entstanden. Dabei werden die Festlegungen der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, der Vorranggebiete Regionaler Grünzug und weiterer, im jeweiligen Raum einschlägiger Festlegungen miteinander verschnitten. Vorranggebiete Siedlung, Bestand, werden dabei aus den Bebauungsplänen der Städte und Gemeinden übernommen., wenn diese eine Flächengröße von 3ha erreichen oder überschreiten.

„Restflächen“, die aus der Verschneidung der verschiedenen Layer resultieren, werden dabei keiner Generalisierung / Korrektur unterzogen, wenn sie – wie vorliegend – in der Plankarte im Maßstab 1:100.000 nicht erkennbar sind.

Die vorstehende Vorgehensweise suggeriert bei Verwendung einer digitalen Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in beliebiger Vergrößerung eine Scheingenaugigkeit, die weder gewollt noch zulässig ist. Aufgabe der Regionalplanung ist die überörtliche und fachübergreifende Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, § 1 ROG. Sowohl die Überörtlichkeit als auch die Koordinierung verschiedener Fachplanungen unterscheiden die Regionalplanung von der kommunalen Bauleitplanung und grenzen sie von dieser ab.

Auch wenn § 1 Abs. 4 BauGB zu entnehmen ist, dass der Gesetzgeber jede Bauleitplanung als im Sinne der §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG raumbedeutsam ansieht, besteht eine Grenze dort, wo sich bei ebenen- und damit maßstabsgerechter Betrachtung ergibt, dass Sachverhalte – auch Bauleitpläne – auf Ebene der Regionalplanung keine Rolle spielen, weil sie bereits unterhalb dessen liegen, was in der Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) darstellbar ist.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

Dies ist vorliegend der Fall. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen oder ersichtlich, die gegen eine Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Industrie bzw. Vorranggebiet Siedlung sprechen. Wie die Stadt Neu-Anspach zutreffend feststellt, wird die beantragte Abweichungsfläche aller Voraussicht nach vollständig im Entwurf / Vorentwurf des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main enthalten sein. Zwar hat dies keinerlei rechtliche Folgen, insbesondere haben im Entwurf enthaltene Festlegungen noch (lange) nicht die Qualität in Aufstellung befindlicher Ziele im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG.

Die Tatsache kann jedoch als starkes Indiz dafür angesehen werden, dass die Planung der Stadt Neu-Anspach auch dem planerischen Willen der Planungsträger entspricht.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Bei Zugrundelegung des von der Stadt Neu-Anspach bis 2040 schlüssig dargelegten Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen sind keine Gründe ersichtlich, die Antragsfläche anstatt als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe bzw. Vorranggebiet Siedlung festzulegen.

Nebenbestimmung III.3 stellt zudem sicher, dass die Bedarfsdeckung der Stadt Neu-Anspach bei der Ausweisung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen an die Planungshorizonte sowohl des noch geltenden Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main angepasst wird.

Die Grundzüge der Planung sind ferner dann berührt, wenn eine Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG ergibt, dass die Zulassung der Abweichung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird (BVerwG, Urteil vom 28. September 2023 – 4 C 6.21 – BeckRS 2023, 26061). Ergibt eine überschlägige Prüfung demgegenüber, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit (Strategischer) Umweltprüfung erforderlich (BVerwG, a.a.O.).

Eine entsprechende Vorprüfung wurde von der Stadt Neu-Anspach bislang nicht durchgeführt, sodass nur dann abschließend bestätigt werden kann, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn das Ergebnis einer entsprechenden Vorprüfung mit dem Ergebnis vorliegt, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, weil erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Die unter Ziffer III.1 enthaltene aufschiebende Bedingung stellt sicher, dass durch die Zulassung der vorliegenden Abweichung nicht die Durchführung einer (Strategischen) Umweltprüfung unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Planänderungsverfahrens umgangen wird.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt.

Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten.

Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist.

b) Kein atypischer Fall

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Die einzelnen in Betracht kommenden Alternativen wurden in einem vorbereitenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept untersucht und in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingeordnet. Entscheidend ist, ob es aus regionalplanerischer Sicht besser geeignete Gebiete für die angestrebte Wohnbau- und Gewerbeentwicklung gibt. Aus regionalplanerischer Sicht wird es begrüßt, dass die Antragstellerin ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig denkt und an einer Stelle konzentriert. Zwar mag es einzelne Flächen geben, die eine schlechtere Bodenqualität aufweisen und damit für eine Siedlungsflächenentwicklung besser geeignet wären. Allerdings überwiegen die Vorteile einer gebündelten Siedlungsentwicklung diesen Nachteil. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung in guter Erreichbarkeit des Bahnhofs, ein einheitliches und abgestimmtes Grünflächenkonzept sowie eine einheitliche Erschließung des gesamten Gebiets wiegen die Inanspruchnahme teilweise besserer Böden auf.

(2) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme

Die Stadt Neu-Ansprach führt zutreffend aus, dass keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme erfolgt. Gerade angesichts der langfristigen Planung sowie der Staffelung der einzelnen Bauabschnitte ist die Antragsfläche nicht überdimensioniert. Dies gilt insbesondere nach dem Verzicht der Antragstellerin auf die Inanspruchnahme eines nicht unerheblichen Teils des Vorranggebiets für Landwirtschaft.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.08/1-2023

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Felix Machus

Tel.: 5216

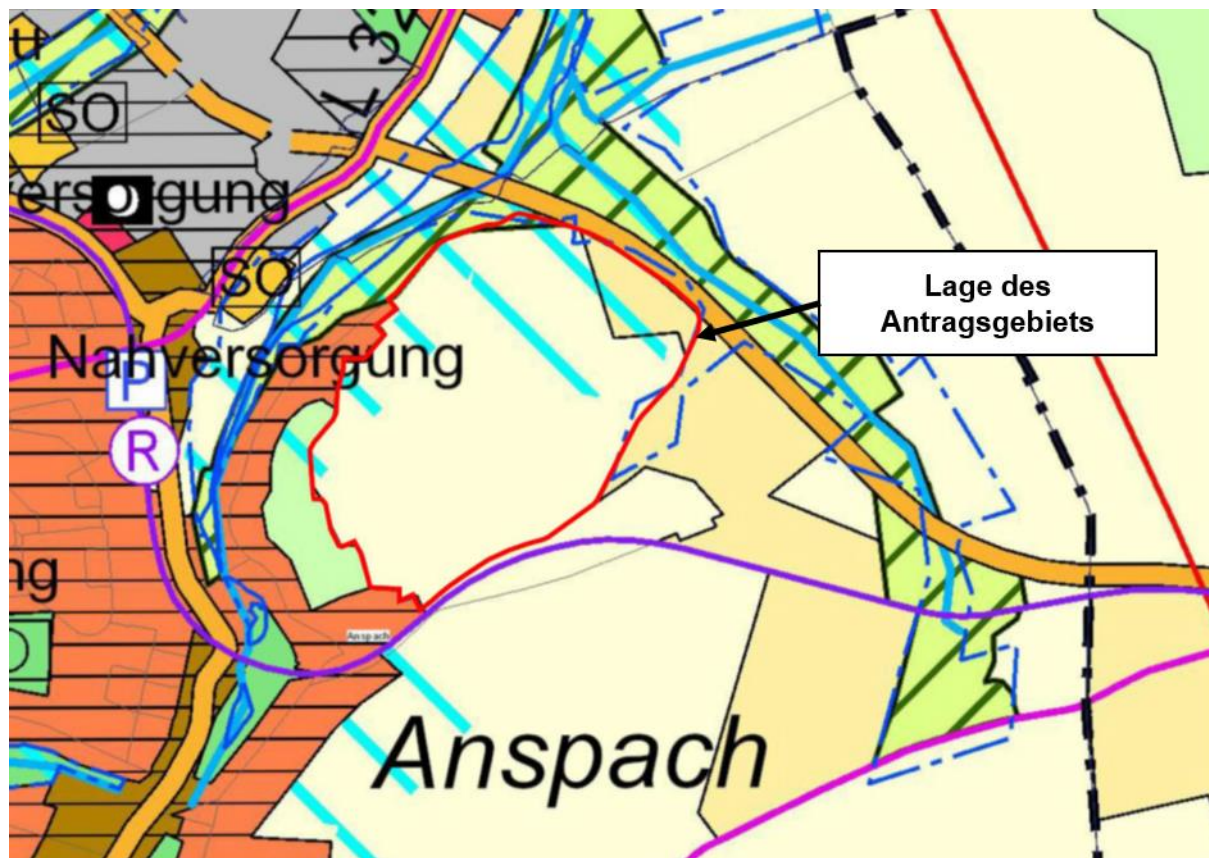
F. Gebiet, für welches die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 16: Gebiet, für welches die Abweichung zugelassen wird (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Hauptkarte)