



BEKANNTMACHUNG

13. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 15. März 2024, 15:00 Uhr

Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal,
Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

Tagesordnung

TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 8. Dezember 2023
2. Aufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Beschluss über die Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen

Drs. Nr. X / 119

- . Aufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
Beschluss über die Ergänzung und Aktualisierung der im Dezember 2023 an die Mitglieder der Regionalversammlung Südhessen verschickten Unterlagen des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Entwurf / Vorentwurf 2024

Drs. Nr. X / 119.1

3. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“
Drs. Nr. X / 117.1
4. Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets "Am Wenzelholz / Stapelstein"
Drs. Nr. X / 100.1

5. Anfragen

TO II

6. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Änderung der Abweichungszulassung im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.3

7. Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 116
8. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2023 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 117
9. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 120

Darmstadt, 23. Februar 2024



Darmstadt, den 28. März 2024

Ergebnisprotokoll

der 13. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 15. März 2024

Tagungsort: Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal, Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

Beginn: 15:03 Uhr

Ende: 15:52 Uhr

Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Arnold, Sonja (DIE GRÜNEN)

Banzer, Jürgen (CDU)

Beck, Irmgard (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Anja Zeller (DIE GRÜNEN)

Dr. Blasch, Frank (CDU)

vertritt Herr Christian Seitz (CDU)

Bonk, Steffen (CDU)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Dexheimer-Reuter, Robin (LINKE)

vertritt Herr Dennis Bauer (LINKE)

Diefenbach, Volker (SPD)

Diers, Christian (FDP)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fiedler, Josef (SPD)

Dipl.-Ing. Filges, Carsten (DIE GRÜNEN)

vertritt Herr Christof Fink (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Frank-Millman, Julia (DIE GRÜNEN)

Fürst, Hans (DIE GRÜNEN)

Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)

Gerfelder, Kai (SPD)

Gerhards, Hubert (CDU)

Göllner, Michael (SPD)

Graf, Matthias (CDU)

Gregurić, Ivan (DIE GRÜNEN)

Gritsch, Karlheinz (CDU)

Haas, Rudolf (SPD)

Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)

Hahn, Michael (CDU)

Heger, Johannes (CDU)

Herbert, Gerhard (SPD)

Horn, Thomas (CDU)

Hörst, Christopher (FDP)

Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan (FDP) vertritt Herr Peter Engemann

Jäger, Claudia (CDU)

Jansen, Margrit (SPD)

Kandziorowsky, Thomas

Karakaya, Murat (SPD)

Klock, Frank (CDU) vertritt Herr Maximilian Schimmel (CDU)

Kluin, Peter (DIE GRÜNEN)

Knoke, Joachim (SPD)

Dr. Kochsiek, Albrecht (CDU)

Kötter, Rouven (SPD)

Kraft, Uwe (CDU)

Kretschmann, Marcus (CDU)

Krings, Rekha (SPD)

Kummer, Gerald (SPD)

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

Lautenschläger, Jörg (CDU) vertritt Herr Lutz Köhler (CDU)

Lucas, Joachim (SPD)

Ludwig-Braun, Sabine (SPD)

Dipl.- Sozialarbeiter Mair, Jörg (SPD)

Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)
Dr. Müller, Helmut (CDU)
Dr. Naas, Stefan (FDP)
Nagel, Frank (CDU) vertritt Herr Jan Schneider (CDU)
Pfeiffer-Pantring, Ulrike (SPD)
Podstatny, Roger (SPD)
Richter, Rolf (CDU)
Rock, René (FDP)
Röttger, Bernd (CDU)
Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)
Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)
Schindler, Harald (SPD)
Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)
Schlipf-Traup, Claudia (DIE GRÜNEN)
Schmitt, Stefan (CDU)
Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)
Sommer, Gregor (CDU)
Spamer, Erich
Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)
Dipl.-Ing. Stöcklin, Roland (SPD)
Dr. Stöhr, Thomas (CDU)
Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)
Straub, Thomas (CDU) vertritt Frau Isabelle Hemsley (CDU)
Umberti, Santi (SPD)
Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)
Vogt, Christian (DIE GRÜNEN) vertritt Frau Karen Lischka (DIE GRÜNEN)
Walther, Katy (DIE GRÜNEN)
Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)
Wucherpennig, Dagmar (SPD)
Wysocki, Sebastian (CDU)
Zehner, Sandro (CDU)

Fraktionsgeschäftsführer:

Swirschuk, Andreas (LINKE)

Würz, Rolf (FDP)

Zimmermann, Rolf (FDP)

Obere Landesplanungsbehörde:

Bleher, Daniel

Dr. Fuhrmann, Stefan

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Prof. Dr. Hilligardt, Jan

Martin, Guido

Schriftführerin:

Schader, Ines

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 8. Dezember 2023

TO II

4. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Änderung der Abweichungszulassung im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.3
5. Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 116
6. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2023 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 117
7. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 120
8. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“
Drs. Nr. X / 117.1

TO I

2. Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets "Am Wenzelholz / Stapelstein"
Drs. Nr. X / 100.1
3. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 8. Dezember 2023

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen (RVS), **Herr Kraft**, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Herrn Professor Hilligardt, der seit 1. März neuer Regierungspräsident ist, sowie Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann und die Mitarbeiterin-

nen und Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde, die interessierte Öffentlichkeit und etwaige anwesende Pressevertreter.

Bevor **Herr Kraft** das Wort an **Herrn Professor Hilligardt** übergibt, bedankt er sich im Namen aller Mitglieder der Regionalversammlung Südhessen (RVS) noch einmal sehr herzlich bei **Frau Brigitte Lindscheid - Regierungspräsidentin a.D.**, die die RVS als Regierungspräsidentin über zehn Jahre begleitet hat. In der letzten Sitzung im Dezember habe das Datum des Amtswechsels noch nicht festgestanden, deshalb wolle er dies heute nachholen. Frau Lindscheid sei seit 1. März 2014 Regierungspräsidentin für Hessens größten Regierungsbezirk gewesen und die erste Grünenpolitikerin und erste Frau in diesem Amt. Sie habe die RVS während ihrer zehnjährigen Amtszeit konstruktiv begleitet und unterstützt. 2014 sei sie während der Wahlperiode VIII der RVS ins Amt gekommen und habe zwei Neukonstituierungen der RVS mitbegleitet (2016 und 2021). Als ein Höhepunkt der gemeinsamen Arbeit sei sicherlich die Aufstellung des Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) und dessen 1. Änderung zu nennen. Sie selbst habe bei ihrer Abschiedsrede daher völlig zurecht gesagt: *„Dass dieses Planwerk abgeschlossen werden konnte, können wir uns als großen Erfolg verbuchen lassen.“*

Als ein weiterer Meilenstein in der Zusammenarbeit mit der RVS seien die spannenden und nicht immer einfachen Schritte im Prozess der Neuaufstellung des neuen Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans anzusehen, dessen Entwurf in den vergangenen Wochen in den Gremien der RVS intensiv diskutiert worden sei. **Herr Kraft** dankt Frau Lindscheid im Namen der RVS für ihre geleistete Arbeit und wünscht ihr für ihre weitere Zukunft alles erdenklich Gute.

Herr Kraft heißt Herrn **Regierungspräsidenten Professor Hilligardt** herzlich willkommen: vielen RVS-Mitgliedern sei er bereits aus seiner früheren Tätigkeit als Geschäftsführender Direktor des Hessischen Landkreistages bekannt. Herr Professor Hilligardt sei mit der Region schon über Jahrzehnte beruflich und privat tief verwurzelt. Auch die aktuell im Fokus stehende Neuaufstellung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans sei für ihn kein Neuland. Er habe sich bereits 2011 im Rahmen einer Arbeitsgruppe der Akademie für Raumforschung und Landesplanung in einer Untersuchung mit dem Planungsprozess der erstmaligen Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Region Frankfurt/Rhein-Main intensiv befasst. Zugleich lehre er an der Technischen Universität Darmstadt, schwerpunktmäßig in den Bereichen Stadt- und Regionalentwicklung/Raumplanung sowie Kommunal- und Regionalpolitik – der neue Regierungspräsident sei also ein Experte für viele Themen, mit denen sich die RVS befasse.

Herr Kraft freut sich auf die Zusammenarbeit und übergibt **Herrn Professor Hilligardt** das Wort.

Herr Professor Hilligardt begrüßt alle Anwesenden und dankt Herrn Kraft für seine freundlichen Worte. Es sei für ihn etwas Besonderes, erstmals, 14 Tage nach seiner Amtseinführung, an einer RVS-Sitzung als Regierungspräsident teilzunehmen. Er freue sich sehr auf die anstehende Zusammenarbeit und darauf, zusammen mit Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann, Herrn Martin und seinem Team, als obere Landesplanungsbehörde bzw. als Geschäftsstelle der Regionalversammlung, an der weiteren Aufstellung und an allen Themen rund um die Regionalplanung und den regionalen Flächennutzungsplan in unserer Region mitwirken zu können. Viele der RVS-Mitglieder seien ihm aus seiner bisherigen Tätigkeit schon bekannt.

Zunächst bittet er um Verständnis, dass er und Herr Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann wegen eines Termins mit den anderen Regierungspräsidenten bei Herrn Innenminister Poseck nicht an der letzten HPA- und Ältestenratssitzung teilnehmen konnten. **Herr Professor Hilligardt** betont, dass es ihm sei wichtig sei, mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain intensiv und konstruktiv zusammenzuarbeiten - es sei ihm eine große Freude gewesen, dass Frau Verbandsdirektorin Jäger am 1. März zu seinem Amtsantritt gekommen sei und er bedankt sich hierfür mit den

besten Wünschen zu ihrem Amtsantritt als Verbandsdirektorin. Er freue sich auf die weiterhin gute Zusammenarbeit mit ihr.

Herr Professor Hilligardt erinnert sich an seinen ersten Besuch in der Regionalversammlung im Jahr 1998, als er als wissenschaftlicher Mitarbeiter der TU Darmstadt mit Studierenden hier gewesen sei. Er beschreibt in seiner Rede seinen Blick auf die Planungsregion Südhessen, die als eine von 104 Planungsregionen in Deutschland einzigartig sei und in der sich die planerischen Aufgaben verdichteten. Er zählt Themenbereiche wie Metropole bis ländlicher Raum sowie Mobilität mit Flugverkehr, Straßen- und Bahnverkehr und zwei Bundeswasserstraßen als besondere Aufgaben auf. Große Herausforderungen der Regionalplanung ergäben sich auch aus dem Wachstumsdruck im Siedlungsbereich und Freiraumschutz sowie dem Bereich Mobilität und Lärmschutz.

Nicht nur die Region sei etwas ganz Besonderes, sondern auch, dass man hier eine einzigartige Voraussetzung und Aufgabenstellung habe, was die Planungsinstrumente angehe. In keiner anderen Region in Deutschland habe man die Regionalplanung mit dem Instrument der Regionalen Flächennutzungsplanung, in der unterschiedliche Gremien - Verbandskammer und Regionalversammlung - miteinander Wege finden müssten. Er gibt einen Überblick über die damalige Änderung des Raumordnungsgesetzes mit der Möglichkeit der Regionalen Flächennutzungsplanung und deren Umsetzung in Hessen durch das Ballungsraumgesetz. Mit dem ersten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain habe man ein solch herausforderndes Planungsverfahren erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Zum Verfahrensstand der Neuaufstellung führt **Herr Professor Hilligardt** aus, dass der Verwaltungsentwurf eine hervorragende Grundlage sei, auf der nun agiert werde. Er führt aus, dass man in der reinen Lehre an den Universitäten nun empfehlen würde, das Verfahren ganz schnell in die erste Offenlage zu führen, um all die Korrekturen an Karteninhalten, Wünsche an Flächenkorrekturen in der ersten Offenlegung zu bearbeiten. Die Praxis sei aber etwas Anderes, ein wertvoller demokratischer Prozess und er sei gespannt, ob und wie es gelingen werde, dennoch absehbar in die Offenlage zu kommen. Er hoffe auf einen Offenlegungsbeschluss vor der Sommerpause und falls nicht, dann nach der Sommerpause und sagt für das Regierungspräsidium Darmstadt seine Unterstützung zu, um diese Offenlage recht schnell zu erreichen und zu begleiten. Wenn man andere Wege miteinander wähle, werde es auch andere Wege geben.

Die Regionalplanung/Regionale Flächennutzungsplanung hier in der Region sei ein faszinierendes Aufgabenfeld und er freue sich sehr auf eine gute Zusammenarbeit.

Herr Kraft dankt Herrn Professor Hilligardt für seine Rede und freut sich ebenfalls auf eine gute Zusammenarbeit. Besonders begrüßt er auch die beiden neuen Mitglieder in der RVS: **Frau Sabine Ludwig-Braun (SPD)**, die von der Landeshauptstadt Wiesbaden für Frau Küpper (DIE GRÜNEN) nachgerückt ist, sowie **Herrn Peter Kluin (DIE GRÜNEN)**, der für Frau Bianca Strauß (DIE GRÜNEN) im Main-Taunus-Kreis nachgerückt ist. **Herr Kraft** heißt die beiden neuen Mitglieder herzlich willkommen und freut sich auf gute Zusammenarbeit. Bei den ausgeschiedenen Mitgliedern bedankt er sich im Namen der RVS für ihre geleistete Arbeit und bei Frau Küpper auch für ihre Arbeit im Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima.

Herr Kraft gratuliert – auch im Namen der RVS – nachträglich **Herrn Santi Umberti** zum 60. Geburtstag und **Herrn Gerhard Salz** zum 70. Geburtstag.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung vom 23. Februar 2024 form- und fristgerecht erfolgt ist, Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 11. März 2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden und die Beschlussfähigkeit der RVS gegeben ist.

Herr Kraft informiert, dass inzwischen im Römer freie WLAN-Antennen montiert worden seien, so dass im Plenarsaal und in den Tagungsräumlichkeiten unter dem Netzwerk „FrankfurtCity“ freies WLAN zur Verfügung stehe. Ein WLAN-Passwort sei nicht mehr erforderlich.

Folgende Unterlagen wurden zwischenzeitlich von der RVS-Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt:

Protokolle:

UEK vom 22. und 29. Februar 2024 sowie vom 7. März 2024

NLF vom 22. und 29. Februar 2024 sowie vom 7. März 2024

WV vom 22. und 29. Februar 2024 sowie vom 7. März 2024

HPA vom 23. Februar und 8. März 2024 und

ÄR vom 8. März 2024

Herr Kraft berichtet, dass der Ältestenrat in seiner Sitzung am 8. März 2024 einvernehmlich empfohlen habe, den ursprünglich in der Einladung als TOP 2 vorgesehenen Punkt

Aufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Beschluss über die Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen betroffenen öffentlichen Stellen

Drs. Nr. X / 119

Aufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Beschluss über die Ergänzung und Aktualisierung der im Dezember 2023 an die Mitglieder der Regionalversammlung Südhessen verschickten Unterlagen des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Entwurf / Vorentwurf 2024

Drs. Nr. X / 119.1

zu vertagen, bis der Regionalvorstand des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (RV) seine Vorlage beschlossen habe. Dazu führe der RV zunächst seine Kommunengespräche 2.0. Erst dann solle der TOP zur abschließenden Beratung zum Offenlagebeschluss wieder auf die Tagesordnung der RVS gesetzt werden.

Ebenfalls einvernehmlich empfehle der Ältestenrat, die **Drs. Nr. X / 117.1** (Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“)

von der **TO I** auf die **TO II** zu verschieben und darüber ohne Aussprache auf Basis der Voten des Haupt- und Planungsausschusses (HPA) abzustimmen.

Die heutige Tagesordnung gestaltet sich nun wie folgt:

TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 8. Dezember 2023
2. Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets „Am Wenzelholz / Stapelstein“
Drs. Nr. X / 100.1
3. Anfragen

TO II

4. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Änderung der Abweichungszulassung im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.3
5. Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“ – EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 116
6. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2023 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ – EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 117
7. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Sarrod“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich – EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 120
8. Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“
Drs. Nr. X / 117.1

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Gegen das Protokoll der 12. Sitzung der RVS vom 8. Dezember 2023 gibt es keine Einwendungen und es gilt somit als genehmigt.

TO II

- Zu TOP 4** Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Änderung der Abweichungszulassung im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.3
- Zu TOP 5** Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 116
- Zu TOP 6** Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2023 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaik-anlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 117
- Zu TOP 7** Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 120
- Zu TOP 8** Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“
Drs. Nr. X / 117.1

Herr Kraft informiert, dass der HPA in seiner Sitzung am 8 März 2024 der Beschlussvorlage **Drs. Nr. X / 117.1** (Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zielabweichung, zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“) **mehrheitlich bei Gegenstimmen der FDP-Fraktion und DIE LINKE zugestimmt habe.**

Herr Kraft lässt auf Basis der Voten des HPA über TOP 4 bis 8 en bloc abstimmen und weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 4 bis 7 Einleitungen seien, die nur zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:

Die RVS stimmt den Drucksachen unter Tagesordnung II mit den protokollierten Voten aus dem HPA einstimmig zu bzw. nimmt diese zur Kenntnis.

Protokollnotiz:

Im HPA am 8. März 2024 stimmten die FDP-Fraktion und die Fraktion DIE LINKE gegen die Drs. Nr. X / 117.1.

TO I

Zu TOP 2 Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets "Am Wenzelholz / Stapelstein"
Drs. Nr. X / 100.1

Herr Kraft berichtet, dass auf Änderungsantrag der SPD-Fraktion im HPA am 8. März vom HPA empfohlen wurde, die Nebenbestimmung **III 3.** zu streichen. Diese Nebenbestimmung besagte, dass die Bebauungspläne zur Umsetzung der in Abb. 15 (Seite 58 des Antrags) dargestellten Bauabschnitte 2 und 3 (Ausweisung von Gewerbegebieten) sowie Bauabschnitte 2 bis 4 (Ausweisung von Wohnbauflächen) erst nach Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Südhessen und RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in Kraft gesetzt werden dürfen.

Der HPA habe dem Änderungsantrag und der **Drs. Nr. X / 100.1 in der geänderten Form** (ohne Nebenbestimmung Ziffer III 3.) **mehrheitlich zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis im HPA am 8. März 2024:

Zustimmung der Fraktionen CDU, SPD und FDP

Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE.

Sprecher:

Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)

Herr Sommer (CDU)

Herr Burghardt (DIE GRÜNEN)

Herr Schindler (SPD)

Herr Urhahn (DIE GRÜNEN) resümiert die intensive inhaltliche Beratung in den Ausschusssitzungen zu dieser Zielabweichung, erläutert die Position seiner Fraktion und nennt Widersprüche auf der regionalplanerischen und politischen Ebene. Es bestehe die Bereitschaft seiner Fraktion, die Abweichung für die zusätzliche Gewerbefläche mitzutragen, um die Erweiterung der beiden ortsansässigen Betriebe zu ermöglichen und sie weiterhin an die Kommune zu binden. Die Siedlungsentwicklung solle erst stattfinden, wenn der neue Plan Gültigkeit hat.

Die Nebenbestimmung Ziffer III 3. sei ein essentieller Bestandteil der Beschlussvorlage und wäre aus seiner Sicht die vernünftige Vorgehensweise gewesen. Ohne diese Nebenbestimmung werde seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen. Es solle eine Flächenausweisung mit einem Zielabweichungsverfahren betrieben werden, anstatt mit dem Instrument der Planaufstellung. Dies lehne seine Fraktion ab. Ein Zielabweichungsverfahren sei für diese Art von Vorhaben nicht das Mittel der Wahl, er beziehe sich hierbei auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Beteiligung der Naturschutzverbände. Dieses sei zwar gerade zurück an den Hessischen Verwaltungsgerichtshof verwiesen worden, zeige nach seiner Ansicht jedoch, dass ein Zielabweichungsverfahren für diese Art von Vorhaben in dieser Größenordnung nicht das Mittel der Wahl sei. Man entferne sich immer weiter vom Anspruch, Planung für die Region zu machen und nicht für Einzelinteressen.

Der neue Regionalplan werde schnellstmöglich benötigt und **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** weist darauf hin, dass seine Fraktion für den Offenlagebeschluss bereit sei. Er appelliert an den Regionalver-

band FrankfurtRheinMain (RV), den Entwurf seinerseits in die Gremien zu geben, damit das Verfahren weiterlaufe.

Herr Sommer (CDU) hält das Zielabweichungsverfahren für notwendig und nennt als Vorteil, dass gerade keine kleinteilige Planung und Erschließung erfolge, sondern ein Gebiet mit Entwicklungspotential für einen längeren Zeitraum geplant werde. Bereits 2019 sei die Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts in Neu-Anspach erfolgt. Die jetzige Fläche für die zusätzlichen Wohneinheiten bis 2030 sei damals mit entsprechender Priorität bewertet und beim RV gemeldet worden.

Herr Sommer (CDU) beschreibt die positiven Aspekte, wie direkte Anbindung an die Wohnbebauung, Entwicklung der Gewerbeflächen in mehreren Bauabschnitten und verkehrliche Erschließung. Es gehe auch darum, dass die ansässigen Gewerbebetriebe expandieren könnten und nicht aus der Region abwanderten. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfungen seien bereits durchgeführt worden. Die damaligen Beschlüsse seien einvernehmlich in den Ausschüssen und im Stadtparlament von Neu-Anspach beschlossen worden. **Herr Sommer (CDU)** bittet um Zustimmung der Beschlussvorlage.

Herr Burghardt (DIE GRÜNEN) bestätigt noch einmal, dass seine Fraktion offen für die Erweiterung der Gewerbeflächen sei, aber sie halte die Fläche für ein Zielabweichungsverfahren zu groß. Er nimmt Bezug zum beklagten Zielabweichungsverfahren in Wölfersheim. Für die Rechtssicherheit von Verfahren sei eine kritische Auseinandersetzung im Vorfeld wichtig, schnelle Beschlüsse könnten zu Verzögerungen bei der späteren Umsetzung führen. Er appelliert daher an die RVS-Mitglieder, die Nebenbestimmung Ziffer III 3. in der Beschlussvorlage zu belassen.

Herr Schindler (SPD) betont, dass der Wohnungsbau für seine Fraktion sehr wichtig sei und die SPD-Fraktion der Vorlage in vollem Umfang zustimmen werde.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen und **Herr Kraft** lässt zunächst über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion abstimmen, die Nebenbestimmung Ziffer III 3. aus der Beschlussvorlage zu streichen.

Beschluss:

Die RVS stimmt mehrheitlich dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion auf Streichung der Nebenbestimmung Ziffer III 3. der Beschlussvorlage, Drs. Nr. X / 100.1, zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung der Fraktionen CDU, SPD, FDP und der Herren Kandziorowsky (FWG) und Spamer (FW)

Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE

Herr Kraft lässt sodann über die geänderte Beschlussvorlage, Drs. X / 100.1 (ohne die Nebenbestimmung Ziffer III 3.) abstimmen.

Beschluss:

Die RVS stimmt mehrheitlich der geänderten Beschlussvorlage, Drs. Nr. X / 100.1, zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung der Fraktionen CDU, SPD, FDP und der Herren Kandziorowsky (FWG) und Spamer (FW)

Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE

Zu TOP 3 Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor. **Herr Kraft** schließt die Sitzung um 15:52 Uhr.

gez. Uwe Kraft

gez. Ines Schader

Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 50.3
15. Dezember 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Änderung der Abweichungszulassung im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der erneuten Beteiligung zum o.g. Abweichungsverfahren Kenntnis.

Mit E-Mail vom **1. Dezember 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Die Langfassung des ursprünglichen Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Büchnerstadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Verfahren zur Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

Stand: 16.10.2023

Projektnummer: 22-2688

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1. Veranlassung sowie Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 10.03.2023

Aufgrund des Ansiedlungsinteresses der als Hersteller von E-Bikes und Cargo-Bikes bekannten Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal ist die Stadt Riedstadt 2022 in ein Bauleitplanverfahren eingetreten, um im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines entsprechenden Gewerbegebietes zu schaffen, mit dem der hohe Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung des Unternehmens abgedeckt werden sollte. Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen zwischen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ und der Groß-Gerauer-Straße (Kreisstraße K 158) im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Die Firma RIESE & MÜLLER GMBH hatte mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich des Plangebietes mit einem Umfang von rd. 4,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rd. 8,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie zum Teil überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt. Demnach waren der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Stadt Riedstadt hatte daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Voraussetzung für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens beantragt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2023 den Beschluss gefasst, dass die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Ziel Z10.1-10 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Antrags der Stadt Riedstadt vom 24.06.2022, der aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage zum Beschluss beigefügten Plankarte zugelassen wird. Parallel dazu hat die Stadt Riedstadt in Zusammenarbeit mit der LBBW IMMOBILIEN KOMMUNALENTWICKLUNG GMBH als Erschließungsträger sowie in enger Abstimmung mit der Firma RIESE & MÜLLER GMBH verschiedene Planungsschritte veranlasst und insbesondere Fachgutachten und Fachplanungen zum laufenden Bauleitplanverfahren in Auftrag gegeben und den erforderlichen Grunderwerb getätigt.

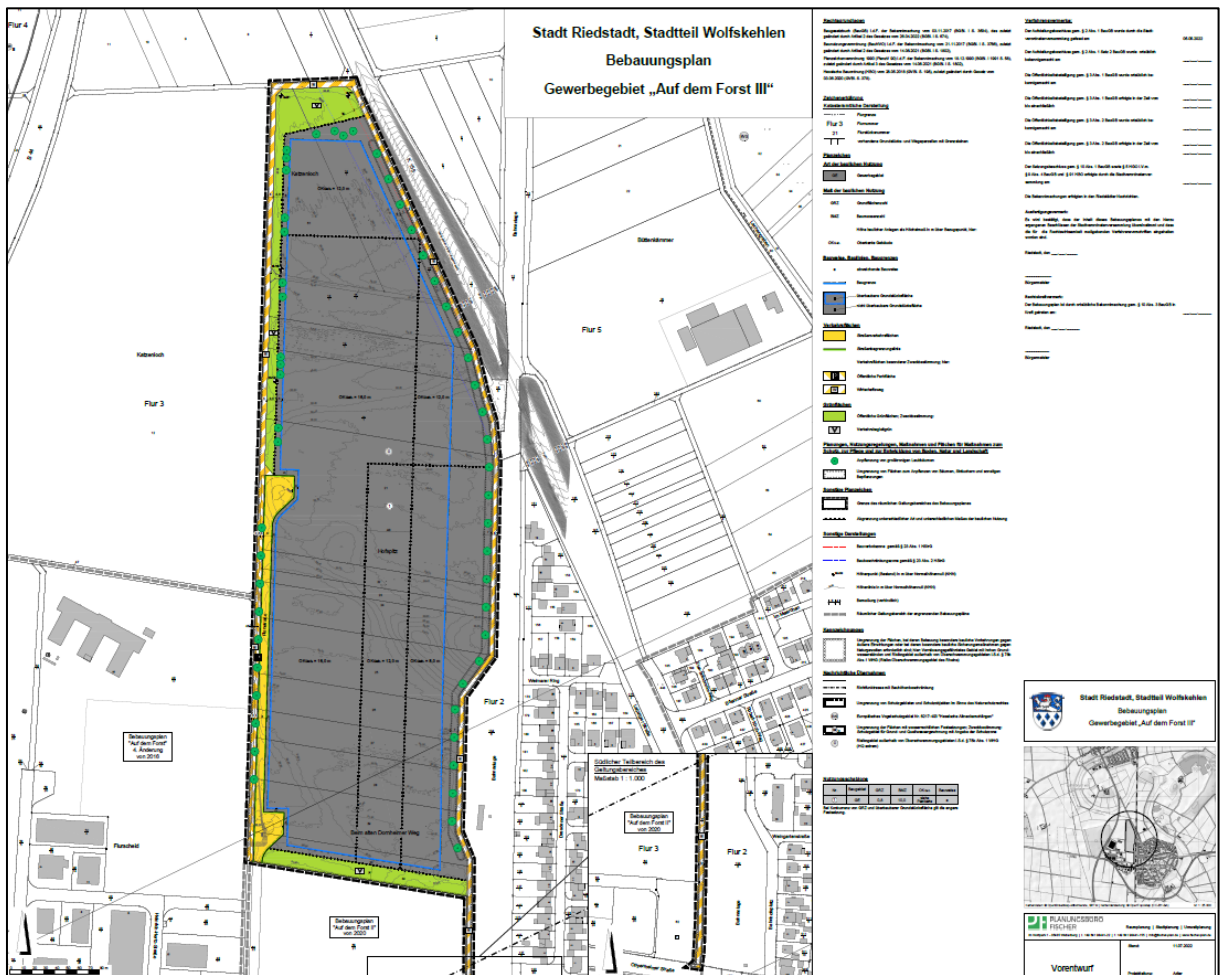
Die Firma RIESE & MÜLLER GMBH ist kürzlich jedoch überraschend von der getroffenen Vereinbarung zurückgetreten und hat die Entscheidung getroffen, am Standort Wolfskehlen keinen zweiten Unternehmensstandort zu begründen. Hierfür ausschlaggebend waren unternehmerische Gründe, die auf einer Neubewertung der Wachstumsprognosen und Unternehmensziele einerseits sowie auch auf der möglich gewordenen weiteren Entwicklung am Stammsitz in Mühlthal andererseits beruhen.

Da diese Entscheidung für die Stadt Riedstadt in dieser Form nicht absehbar gewesen ist, bestanden bis dahin zu keinem Zeitpunkt Zweifel an der engagierten Vorbereitung und Durchführung verschiedener Planungsschritte und den damit verbundenen erheblichen monetären Vorleistungen insbesondere hinsichtlich der Planungskosten und des Grunderwerbs. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt Riedstadt mit dem vorliegenden Antrag und der damit verbundenen Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen über diesen Sachstand informieren und darlegen, dass es aus stadtentwicklungspolitischer Sicht weiterhin das ausdrückliche Ziel der Stadt Riedstadt ist, an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits mit Bescheid vom 30.03.2023 die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche festzuhalten. Durch eine unabhängige Flächenentwicklung soll nicht zuletzt auch der mit der Absage entstandene finanzielle Schaden aufgefangen werden.

2. Sachverhalt zum Stand und zu den Zielen der bisherigen und weiteren Planung der Büch-nerstadt Riedstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Planung“ dar und wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ (Vorentwurf)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft, eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte, ein Fachbeitrag Bodenschutz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden, ein Fachbeitrag zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, ein Klimagutachten sowie verschiedene Boden- und Baugrunduntersuchungen. Zudem wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten darlegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Ferner erfolgten faunistische Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen; die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls entsprechend berücksichtigt. Schließlich liegen bereits Fachplanungen für die verkehrliche Erschließung und Entwässerung vor und es konnten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich abgestimmt werden.

Das Bauleitplanverfahren befindet sich zwischen der 2022 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der angestrebten und als nächster Verfahrensschritt anstehenden Offenlegung des Entwurfs der beiden Bauleitpläne. Hierbei ist beachtlich, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ausgestaltet ist, gleichwohl aber die Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit der entsprechenden Vorplanung bislang anlassgebend für die Wahl der konkreten Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes war.

Auf dem Baugrundstück sollte in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager für die Firma RIESE & MÜLLER GMBH entstehen, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Darüber hinaus sollten in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen werden. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in der Gemeinde Mühlthal geschaffen werden sollte, hätten Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden können. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes sollte nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region Südhessen insgesamt geleistet werden. Gleichwohl ist die Firma RIESE & MÜLLER GMBH kürzlich von der getroffenen Vereinbarung zurückgetreten und hat die Entscheidung getroffen, am Standort Wolfskehlen keinen zweiten Unternehmensstandort zu begründen. Hierfür ausschlaggebend waren unternehmerische Gründe, die auf einer Neubewertung der Wachstumsprognosen und Unternehmensziele einerseits sowie auch auf der möglich gewordenen weiteren Entwicklung am Stammsitz in Mühlthal andererseits beruhen.

Da diese Entscheidung für die Stadt Riedstadt in dieser Form nicht absehbar gewesen ist, bestanden bis dahin zu keinem Zeitpunkt Zweifel an der engagierten Vorbereitung und Durchführung verschiedener Planungsschritte und den damit verbundenen erheblichen monetären Vorleistungen insbesondere hinsichtlich der Planungskosten und des Grunderwerbs. Durch eine unabhängige Flächenentwicklung soll daher nicht zuletzt auch der mit der Absage entstandene finanzielle Schaden aufgefangen werden.

Seitens der Stadt Riedstadt ist es jedoch auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht weiterhin das ausdrückliche Ziel, an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche festzuhalten.

Entscheidend hierfür ist, dass eine alternative und etwa nur abschnittsweise Entwicklung aufgrund der erschließungstechnischen Rahmenbedingungen und Anforderungen im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten nicht wirtschaftlich möglich ist. So werden bereits in einer ersten Entwicklungsstufe die Herstellung und Sicherung der umfangreichen verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung erforderlich. Ein vollständiger Verzicht auf die Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken in diesem Bereich wäre schließlich nicht nur aufgrund der bereits durchgeführten Planungsschritte und der hierdurch entstandenen erheblichen Kosten aus städtischer Sicht in hohem Maße nachteilig, sondern berücksichtigt darüber hinaus auch nicht in angemessenem Umfang die Tatsache, dass im Stadtgebiet aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich keine Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ für die weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft, wobei angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen zum Teil mittelzentrale Funktionen wahrgenommen werden. Strukturräumlich ist die Stadt Riedstadt dem Ordnungsraum zugeordnet. Entsprechend den im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Grundsätzen sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann zudem auch eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

So gelten die im ursprünglichen Antrag dargelegten Gründe für die beantragte und zugelassene Abweichung aus Sicht der Stadt Riedstadt im Ergebnis weiterhin, obschon das konkrete Ansiedlungsinteresse der Firma RIESE & MÜLLER GMBH als Nutzer der gesamten Entwicklungsfläche nicht mehr gegeben ist.

Demnach befindet sich im Stadtteil Wolfskehlen bereits ein gewerblicher Schwerpunkt im Stadtgebiet und die städtebauliche Entwicklung weiterer größerer Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. kommt insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Möglichkeit eines baulichen Lückenschlusses zwischen dem bestehenden Gewerbepark im Westen und der Bahnstrecke im Osten in Betracht. Die Planung folgt dabei auch den Inhalten und Empfehlungen des Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt von 2018. Auch wird mit der Planung die bereits im Zuge des Abweichungsverfahrens für den Bereich „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) bewusst getroffene Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet weiterverfolgt. Demnach kann durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen am geplanten Standort in Wolfskehlen langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet geschaffen werden.

Schließlich kann mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes auch im Rahmen der Nutzung durch anderweitige Gewerbebetriebe aus entsprechend für die regionale Wirtschaftskraft und Wertschöpfung sowie für die Schaffung eines zusätzlichen Arbeitsplatzangebotes attraktiven Branchen ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt und der Region Südhessen insgesamt geleistet werden. Auch haben unter anderem bereits mehrere ortsansässige Gewerbebetriebe ein starkes Interesse an einer Umsiedlung aus der Ortslage in den Bereich der geplanten Entwicklungsfläche. Insbesondere da die zukünftige Breitbandanbindung in den Ortslagen Wolfskehlen, Goddelau und Leeheim noch nicht sichergestellt ist, sind innerörtliche Gewerbebetriebe in hohem Maße benachteiligt. Auch stellen zu geringe Fuhrparkflächen und fehlende Kundenparkplätze sowie Lärmemissionen dort ein zunehmend größer werdendes Entwicklungshemmnis dar.

Die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ sind jedoch bereits bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt; gewerblich nutzbare Baugrundstücke in der erforderlichen und vorliegend geplanten Größe stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Schließlich werden im Rahmen der angestrebten weiteren Planung seitens der Stadt Riedstadt weiterhin die Ziele eines ökologischen und nachhaltigen Bauens im Bereich des Plangebietes verfolgt; dies soll soweit möglich und zulässig auch in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt an die Regionalversammlung Südhessen

Die Büchnerstadt Riedstadt beantragt, weiterhin an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits mit Bescheid vom 30.03.2023 die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens als Angebotsplanung für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche „Auf dem Forst III“ festhalten zu dürfen.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 116
7. Dezember 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“ - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom 28. November 2023 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z.3.4.1-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“

KURZFASSUNG

November 2023

1. ANTRAGSGEGENSTAND UND VERANLASSUNG

Die Gemeinde Glauburg ist im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (Regierungspräsidium Darmstadt, 2019) als „Impulszentren im peripheren Raum“ eingestuft. In diesen Kommunen soll zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Raums vorrangige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung stattfinden.

Die Gemeinde Glauburg will zusammen mit der HLG ein Wohngebiet am Nordrand von Stockheim entwickeln, um ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu schaffen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Stockheim ist das zukünftige Baugebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glauburg hat daher gemäß § 2 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 22.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Hinter dem Falder“ in der Gemarkung Stockheim gefasst.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain teilträumlich entsprechend zu ändern.

2. BESCHREIBUNG UND NOTWENDIGKEIT DES VORHABENS

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von drei unterschiedlichen Baugebieten vor. Im Südosten wird der bestehende Steinmetzbetrieb als Gewerbegebiet festgesetzt und nach Norden eine Entwicklungsfläche vorgesehen. Nördlich und westlich anschließend werden als Puffer zu den dann angrenzenden Wohngebieten zwei Mischgebiete festgesetzt. Der größte Bereich des Plangebietes wird von Wohngebieten eingenommen. Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Kleingärten werden im Bebauungsplan entsprechend als Grünfläche gesichert. Eine weitere Grünfläche findet sich im Eingangsbereich angrenzend an das Mischgebiet. In der Mitte des Plangebietes sorgt ein großzügiger Grünzug für eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes mit Anschluss an die angrenzende Feldflur.

Die Notwendigkeit des Vorhabens ist begründet in der erforderlichen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Gemeinde Glauburg liegen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor. Die Nachfrage wird sich voraussichtlich nach Fertigstellung des modernisierten Bahnhofs Stockheim (Ende 2024) noch erhöhen.

3. LAGE UND UMGEBUNG DES VORHABENS

Das Antragsgebiet mit einer Größe von 4,5 ha befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortschafts Stockheim zwischen dem Bahnhof Stockheim im Westen und der L 3191 im Osten. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände im Plangebiet fällt von Ost (149 m üNN) nach West (132 m üNN). Das Antragsgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

4. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNG

Voraussetzung einer Zielabweichung ist nach § 6 Abs. 2 ROG, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.1 Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung (Alternativenprüfung)

Gemäß **Z3.4.1-3** des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Im RPS/RegFNP 2010 sind für die Gemeinde Glauburg zwei Siedlungsentwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 7,5 ha dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg von 2006 sind insgesamt sieben Entwicklungsflächen (8,9 ha geplante Wohnbauflächen und 3,4 ha gemischte Baufläche) dargestellt.

Das geplante Baugebiet „Hinter dem Falder“ bietet sich insbesondere auf Grund der Nähe zum Bahnhof Stockheim an, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet wird. Gemäß **G3.3-7** sollen neue Baugebiete möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden.

Die Niddertalbahn zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim soll elektrifiziert und teilweise zweigleisig ausgebaut werden. Auch der Bahnhof Glauburg-Stockheim wird ausgebaut und modernisiert. Dadurch wird sich die Attraktivität des Personennahverkehrs in der Region stark erhöhen.

Zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen wurde dem Regionalverband im Kommunengespräch eine Siedlungserweiterungsfläche von 9,92 ha. (zwischen den Ortsteilen Glauberg und Stockheim) sowie die Erweiterungsfläche an das Baugebiet „Hinter dem Falder“ mit rund 6 ha mitgeteilt. Diese beiden Flächen sind im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (Gutachten REK) vom Juli 2019 als „prioritäre Potenzialfläche“ eingestuft. Dort ist die Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im peripheren Raum eingestuft. Insofern ist davon auszugehen, dass das Antragsgebiet im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP als Siedlungszuwachsfläche dargestellt wird.

Klassische Baulücken sind in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Zurzeit liegen der Gemeinde Glauburg ca. 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor.

4.2 Obergrenze Wohnsiedlungsentwicklung

Gemäß **Z3.4.1-4** des RPS/RegFNP 2010 stellen bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Dort ist für die Gemeinde Glauburg für den Zeitraum 2002 bis 2020 ein Siedlungsflächenbedarf von 5 ha festgesetzt.

Aus dem bestehenden Flächennutzungsplan wurden seit 2002 insgesamt 4,63 ha entwickelt, so dass der für Glauburg festgelegte max. Siedlungsflächenbedarf fast ausgeschöpft. Die mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinter dem Falder“ einhergehende Überschreitung des Siedlungskontingentes ist jedoch mit dem Ablauf des ursprünglich vorgesehenen Zeithorizonts (bis 2020) begründbar.

4.3 Regionalplanerische Dichtewerte

In der Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben einzuhalten. Gemäß dem Ziel **Z3.4.1-9** sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen

Der Ortsteil Stockheim ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, so dass eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Demnach ist im Plangebiet eine Siedlungsdichte von 182 bis 292 Wohneinheiten abzubilden.

Durch die Einstufung der Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im ländlichen Raum ist grundsätzlich die Vorstellung eines Dichtewertes von 45 WE/ha verbunden. Die bislang vorgesehene Siedlungsdichte liegt innerhalb der ursprünglichen Dichtewerte (25 bis 40 WE/ha). Im Zuge der weiteren Planung strebt die Gemeinde Glauburg einen Dichtewert von mindestens 35 WE/ha, was rund 255 Wohneinheiten entspricht. Dies soll durch eine Reduzierung der Einzelhäuser zugunsten von Mehrfamilienhäusern erreicht werden.

4.4 Vorranggebiet Landwirtschaft

Gemäß regionalplanerischem Ziel **Z10.1-10** hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Acker-/Grünlandzahl im Plangebiet ist mit >65 bis 70 als hoch zu bezeichnen. Der vorhandene Boden wird in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als mittel bewertet.

Böden mit einer geringeren Nutzungseignung sind (in Ortsrandlage) von Glauburg nur sehr eingeschränkt vorhanden. So liegen die Acker-/Grünlandzahlen in den im FNP dargestellten Entwicklungsflächen zwischen 55 und 90. Gebiete mit einer geringeren Nutzungseignung liegen zudem überwiegend innerhalb von Schutzgebieten (Natura-2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) und stehen somit für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Antragsgebietes nicht bekannt.

Das Gebiet wird derzeit von zwei Landwirten bewirtschaftet. Die Existenzgefährdung eines betroffenen Landwirtes wird angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des Landwirts beträgt. Die entzogene Fläche liegt zwischen 2,3 und 3,8 %, so dass nicht von einer Existenzgefährdung der Betriebe auszugehen ist.

4.5 Sonstige Belange

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgt. Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Glauburg bzw. über eine vertragliche Vereinbarung kompensiert.

Die Anbindung des Baugebietes an die L 3191 soll über einen Kreisverkehr erfolgen. Der Kreisverkehrsplatz erreicht mit den prognostizierten Belastungen aus dem Baugebiet die Qualitätsstufe A.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über den Neubau von Leitungen und Anschluss an das bestehende Netz. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist rechnerisch gewährleistet. Für die Energieversorgung des geplanten Baugebietes wird ein Energiekonzept aufgestellt.

4.6 Zusammenfassung der Begründung

Gemäß Wohnungsbedarfsprognose fehlen im Wetteraukreis bis 2040 rund 11.000 Wohnungen. Nach dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen sollen auch außerhalb des Kernraums (Rhein-Main-Gebiet) Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Zusammen mit der HLG bietet sich der Gemeinde Glauburg die Möglichkeit, ein Wohngebiet am Nordrand von Stockheim zu entwickeln, um ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu schaffen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Stockheim ist das zukünftige Baugebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Notwendigkeit des Vorhabens wird begründet in der erforderlichen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Gemeinde Glauburg liegen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor.

Das geplante Baugebiet ist bereits zu rund 50% aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die hierüber hinausgehende Erweiterung (4,5 ha) bietet sich aus städtebaulicher Sicht an. Die Erweiterungsfläche ist im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen als „prioritäre Potenzialfläche“ eingestuft. Dort ist die Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im peripheren Raum eingestuft. Die Impulszentren sollen auch außerhalb des Kernraums im Rhein-Main-Gebiet Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Hier ist ein nachhaltiger ÖPNV-orientierter Ansatz wesentlich. Die Impulszentren zeichnen sich auch durch eine große Dynamik z.B. in Form von hoher Bautätigkeit und Beschäftigungszuwächsen aus und verfügen über Flächenpotenziale an den ÖPN-Achsen. Das geplante Baugebiet „Hinter dem Falder“ dient somit der Umsetzung dieser Ziele.

Insofern ist davon auszugehen, dass das Antragsgebiet im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP als Siedlungszuwachsfläche dargestellt wird. Die Gemeinde Glauburg prüft, auf welche anderen Zuwachsflächen ggf. verzichtet werden kann.

Klassische Baulücken sind in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben werden im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Die Umweltbelange können im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt und die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die verkehrstechnische Erschließung ist möglich.

In der Gesamtbewertung kommt die Gemeinde Glauburg zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung die Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar ist.

KARTENSKIZZE DES ZIELABWEICHUNGSGEBIETES



Gebiet, für das die Abweichung beantragt wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 117
15. Dezember 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10.11.2023 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **6. Dezember 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Salmünster

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Photovoltaik Unter dem dritten Graben“

Kurzfassung

Stand: 28.09.2023

Projektnummer: 21-2616

Projektleitung: Bode

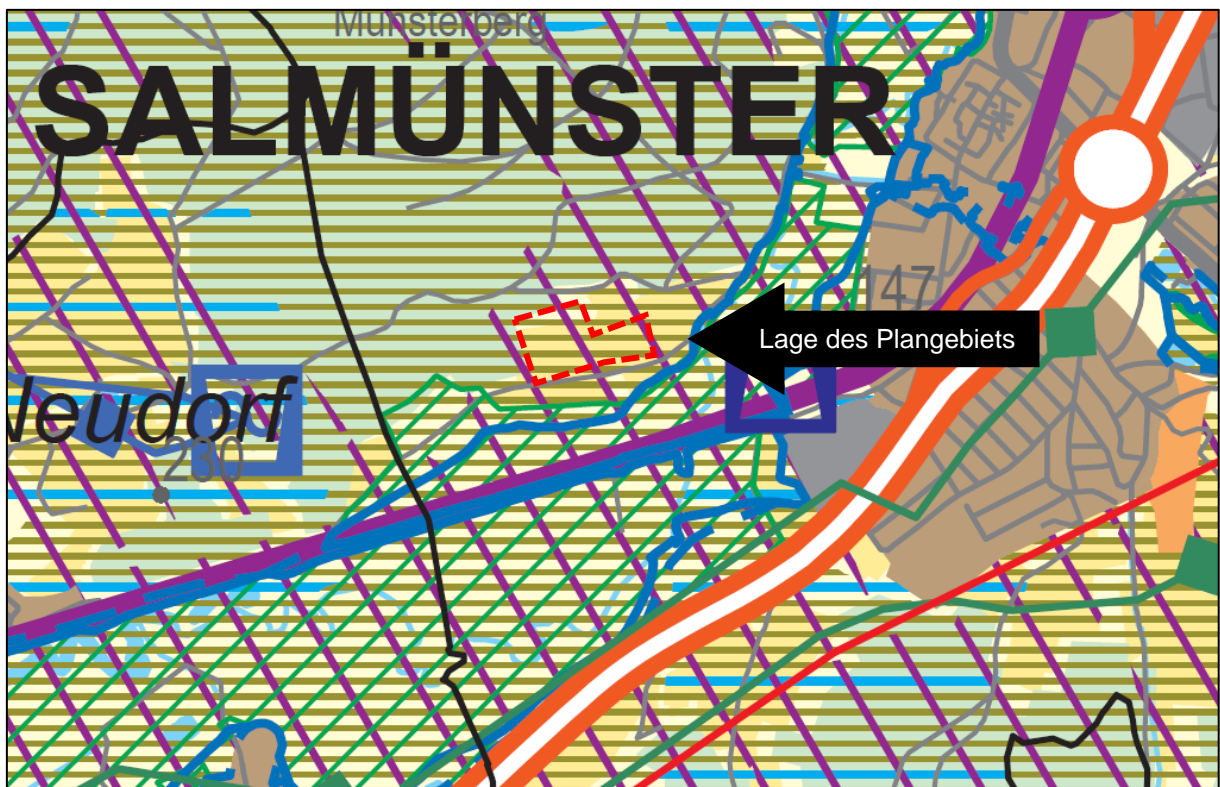
Antrag

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Vorliegendes Planziel ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Salmünster zu schaffen. Dazu soll ein Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt werden. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,9 ha. Darin enthalten sind die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf das Sondergebiet entfallen rd. 4,4 ha. Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die im Main-Kinzig-Kreis ansässige next energy projects 2050 GmbH, Feldstraße 4, 63636 Brachtal, welche die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am hier in Rede stehenden Standort mit einer Leistung von rund 5,9 MW plant.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

2. Prüfung der Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Folgende im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 für das Plangebiet enthaltene Ziele sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

2.1 Ausweisung von Sonderbauflächen außerhalb von Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung

ZIEL; Z 3.4.1-3: 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.

Bewertung zu Z 3.4.1-3: Die vorliegende beantragte Planung steht zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

In der Stadt Bad Soden-Salmünster stehen im städtebaulichen Bestand als auch in den Vorranggebieten Siedlung, Planung sowie Gewerbe, Planung keine Flächen zur Verfügung, die ein Potential in der vorliegend projektierten und für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Größenordnung aufweisen. Formal liegt somit ein Zielverstoß vor, da Sonderbauflächen ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung dargestellt bzw. entsprechende Sondergebiete festgesetzt werden dürfen. Allerdings sind auch Vorranggebiete Siedlung gemäß Grundsatz G 3.4.1-3 des Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 grundsätzlich ungeeignet. In Bezug auf Alternativflächen kann festgestellt werden, dass diese Flächen aus Sicht der Stadt Bad Soden-Salmünster vorrangig für wohnbauliche, gemischte, gewerbliche sowie vorliegend kurbetriebliche Nutzungen vorgehalten werden sollten und sich nicht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eignen.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.1-3 beantragt.

2.2 Regionaler Grünzug

ZIEL; Z 4.3-2: Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. (...)

Bewertung zu Z 4.3-2: Die vorliegende beantragte Planung steht zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe Z 4.3-2:

Zersiedlung: Das Planvorhaben sieht keine wesentlichen hochbaulichen vor. Damit wird keine „klassische“ Siedlungsentwicklung vorbereitet. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes in Verbindung mit der Wahl eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eines Durchführungsvertrags kann die Stadt die Vorgaben der zulässigen Anlagen zudem direkt und unmittelbar auf Objekt- und Vertragsebene steuern.

Wasserhaushalt: Oberflächengewässer sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138). Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich die Durchführung des Projekts aufgrund der geringen Eingriffswirkungen negativ auf das Schutzgebiet und den Wasserhaushalt im Allgemeinen auswirken wird. Anfallendes Niederschlagswasser kann flächig über die Module ablaufen und, wie bisher auch, über die Bodenzone direkt in den Untergrund versickern. Bodenversiegelungen oder Stoffeinträge in den Boden oder das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Erosionswirkungen werden durch den künftig höheren Bodenbedeckungsgrad reduziert.

Freiraumerholung: Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion für Menschen sind durch das Vorhaben mit Ausnahme der betriebsbedingt entstehenden und temporär zu erwartenden Bau- und Installationsarbeiten nicht zu erwarten. Der angrenzende Hessische Radfernweg R 3 bleibt in seiner Funktion weiterhin uneingeschränkt erhalten.

Klimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besitzt aufgrund der räumlichen Distanz eine geringe Bedeutung für die Frischluftproduktion benachbarter Ortslagen. Gebiete mit nennenswerten klimatischen Ausgleichsfunktionen werden durch die Planung nicht beansprucht. Die umgebenden und östlich angrenzenden Wälder und Auenbereiche können diese Funktionen weiterhin erfüllen.

Darüber hinaus entfaltet der Bau der Anlage keine Barrierewirkungen, so dass die Bereiche unter den Photovoltaik-Modulen auch weiterhin unter- und durchlüftet werden können und die hangabwärts in Richtung Kinzigtal anzunehmenden Luftströme nicht behindert werden. Durch die beabsichtigte Grünlandnutzung unter den Modulen kann zudem die Aufheizung des Plangebietes reduziert werden. Die Abgase und die Staubentwicklung während der Bauphase des Projektes sind darüber hinaus als zeitlich begrenzt einzustufen und führen auch in der Betriebs- und Nutzungsphase zu keiner nachhaltigen Erhöhung derartiger Emissionen.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 4.3-2 beantragt.

ZIEL; Z 4.3-3: *Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.*

Bewertung zu Z 4.3-3: Die vorliegend beantragte Planung kann nach Ansicht der Stadt Bad Soden-Salmünster mit der o.g. Zielvorgabe vereinbart werden:

Aus Sicht der Stadt Bad Soden-Salmünster liegen hinreichende Gründe für eine Abweichung von der vorstehend genannten Zielvorgabe vor, da die Erzeugung regenerativer Energie mit Verweis auf das Übereinkommen der Pariser Klimakonferenz, der bundespolitischen Klimaziele (u.a. das am 12. Mai vorgelegte novellierte Klimaschutzgesetz 2021 und das Klimaschutzprogramm 2030) sowie letztlich den regionalen Planungsgrundsätzen des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) im Sinne des öffentlichen Allgemeinwohls liegt.

Gleichwohl wird anerkannt, dass der Regionale Grünzug auch dauerhaft gesichert werden muss. Aus diesem Grund hat die Stadt für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs Kompensationsflächen mit vergleichbarer Größe, Qualität und Funktion benannt.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass es sich bei der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen um einen Sonderfall baulicher Anlagen handelt, da auch weiterhin eine extensive Grünlandnutzung unter den Modulen erfolgen kann und eine Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen ausgeschlossen ist.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 4.3-3 beantragt.

2.3 Vorranggebiet Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: *Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Bewertung zu Z 10.1-10: Die vorliegende beantragte Planung steht zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe Z 10.1-10.

Das Plangebiet zeichnet sich im Norden überwiegend durch die Nutzung als Grünland und wird zum Teil ackerbaulich genutzt. Von der Planung sind ausschließlich Böden mit der Bewertung „mittel“ bis „gering“ gemäß Bodenvierer Hessen betroffen. Eine bedeutende Rolle für die Agrarproduktion nimmt die Fläche aufgrund ihrer Bodenfunktionsbewertung nach diesseitiger Einschätzung nicht ein. Die Ertragsmesszahlen im liegen durchschnittlichen, aber nicht herausragenden Bereich. Damit handelt es sich keinen atypischen Ausnahmefall.

Darüber hinaus erfüllt die ausgewählte Fläche als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur.

Die betroffenen Nutzer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen verfügen über ausreichende Bewirtschaftungsflächen und werden durch das Planvorhaben in ihrer betrieblichen Existenz nicht gefährdet. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt in Abstimmung und in Kooperation mit den bisherigen Bewirtschaftern und Eigentümern, für die sich aus diesem konkreten Vorhaben keine unmittelbaren betriebsgefährdenden Effekte ergeben.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 10.1-10 beantragt.

3. Zusammenfassung

Aus Sicht der Stadt Bad Soden-Salmünster kann für das vorliegende Projekt von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da u.a.

- keine sinnvollen Alternativen auf oder an Gebäuden, keine nennenswerten Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Deponieflächen, militärische Konversionsflächen, Lärmschutzanlagen und Restflächen an den Infrastrukturachsen, zu rekultivierende Abbauflächen Eignung oder Wasserflächen verfügbar sind,
- es sich bei Sondergebieten für PV-Freiflächenanlagen um eine besondere Form von Sondergebieten handelt, die keine großflächigen Versiegelungen zur Folge haben, eine landwirtschaftliche bzw. grünordnerische Nutzung ermöglichen,
- nur rd. 4,4 ha als Sondergebiet festgesetzt werden, wodurch keine unverhältnismäßig hohe Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereitet wird,
- die Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung aus Sicht der Stadt Bad Soden-Salmünster zur Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ als nicht zielführend eingestuft werden,
- ausreichend Kompensationsflächen zur Darstellung und Sicherung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Stadtgebiet zur Verfügung stehen,
- von der Planung ausschließlich Böden mit der Bewertung „mittel“ bis „gering“ gemäß Bodenvierer Hessen in Anspruch genommen werden und deren Ertragsfähigkeit weitgehend auch nicht nachhaltig zerstört wird,
- die Auswirkungen auf die Agrarstruktur durch Abstimmungen und Kooperation mit den derzeitigen Bewirtschaftern geregelt werden konnten, die ausreichende andere Bewirtschaftungsflächen und
- das Plangebiet als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur erfüllt und
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegen und damit der öffentlichen Sicherheit dienen. Erneuerbaren Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Stand: 28.09.20233

Projektnummer: 21-2616

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 120
10. Januar 2024

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich -
EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **21. Dezember 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Stadt Steinau an der Straße, Gemarkung Sarrod

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung
„Solarpark Sarrod“

Kurzfassung

Stand: 04.12.2023

Projektnummer: 23-2861

Projektleitung: Bode / Weber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Antrag

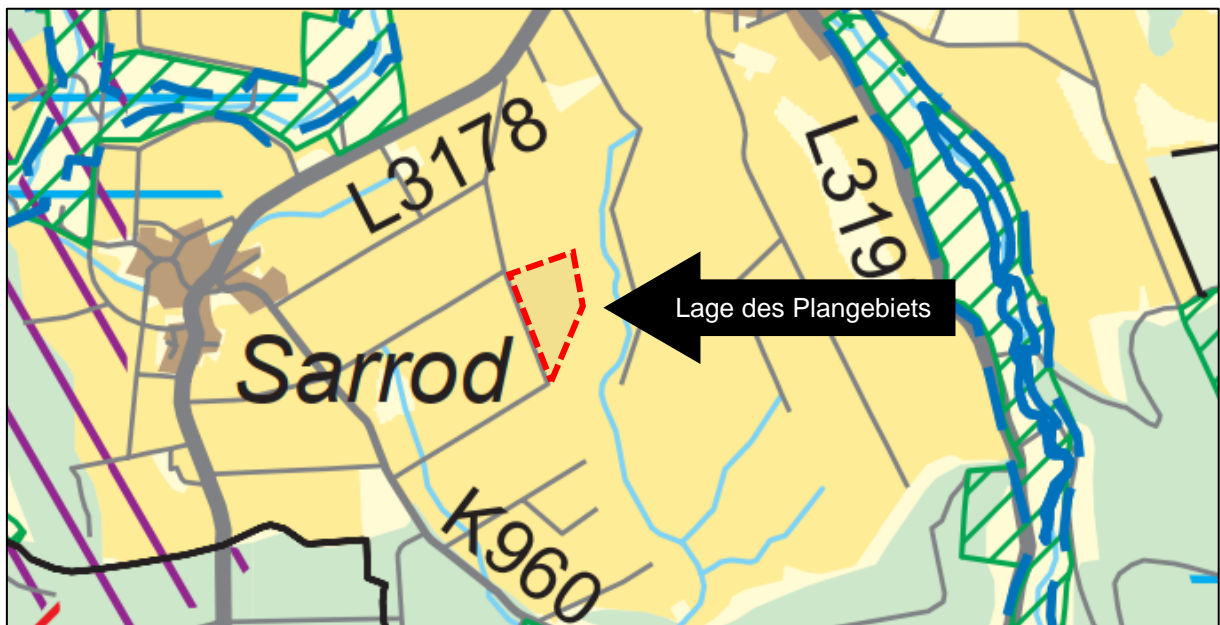
Die Stadt Steinau an der Straße beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Sarrod“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadt Steinau an der Straße hat am 21.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Sarrod“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Sarrod beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung in der nördlichen Gemarkung Sarrod. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Solarparks in Zusammenarbeit mit der regional ansässigen Firma next energy projects 2050 GmbH. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,4 ha, die gänzlich auf das Sondergebiet entfallen.

Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs.3 BauGB). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

2. Prüfung der Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Folgende im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 für das Plangebiet enthaltene Ziele sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

2.1 Ausweisung von Sonderbauflächen außerhalb von Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung

ZIEL; Z 3.4.1-3: *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.*

Bewertung zu Z 3.4.1-3: Die vorliegende beantragte Planung steht zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

In der Stadt Steinau an der Straße stehen im städtebaulichen Bestand keine Flächen zur Verfügung, die ein Potential in der vorliegend projektierten und für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Größenordnung aufweisen. Formal liegt somit ein Zielverstoß vor, da Sonderbauflächen ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung dargestellt bzw. entsprechende Sondergebiete festgesetzt werden dürfen. Allerdings sind auch Vorranggebiete Siedlung gemäß Grundsatz G 3.4.1-3 des Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 grundsätzlich ungeeignet. In Bezug auf Alternativflächen kann festgestellt werden, dass diese Flächen aus Sicht der Stadt Steinau an der Straße künftig vorrangig als Wohn- und Mischbauflächen vorbehalten werden sollen und sich nicht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eignen.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.1-3 beantragt.

2.2 Vorranggebiet Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: *Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Bewertung zu Z 10.1-10: Die vorliegende beantragte Planung steht zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe Z 10.1-10.

Das Plangebiet wird ackerbaulich derzeit genutzt. Von der Planung sind ausschließlich Böden mit der Bewertung „mittel“ bis „gering“ gemäß Bodenvierer Hessen betroffen. Eine bedeutende Rolle für die Agrarproduktion nimmt die Fläche aufgrund ihrer Bodenfunktionsbewertung nach diesseitiger Einschätzung nicht ein. Die Ertragsmesszahlen liegen im durchschnittlichen, aber nicht herausragenden Bereich. Damit handelt es sich um keinen atypischen Ausnahmefall.

Darüber hinaus erfüllt die ausgewählte Fläche als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur.

Die betroffenen Nutzer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen verfügen über ausreichende Bewirtschaftungsflächen und werden durch das Planvorhaben in ihrer betrieblichen Existenz nicht gefährdet. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt in Abstimmung und in Kooperation mit den bisherigen Bewirtschaftern und Eigentümern, für die sich aus diesem konkreten Vorhaben keine unmittelbaren betriebsgefährdenden Effekte ergeben.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 10.1-10 beantragt.

3. Zusammenfassung

Aus Sicht der Stadt Steinau an der Straße kann für das vorliegende Projekt von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da u.a.:

- keine nennenswerten Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Deponieflächen, militärische Konversionsflächen, Lärmschutzanlagen und Restflächen an den Infrastrukturachsen, zu rekultivierende Abbauflächen Eignung oder Wasserflächen verfügbar sind und damit ein „Verstoß“ gegen die Ziele des RegFNP unvermeidbar ist,
- es sich bei Sondergebieten für PV-Freiflächenanlagen um eine besondere Form von Sondergebieten handelt, die keine großflächigen Versiegelungen zur Folge haben, eine landwirtschaftliche bzw. grünordnerische Nutzung ermöglichen,
- nur rd. 5,4 ha als Sondergebiet festgesetzt werden, wodurch keine unverhältnismäßig hohe Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereitet wird,
- die Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung aus Sicht der Stadt Steinau an der Straße zur Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ als nicht zielführend eingestuft werden,
- von der Planung ausschließlich Böden mit der Bewertung „mittel“ bis „gering“ gemäß Bodenvierer Hessen in Anspruch genommen werden und deren Ertragsfähigkeit auch nicht nachhaltig zerstört wird,
- die Auswirkungen auf die Agrarstruktur durch Abstimmungen und Kooperation mit den derzeitigen Bewirtschaftern geregelt werden konnten,
- das Plangebiet als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur erfüllt und
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegen und damit der öffentlichen Sicherheit dienen. Erneuerbaren Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Stand: 04.12.20233

Projektnummer: 23-2861

Projektleitung: Bode / Weber

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 117.1
22. Februar 2024**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 3 -

Sitzungstag(e):

7. März 2024 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

7. März 2024 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

8. März 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik - Unter dem dritten Graben“ im Ortsteil Salmünster.

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 10. November 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) und Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) des RPS/RegFNP 2010 auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer III aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Plankarte (Abbildung 9), die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Es wird festgestellt, dass das Bau- und Planungsvorhaben vorliegend nicht gegen Ziel Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs) verstößt.
- III. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Durch das Vorhaben wird ein gesetzlich geschütztes Biotop (magere Flachland-Mähwiese (06.310)) in Anspruch genommen. Die hierfür bereits vorliegende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu beachten und die dort formulierten Auflagen umzusetzen. (Anlage 2 und 3).
 2. Nach Ablauf der Nutzungsdauer ist es erforderlich, als Folgenutzung der Flächen erneut eine ackerbauliche Nutzung vorzusehen und diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.
 3. Das Vorhaben befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Auf den Flächen, auf denen Bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der Arbeiten bis zu einer Tiefe von 5 Metern durchzuführen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage	5
B.	Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG	6
C.	Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens	7
	I. Beabsichtigte Planung	7
	II. Räumlicher Geltungsbereich.....	8
	III. Antragsbegründung.....	9
	1. Projektbeschreibung / Vorhaben- und Erschließungsplan	10
	2. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen	11
	3. Alternativenprüfung.....	12
	a) Kommunale und private Liegenschaften	13
	b) Agri-Photovoltaikanlagen	16
	c) Schwimmende Photovoltaikanlagen	17
	d) Abschließende Bewertung	17
	IV. Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug	17
	1. Keine Zersiedlung	18
	2. Wasserhaushalt	18
	3. Freiraumerholung	18
	4. Klimatische Verhältnisse.....	18
	V. Belange der Landwirtschaft	19
	1. Landwirtschaftliche Bodenfunktionen	19
	2. Betriebliche Agrarstruktur / keine Existenzgefährdung	21
D.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	22
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	22
	1. Dezernat 31.2 – Regionale Bauleitplanung	22
	2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	22
	3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
	4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	24
	a) Grundwasser - Dezernat IV/F 41.1.....	24
	b) Oberflächengewässer - Dezernat IV/F 41.2.....	24
	c) Bodenschutz - Dezernat IV/F 41.5	24
	d) Abfallwirtschaft Ost - Dezernat IV/F 42.1	25
	e) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) - Dezernat 43.1	25
	5. Abteilung I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	26
	II. Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis.....	26
	1. Landwirtschaft.....	26
	2. Naturschutz und Landschaftspflege	27
	III. Weitere Beteiligte	28
	IV. Aufklärung widersprüchlicher Aussagen.....	28

E.	Rechtliche Würdigung	29
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	29
1.	Ziel Z10.1.-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft	29
2.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung	29
3.	Kein Eingriff in den Regionalen Grünzug	30
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	32
a)	Keine erheblichen Umweltauswirkungen	32
b)	Kein Verstoß gegen das der Planung zugrundeliegende Grundgerüst	33
4.	Intendiertes Ermessen	33
F.	Hinweis	35
G.	Anlagen	36

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet)	7
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Antragsunterlagen, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet)	8
Abbildung 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt Bad Soden-Salmünster, bearbeitet)	9
Abbildung 4:	Vorhaben - und Erschließungsplan (Quelle: Antragsunterlagen, next energy)	11
Abbildung 5:	Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete in Hessen (Quelle: Antragsunterlagen, https://hessen.carto.com/u/landesplanunghessen/builder/91a99f62-bdf8-4bc7-9653-af2d280ef88c/embed)	12
Abbildung 6:	Übersicht Potentialanalyse städtische Gebäude (Stand 2019/20) (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt / next energy)	14
Tabelle 1:	Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (städtisch und privat) (Stand 2019/20) (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt / next energy)	15
Tabelle 2:	Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (städtisch und privat) (Stand 2023) (Quelle: Antragsunterlagen)	15
Abbildung 7:	Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Antragsunterlagen, Bodenviewer Hessen)	20
Abbildung 8:	Ertragsmesszahl (Quelle: Antragsunterlagen, HLNUG)	21
Abbildung 9:	Plankarte (Quelle: Antragsunterlagen, Planungsbüro Fischer)	36

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des RPS/Reg FNP 2010. Auf einer Fläche von ca. 5,9 ha soll im Westen des Ortschafts Salmünster eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen. Vorgesehen ist die Belegung von zwei, durch einen Wirtschaftsweg getrennte Flächen innerhalb derer Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 5,9 MW installiert werden sollen.

Im RPS/Reg FNP 2010 ist das Antragsgebiet mit ca. 5,5 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft und vollständig als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik widerspricht damit – hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen – der regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die Stadt Bad Soden – Salmünster beantragt die Abweichung von den Zielen 3.4.1-3, 4.3-2, 4.3-3 und 10.1-10 des RPS/Reg FNP 2010. Nach Einschätzung der Stadt liegt kein atypischer Ausnahmefall vor.

Die Beschlussvorlage kommt auf der Grundlage der in Anlage 1 beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Abweichungszulassung (siehe dazu Kapitel B.) zu dem Ergebnis, dass die Grundzüge der Planung nicht bereits deshalb berührt sind, weil die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist (Kapitel E.II.3.a)). Ferner wird dargelegt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auch im Übrigen vorliegen und kein atypischer Fall vorliegt. Da die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorliegend die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt, ist eine Zielabweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich.

B. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG

Auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 – 4 C 6.21 (BeckRS 2023, 26061) haben sich die Anforderungen an die Zulassung einer Abweichung geändert. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) berührt sind, wenn eine entsprechend § 8 Abs. 2 ROG durchzuführende überschlägige Vorprüfung ergibt, dass die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. In diesem Fall ist anstelle einer Zielabweichung eine Änderung des RPS/Reg FNP 2010 erforderlich.

Für die Vorprüfung sind Unterlagen nötig, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beschreiben (mögliche negative, als auch mögliche positive). Die Beschreibung soll entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz gegliedert sein.

Der hier in Rede stehende Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/Reg FNP 2010 bezieht sich auf ein Vorhaben, welches bereits zwei Beteiligungsschritte im Bauleitplanverfahren durchlaufen hat. Zur dort vorgenommenen Umweltprüfung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt. Der Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange deckt sich mit dem Kreis der öffentlichen Stellen, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen des Raumordnungsplans – bzw. vorliegend der Zulassung der Abweichung – berührt werden kann. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung auf Bebauungsplanebene wurden u.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB und in Anlage 1 zum BauGB erforderlichen umweltbezogenen Aspekte auf lokaler Ebene (Bebauung- / Flächennutzungsplan) betrachtet und bewertet.

C. Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

I. Beabsichtigte Planung

An die Stadt Bad Soden-Salmünster ist die regional ansässige Firma next energy projects 2050 GmbH mit dem Antrag herangetreten, im Bereich der Vorhabensfläche in der Gemarkung Salmünster eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rd. 5,9 Megawatt zu errichten. Laut Antragsunterlagen wird das Plangebiet als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Die zu beplanende Fläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers und ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Da es sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB handelt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat entsprechend bei der Stadt Bad Soden-Salmünster einen Antrag zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen eingereicht. Die Stadt hat gemäß §12 Abs. 2 BauGB über den Antrag bzw. über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat daher in ihrer Sitzung am 31. Januar 2022 über den Antrag beraten und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik - Unter dem dritten Graben“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen aus Sicht der Stadt sinnvollen Beitrag zur sogenannten Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien in ihrem Verantwortungsbereich geschaffen und die erforderlichen städtebaulichen, landschaftsökologischen Parameter zur Sicherstellung einer möglichst harmonischen und verträglichen Integration in das Orts- und Landschaftsbild definiert werden. Die Bauleitplanung ist städtebaulich begründet und erforderlich.

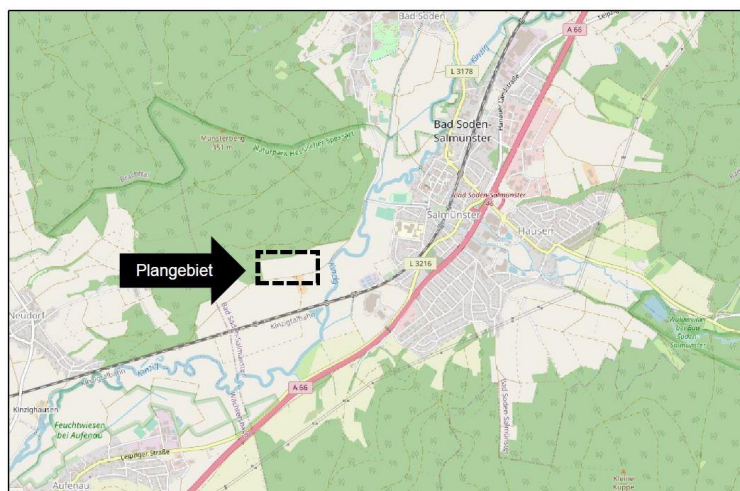


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet)

II. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Bad Soden-Salmünster liegt im Main-Kinzig-Kreis im Nordosten von Südhessen, am Nordrand des Spessarts und am Südrand des Vogelsbergs, im Kinzigtal.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Südwesten der Stadt Bad Soden-Salmünster. Ein Flurstück wird als bestehender landwirtschaftlicher Weg zum Nachweis der Zugänglichkeit und zum besseren Verständnis der Planung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich und westlich grenzt Wald an das Plangebiet, östlich Gehölzstrukturen sowie Grün- und Ackerland. Im Süden befinden sich ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg und angrenzend weitere Ackerflächen. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,9 ha. Darin enthalten sind die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf die mit Modulen belegte Fläche entfallen rd. 4,4 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Münsterbergstraße im Stadtteil Salmünster aus, die im Bereich der Kinzig nach Südwesten auf den landwirtschaftlichen Weg führt, der wiederum nach ca. 900 m zum Plangebiet führt. Hingewiesen sei darauf, dass nur ein sehr geringes Fahrtenaufkommen durch Servicepersonal im Bedarfsfall zu erwarten ist und kein direkter Anschluss an die L 3216 erfolgt.

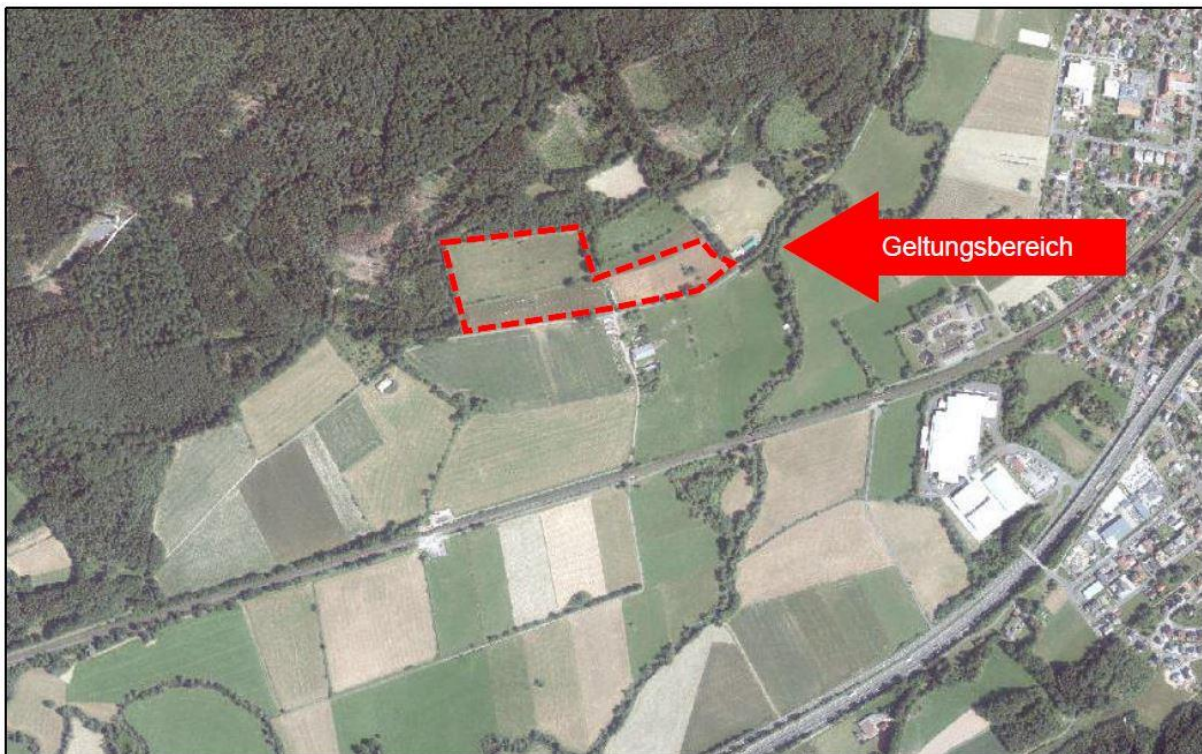


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Antragsunterlagen, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet)

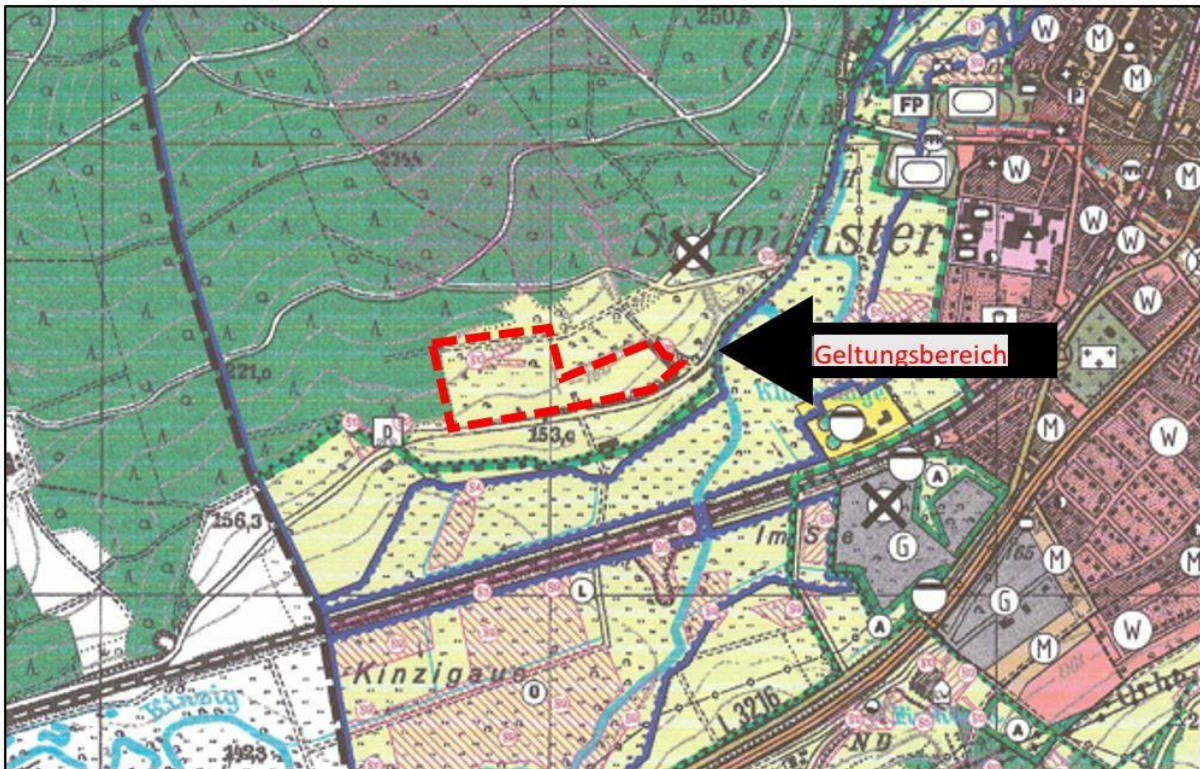


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt Bad Soden-Salmünster, bearbeitet)

III. Antragsbegründung

Das Vorhaben liege nicht im Bereich der seit dem 1. Januar 2023 geltenden bauplanungsrechtlichen Privilegierung innerhalb eines 200 Meter breiten beidseitigen Korridors entlang von Autobahnen oder mehrgleisigen Schienenstrecken des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (Änderung von § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans, als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, erfolgten im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werde dabei eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darüber hinaus sei u.a. für die Themenbereiche Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffskompensation, Landschaftsbild und Alternativenbetrachtung vertiefende Untersuchungen durchgeführt worden.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie wie die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Nach Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 21. Juli 2023 ist für das Projekt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die in Rede stehenden Bauleitplanung nötig.

Die Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu empfehlen, beruht auf der Rundverfügung vom 27. Juni 2023 „Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB), des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)“ nach der das Vorhaben und seine Auswirkungen aufgrund der Größe von über 3 ha als regionalplanerisch raumbedeutsam angesehen werden.

1. Projektbeschreibung / Vorhaben- und Erschließungsplan

Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt: Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die geplanten Solarmodule werden dabei mittels Leichtmetallkonstruktionen nach Süden geneigt aufgeständert. Die übrigen Flächen sind Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Die Module werden auf einer Metallkonstruktion befestigt und erreichen insgesamt ca. 0,80 - 3,00 m Höhe. Auf dem Gelände werden drei Transformatorenstationen errichtet. Die Transformatorenstationen haben jeweils eine Grundfläche von rund 24 qm (34 qm mit Fundament) und eine Raumbaubestimmung von jeweils etwa 84,00 cbm. Die max. Wandhöhe der Trafostation beträgt 3,50 m. Die Gründung der Module erfolgt mittels Rammpfählen aus Metall in den vorhandenen Untergrund. Hierdurch wird ein minimaler Versiegelungsgrad gewährleistet. Die äußere Erschließung der gesamten Freiflächenphotovoltaikanlage soll über die bereits bestehenden und asphaltierten Wege erfolgen.

Die Voraussetzungen für die verkehrstechnische und bauplanerische Anbindung sind vorliegend durch vorhandene Straßen und Wege gegeben. Ein mitunter temporärer Ausbau von landwirtschaftlichen Wegen außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Qualität und Ausgestaltung der bestehenden Zuwegungen nicht erforderlich. Während der Betriebsphase findet nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal sowie gegebenenfalls auch durch Besucher der Anlage statt.

Die Anbindung an das Stromnetz soll weitgehend über landwirtschaftliche Wegeparzellen über die Münsterbergstraße zur Joseph-Müller-Straße in rd. 1.200 m Entfernung erfolgen. Der Bau der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt wird weitgehend im Pflugverfahren entlang bestehender Wege erfolgen und damit nur sehr geringe Eingriffswirkungen nach sich ziehen. Details werden im Vollzug mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

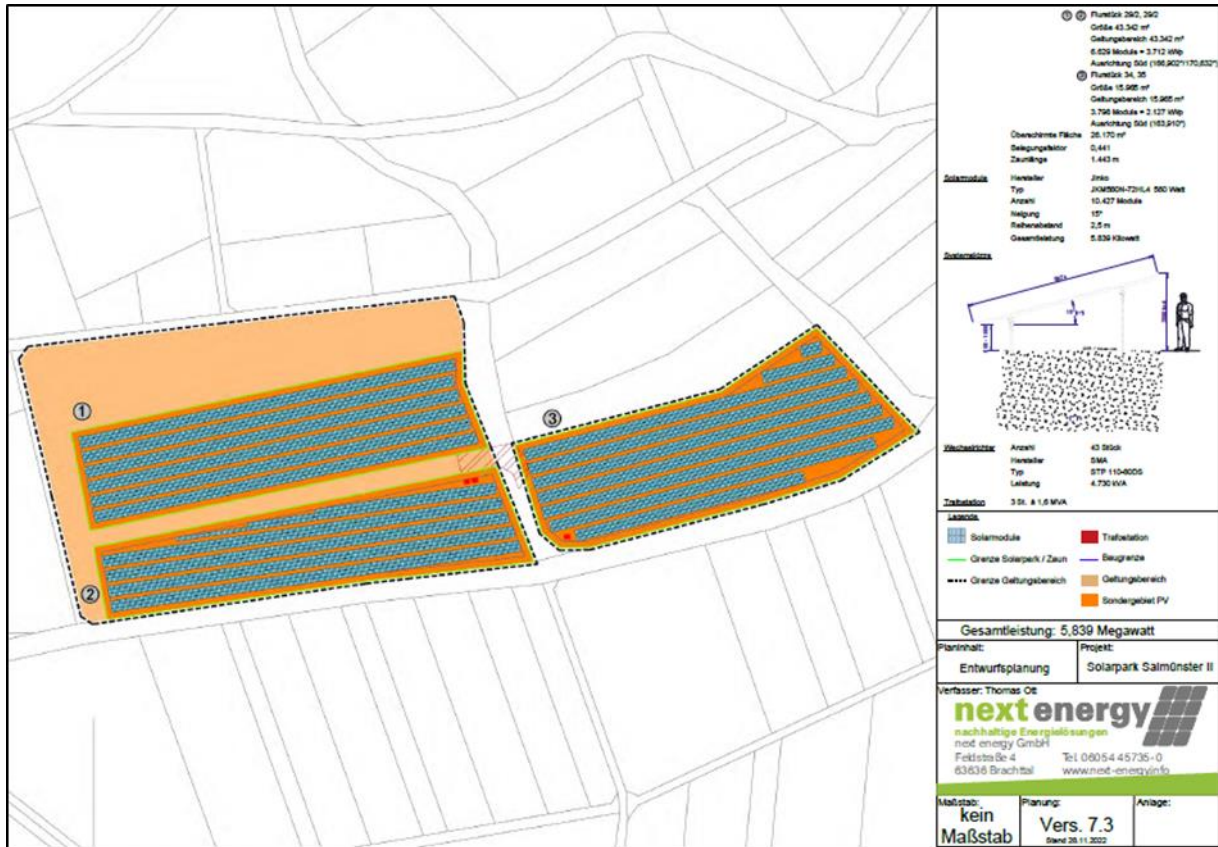


Abbildung 4: Vorhaben - und Erschließungsplan (Quelle: Antragsunterlagen, next energy)

2. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen

Der gesamte durch das Projekt erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch die Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden. Die ausgewählte Fläche erfüllt die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur durch ihre Lage im Bereich einer „landwirtschaftlich benachteiligten Fläche“, in welchem die Freiflächensolaranlagenverordnung seit dem 30. November 2018 in Hessen den Bau von Photovoltaikanlagen ermöglicht.

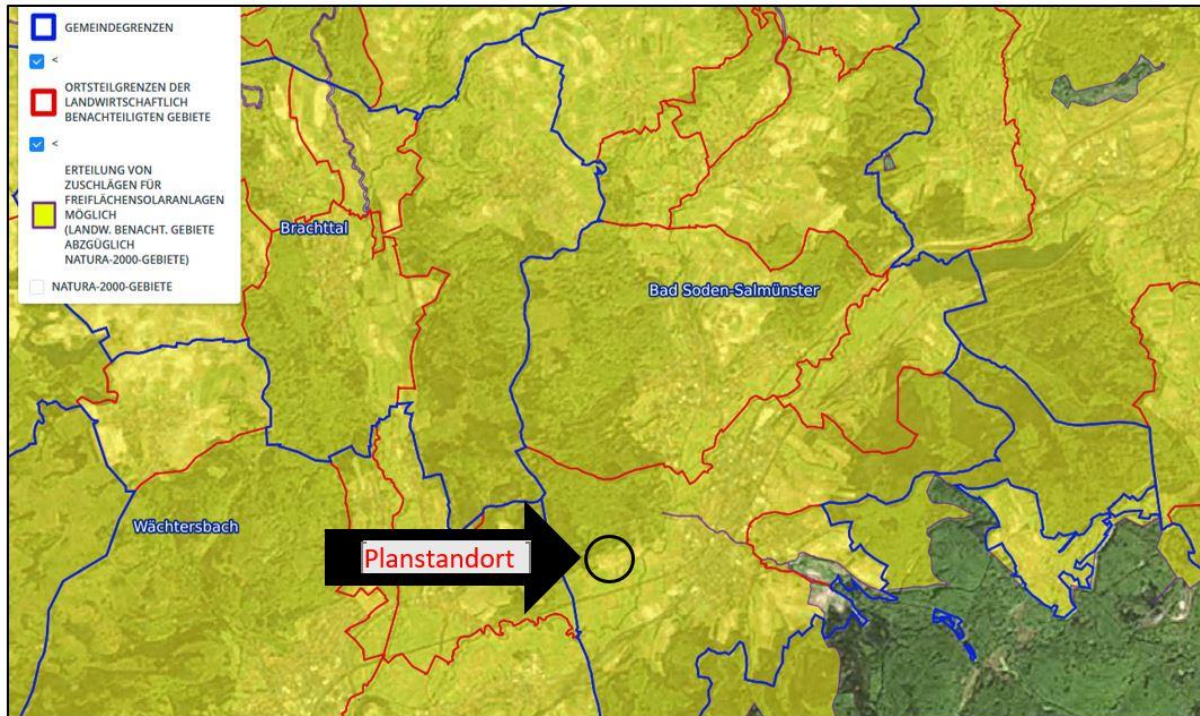


Abbildung 5: Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete in Hessen (Quelle: Antragsunterlagen, <https://hessen.carto.com/u/landesplanunghessen/builder/91a99f62-bdf8-4bc7-9653-af2d280ef88c/embed>)

Für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage sind von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mindestens 5 ha zu projektieren. Ab dieser Größenordnung sind, jeweils unter Berücksichtigung der standörtlichen Rahmenbedingungen und den jeweils herrschenden Materialkosten, Skaleneffekte zu erzielen, die eine wettbewerbsfähige Teilnahme an den Vergabe- und Ausschreibungsverfahren ermöglichen. Die vorgesehene Anlage erfüllt diese Kriterien nicht vollständig, bietet aber durch ihre nach Süden exponierte Lage hervorragende solare Ertragspotentiale.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien liegen gemäß § 2 EEG zudem im überragenden öffentlichen Interesse und dienen damit der öffentlichen Sicherheit. Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

3. Alternativenprüfung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster hat im Vorfeld und während der Durchführung der bisherigen Bauleitplanung zahlreiche Alternativflächen und -möglichkeiten untersucht. In diesem Kontext wurden sowohl raum- und regionalplanerische, städtebauliche sowie landschaftsplanerische Aspekte als auch betrieblich-infrastrukturelle und eigentumsrechtliche Kriterien berücksichtigt.

a) Kommunale und private Liegenschaften

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen entfalten naturgemäß die geringsten Eingriffe. Dächer von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, bieten allerdings je Vorhaben und Projekt nur begrenzte Flächenpotentiale. Vorliegend ist bekannt, dass im Stadtgebiet in den Jahren 2019 bis 2021 bisher rd. 500 kWp Leistung auf privaten und gewerblichen Dächern installiert wurde. Weitere Klein-Anlagen wurden zwischenzeitlich realisiert. Private Dachflächen sind daher vorrangig als Privatinvestition der jeweiligen Eigentümer zur Deckung eines Teils des Eigenbedarfs in Kombination mit Speichermedien sinnvoll. Auch die Einspeisung hat mit der Erhöhung der Einspeisevergütung wieder eine größere Bedeutung erfahren.

Im Rahmen der Prüfung der städtischen Dachflächen wurde eine mögliche Anlagenleistung von rd. 267 kWp auf den nutzbaren Dachflächen ermittelt. Die Stadt Bad Soden-Salmünster prüft gegenwärtig, auf welchen Gebäuden eine Installation tatsächlich erfolgen soll.

Städtische Liegenschaften können jedoch aufgrund der geringen Größe je Objekt und der fehlenden Skaleneffekte insgesamt aber nur relativ geringe Beiträge zur Energiewende leisten, wodurch sich nach diesseitiger Einschätzung auch das grundsätzliche Erfordernis zur Errichtung von Freiflächenanlagen ergibt. Diese Erkenntnis findet sich auch im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 in Grundsatz G3.4.1-2: „Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen“.

Nennenswerte Synergien für Auf-Dach-Anlagen lassen sich allenfalls im gewerblichen Sektor, z.B. auf größeren betrieblich genutzten Hallen oder Gebäuden realisieren. Aber auch in diesem Fall ist dies nur unter Mitwirkung der entsprechenden Unternehmen und mit eigentumsrechtlichen Restriktionen unter Berücksichtigung technischer Aufbauten und der jeweiligen Bausubstanz zu verwirklichen. In der jüngeren Vergangenheit wurden u.a. mit zwei in der Stadt Bad Soden-Salmünster ansässigen größeren Unternehmen mit Dachflächen in einer nennenswerten Größenordnung Gespräche geführt. Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen, Einschränkungen in der Bausubstanz und betrieblichen Gründen, konnte eine Pacht der Dachflächen durch den Vorhabenträger bzw. andere Investoren allerdings nicht verwirklicht werden.

Luftbild	Anschrift	Flur- stück	Flur	Ausrichtung der Dachflächen	Neigung der Dachfläche	mögliche Anlagenleistung in kWp	Anlagenertrag in kWh / Jahr
	Feuerwehr Gerätehaus Georg-Kind-Straße 3 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal	28/8	10	Süd-West Nord-Ost	30-40°	4,38	4.029
	Huttengrundhalle Huttentalstraße 36 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal	6/158	10	Süd Flachdach	0-35°	29,20	26.515
	Kita Huttentalstraße 36 63628 Bad Soden Salmünster OT-Romsthal			Süd, Ost, West	20-35°	20,44	18.191
	Feuerwehr Gerätehaus Gerhard-Radke-Straße 27 63628 Bad Soden Salmünster OT-Bad Soden	11/34	11	Süd	20-25°	8,76	8.145
	Spessart Therme Frowin-von-Hutten-Straße 5 63628 Bad Soden Salmünster	41/5	17	Flachdach NordSüd	0-15°	204,40	184.982

Abbildung 6: Übersicht Potentialanalyse städtische Gebäude (Stand 2019/20) (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt / next energy)

Die Prüfung weiterer Freiflächen erfolgte vor dem Jahr 2020 durch eine Analyse städtischer Flächen und die Ansprache privater Eigentümer über Zeitungsinserte, Rundrufe und die Einschaltung eines Immobilienmaklers durch den Vorhabenträger. Dabei konnten überwiegend städtische Freiflächen mit einer Gesamtfläche von 24 ha (zwei Flächen größer 5 ha; größte Fläche 7,0 ha; kleinste Fläche 900 qm) identifiziert werden, die allerdings keine technische Eignung (aufgrund Exposition Verschattung, technische Anschlussbedingungen, etc.) aufweisen konnten.

Tabelle 1: Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (städtisch und privat) (Stand 2019/20) (Quelle: Antragsunterlagen, Stadt / next energy)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Leistung [MWp]	geeignet	
					ja	nein
Katholisch-Willenroth	7	7, 15/1, 15/2	42.000	3,36		x
Katholisch-Willenroth	8	66+63	70.000	5,6		x
Katholisch-Willenroth	1	74	14.805	1,18		x
Wahlert	3	99/14	869	0,07		x
Wahlert	3	99/23	6.517	0,73		x
Wahlert	3	102/3	1.432	0		x
Ahl	11	13	13.974	1,12		x
Ahl	20	51	13.708	1,1		x
Katholisch-Willenroth Schönhof	6	11	62.591	5,01		x
Eckardroth	2	019/4	11.286	0,9		x

Auch über das Jahr 2020 hinaus, sind die Aktivitäten zur Identifikation geeigneter und verfügbarer Flächen weiter intensiviert worden. Die Eignung und Machbarkeit scheitert durch die entsprechenden Lagebedingungen (u.a. Lage im Landschaftsschutzgebiet, konkurrierende Nutzungsinteressen), fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der zur Verfügung stehenden Flächengrößen.

Tabelle 2: Übersicht Potentialanalyse Freiflächen (städtisch und privat) (Stand 2023) (Quelle: Antragsunterlagen)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Begründung
Memes	8	5	5 ha	LSG
Memes	8	8	2,5 ha	LSG
Kerbersdorf	1	3/3 und 5/1	7,1 ha	aktuell keine Zustimmung wegen Pacht durch Landwirt
Hausen	1	108/1	2,99 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	102	2,72 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	105/1	1,75 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	105/2	2 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Hausen	1	107	4,78 ha	keine Verpachtung. nur Verkauf zu überhöhtem Preis aufgrund von Siedlungserwartung
Romsthal	1	20/1 und 17	7,43	keine Zustimmung durch Stadt aufgrund von angrenzender Siedlungsplanung

Ergänzend wird angemerkt, dass es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (und keine sogenannte Angebotsplanung) handelt, dem ein entsprechender Antrag eines Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB zugrunde liegt. Der Vorhabenträger muss dementsprechend gemäß §12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens „bereit und in der Lage“ sein.

„In der Lage“ ist der Vorhabenträger folgerichtig nur, wenn er auch über die in Rede stehenden Grundstücke verfügt und die technischen und kapazitiven Voraussetzungen für eine Einspeisung der Energie vorhanden sind. Dies ist hier nachweislich der Fall. Die Stadt hat gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei hat sie sicherlich auch Planungsalternativen zu betrachten, primär aber die Eignung der beantragten Fläche des Vorhabenträgers, zu bewerten.

b) Agri-Photovoltaikanlagen

Die sogenannten Agri Photovoltaikanlagen seien im Vergleich zu den herkömmlichen „Solarparks“ in Hessen noch nicht in größerem Ausmaß etabliert. Die Wirtschaftlichkeit, die Flächeneffizienz und die Vereinbarkeit mit der vor Ort vorherrschenden landwirtschaftlichen Produktion hänge sehr stark vom jeweiligen Einzelfall und den standörtlichen Rahmenbedingungen ab. Neben einem deutlich höheren technischen Aufwand, hätten diese Anlagen auch größere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch den höheren Aufbau. Der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (<https://llh.hessen.de>) stelle in diesem Zusammenhang fest, dass Agri-PV-Anlagen für einige landwirtschaftliche Betriebe in Hessen eine interessante Alternative zur Diversifizierung des Betriebseinkommens darstellen könne, insbesondere da das neue EEG2023 für solche Anlagen erstmals Fördertatbestände geschaffen hat. (...) Anlagenbauart und pflanzliche Produktion (Fruchtfolgegestaltung, Dauerkulturen) müssen optimal aufeinander abgestimmt werden, um eine möglichst hohe Flächennutzungseffizienz und wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergäbe sich, dass die sogenannte Agri-PV aktuell noch nicht in größerem Maßstab erprobt sei und vor allem auch nicht kurzfristig einen nennenswerten Beitrag zur Energiewende leisten könne. Zudem sind die hier in Rede stehenden Flächen in Bad Soden-Salmünster u.a. aus topografischen Gründen nicht geeignet.

Um den Ausbau erneuerbarer Energien möglichst schnell weiter voranzutreiben und einen Beitrag zur Energiewende auf lokaler Ebene leisten zu können, sieht die Stadt Bad-Soden Salmünster daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ab, eine solche Entwicklung großflächig zu etablieren.

c) Schwimmende Photovoltaikanlagen

Im Stadtgebiet befinden mit Ausnahme des Kinzig-Stausees keine weiteren großflächigen Fließ- oder Stillgewässer, die die Voraussetzungen und Flächenverfügbarkeit für die Nutzung von schwimmenden Photovoltaik-Anlagen erfüllen. Der Kinzig-Stausee befindet sich teilweise innerhalb des Stadtgebiets, wird aber primär zum Hochwasserschutz und zur Niedrigwasseraufhöhung sowie zur Stromerzeugung genutzt. Daneben dient der Stausee auch der Naherholung und dem Tourismus. Durch Nutzung des Stausees kann es zu Veränderungen des Pegelstands und damit auch zur Einschränkung einer möglichen Nutzfläche für schwimmende Photovoltaik-Anlagen kommen (siehe auch die Auswirkungen durch die aktuell noch laufende Wehrklappensanierung mit der vollständigen Entleerung des Sees). Aufgrund der nur teilräumigen Lage innerhalb des Stadtgebiets sowie dem Erhalt der derzeitig bereits vielfältigen Funktionen des Stausees, wird von einer Ausweitung der Nutzungen durch schwimmende Photovoltaikanlagen abgesehen.

d) Abschließende Bewertung

Die Stadt stellt fest, dass sie - sowie auch der Vorhabenträger - aus politischer und städtebaulicher Verantwortung heraus und auch aus wirtschaftlichem Interesse - aktiv an ihrem Beitrag zur Energiewende arbeite und zahlreiche Möglichkeiten und Alternativen in Betracht gezogen habe. Die Entscheidung über die städtebauliche und wirtschaftliche Eignung einer Fläche müsse jedoch in aller Regel - wie in diesem Fall - aufgrund der erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer einzelfallbezogen und situativ anhand der sich stetig ändernden Rahmenbedingungen (Änderung EEG hinsichtlich Förderkriterien und Einspeisevergütung, geänderte Gesetzgebung zur Privilegierung von Freiflächenanlagen in bestimmten Bereichen, Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023, sich verändernde Kapazitäten an in Frage kommenden Einspeisepunkten, etc.) vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall könne die Realisierung der geplanten Anlage und damit ein weiterer lokaler Beitrag zur sogenannten Energiewende zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt stuft die Planung am vorliegenden Standort daher unter städtebaulichen und energiepolitischen Gründen als sinnvoll ein.

IV. Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Antragstellerin erkenne an, dass die Funktion des Regionalen Grünzuges im Siedlungs- und Entwicklungsband des Kinzigtals und im Naturpark Hessischer Spessart eine besondere Rolle zum Schutz des Freiraums und der Zersiedlung in der Region einnimmt. Auch das Ziel zur Vermeidung einer Siedlungstätigkeit im eigentlichen Sinne werde grundsätzlich geteilt.

Das vorliegende Vorhaben bedürfe einer detaillierten Betrachtung der in der Zielvorgabe genannten Kriterien:

1. Keine Zersiedlung

Nach Auffassung der Antragstellerin werde eine „klassische“ Siedlungsentwicklung mit Wohn-, Gewerbe- oder Sonderbauten vorliegend nicht vorbereitet. Es seien keine wesentlichen hochbaulichen Maßnahmen (mit Ausnahme von kleinflächigen Transformatorstationen) geplant. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes in Verbindung mit der Wahl eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag könne die Stadt die Vorgaben der zulässigen Anlagen direkt und unmittelbar auf Objekt- und Vertragsebene steuern. Im Rahmen der weiteren Planung bzw. im Umweltbericht würden die Eingriffe in das Landschaftsbild zudem gesondert in die Ausgleichsplanung eingestellt und berücksichtigt.

2. Wasserhaushalt

Oberflächengewässer seien nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet befinde sich jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138). Es sei allerdings nicht davon auszugehen, dass sich die Durchführung des Projekts aufgrund der geringen Eingriffswirkungen negativ auf das Schutzgebiet und den Wasserhaushalt im Allgemeinen auswirken wird.

Anfallendes Niederschlagswasser könne flächig über die Module ablaufen und, wie bisher auch, über die Bodenzone direkt in den Untergrund versickern. Bodenversiegelungen oder Stoffeinträge in den Boden oder das Grundwasser seien ebenfalls nicht zu erwarten. Der Wasser- und Gashaushalt zwischen Atmos- und Pedosphäre würde auch weiterhin weitgehend uneingeschränkt funktionsfähig bleiben. Erosionswirkungen würden durch den künftig höheren Bodenbedeckungsgrad reduziert.

3. Freiraumerholung

Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen auf die Erholungsfunktion für Menschen seien durch das Vorhaben, mit Ausnahme der betriebsbedingt entstehenden und temporär zu erwartenden Bau- und Installationsarbeiten nicht zu erwarten. Hinzuweisen ist in diesem Bereich jedoch auf den angrenzenden Verlauf des Hessischen Radfernweges R 3. Dessen Funktion bleibe weiterhin uneingeschränkt erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. durch Anlieferungen oder Verlegung der Leitungsinfrastruktur) seien kurzzeitig und damit nur temporär. Dies werde als vertretbar eingestuft, zumal die Baulogistik im Vollzug der Planung in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen würde.

4. Klimatische Verhältnisse

Das Plangebiet besitze aufgrund der räumlichen Distanz eine geringe Bedeutung für die Frischluftproduktion benachbarter Ortslagen. Gebiete mit nennenswerten klimatischen Ausgleichsfunktionen wie Moore, Feuchtgebiete, Retentionsräume oder Wälder

würden durch die Planung nicht beansprucht. Die umgebenden und östlich angrenzenden Wälder und Auenbereiche könnten diese Funktionen weiterhin erfüllen.

Darüber hinaus entfalte der Bau der hier in Rede stehenden Anlage keine Barrierewirkungen, so dass die Bereiche unter den Photovoltaik-Modulen auch weiterhin unter- und durchlüftet werden würden und der hangabwärts in Richtung Kinzigtal anzunehmende Luftstrom nicht behindert werde. Durch die beabsichtigte Grünlandnutzung unter den Modulen könne zudem die Aufheizung des Plangebietes reduziert werden. Gleichwohl wird auf die geringfügige Wärmeentwicklung auf den Oberflächen der Module hingewiesen, die nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der beschattenden Wirkung und Unterlüftung jedoch keine messbare Erhöhung der Durchschnittstemperaturen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zur Folge haben werde.

Die Antragstellerin führt weiter aus, dass die Abgase und die Staubentwicklung während der Bauphase des Projektes als zeitlich begrenzt einzustufen seien. Auch in der Betriebs- und Nutzungsphase komme es zu keiner nachhaltigen Erhöhung derartiger Emissionen.

V. Belange der Landwirtschaft

1. Landwirtschaftliche Bodenfunktionen

Das Plangebiet zeichne sich im Norden überwiegend durch die Nutzung als Grünland aus und werde zum Teil ackerbaulich genutzt. Eine herausragende Bedeutung für die Agrarproduktion in der Stadt Bad Soden-Salmünster nähme die Fläche aufgrund ihrer Größe und der Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) mit der Einstufung „gering“ (rd. 2,8 ha) bis „mittel“ (rd. 1,5 ha) gemäß Bodenviewer Hessen (siehe auch nachstehende Grafik) allerdings nach diesseitiger Einschätzung nicht ein. Hinsichtlich des Ertragspotenzials seien gemäß Bodenviewer Hessen folgende Ertragsmesszahlen und Flächenpotenziale auszumachen:

- rd. 2,75 ha mit einer Ertragsmesszahl von 40 – 45
- rd. 0,75 ha mit einer Ertragsmesszahl von 50 – 55
- rd. 1,59 ha mit einer Ertragsmesszahl von 60 – 65
- rd. 0,92 ha mit einer Ertragsmesszahl von 65 -70

Damit liege die durchschnittliche Ertragsmesszahl, der in Anspruch genommenen Fläche, unter Annahme der jeweils mittleren Bewertung, bei 52,95 (minimal 50,45).

Im Vergleich liege sowohl die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die gesamte Stadt Bad Soden-Salmünster als auch für die Gemarkung Salmünster bei 47 (Quelle: HLNUG). Folglich handle es sich im Plangebiet um durchschnittliche, aber nicht herausragende Werte und damit um keinen atypischen Ausnahmefall.

Hohe Bodenfunktionsbewertungen würden im Stadtgebiet v.a. im Tal der Kinzig im Bereich der dort vorherrschenden und tiefgründigen Auenböden nachgewiesen. Laut

Antragstellerin werden diese Bereiche von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus erfülle die ausgewählte Fläche als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur. Die Einstufung als "landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet" sei für die Beurteilung der planerischen bzw. bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zwar nicht entscheidend, allerdings ließe sich über die Vergabe- und Ausschreibungskriterien sehr wohl auch eine räumliche Steuerungsfunktion des Gesetz- und Verordnungsgebers ableiten.

Zusammenfassend erkenne die Stadt Bad Soden-Salmünster die herausragende Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion grundsätzlich an. In gleichem Maße sei aber auch die Bereitstellung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie eine bedeutende Aufgabe der kommunalen Planung im Sinne des Allgemeinwohls. Im Rahmen dessen hätte sich die Stadt auch mit Planungsalternativen beschäftigt und die Beweggründe für die Auswahl der in Rede stehenden Flächen dargestellt. Die potentielle Ertragsfunktion der Flächen würde durch die Installation der Anlage im Rammverfahren, nicht nachhaltig negativ beeinflusst. In Bezug auf die Erosionsgefahr ließe sich festhalten, dass sich diese künftig verringern würde, da sich der Bodenbedeckungsgrad durch die Grünlandnutzung unter den Modulen im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung erhöhen werde.

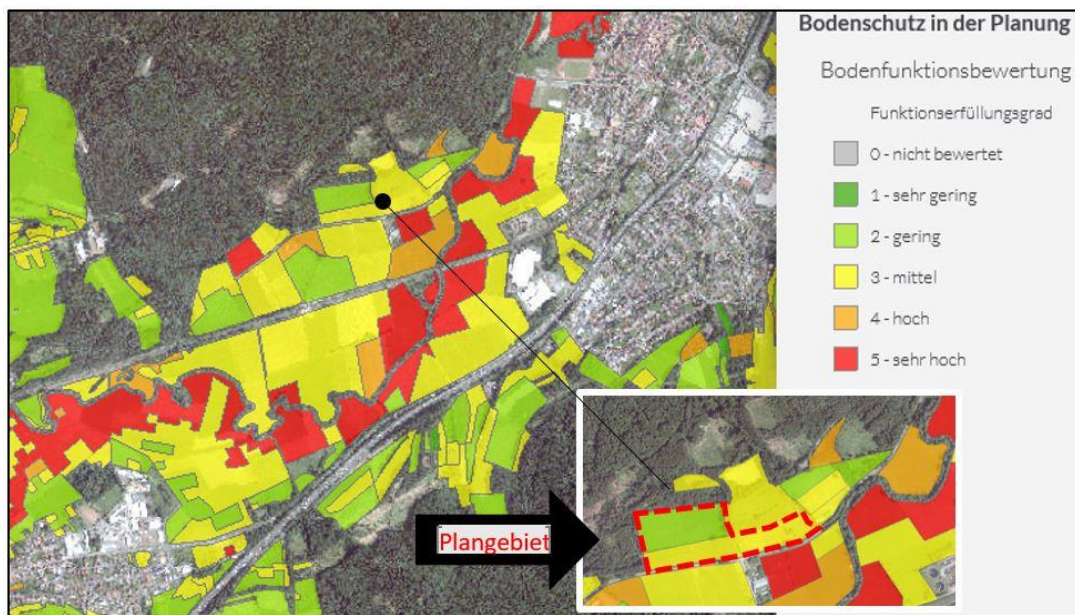


Abbildung 7: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Antragsunterlagen, Bodenviewer Hessen)

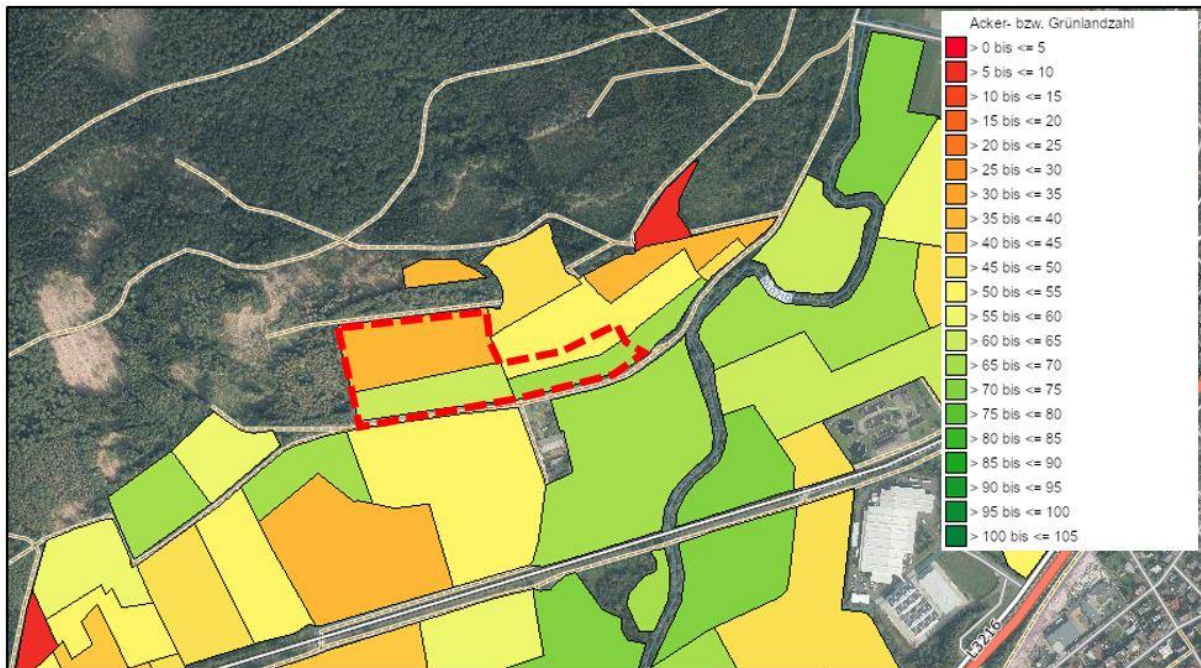


Abbildung 8: Ertragsmesszahl (Quelle: Antragsunterlagen, HLNUG)

2. Betriebliche Agrarstruktur / keine Existenzgefährdung

Abschließend seien auch sind keine negativen Beeinträchtigungen der Agrarstruktur (z.B. durch betriebsgefährdende Effekte in Folge eines Entzugs von Produktionsflächen) zu erkennen. Die betroffenen Nutzer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen verfügten über ausreichende Bewirtschaftungsflächen und würden durch das Planvorhaben in ihrer betrieblichen Existenz nicht gefährdet. Laut Antragstellerin erfolge die Inanspruchnahme der Flächen in Abstimmung und in Kooperation mit den bisherigen Bewirtschaftern und Eigentümern, für die sich aus diesem konkreten Vorhaben keine unmittelbaren betriebsgefährdenden Effekte ergeben würden.

Zusammenfassend stellt die Antragstellerin fest, dass eine Inanspruchnahme des Plangebietes zur Produktion erneuerbarer Energie aus Perspektive der Bodenfunktionsbewertung und der Ertragsmesszahlen als vertretbar eingestuft werde. Auch eine Vereinbarkeit mit der betrieblichen Agrarstruktur könne bestätigt werden. Ein atypischer Ausnahmefall liege nicht vor.

D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat 31.2 – Regionale Bauleitplanung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster plant außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Vorranggebiet Siedlung“ ein rund 4,4 ha umfassendes Sondergebiet bauleitplanerisch auszuweisen. Wie in den Antragsunterlagen beschrieben, hat nach Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.“ Von diesem Ziel wird eine Abweichung beantragt.

Grundsätzlich kommt diesem Zielverstoß dann keine eigenständige Bedeutung zu, wenn – wie vorliegend – bezüglich der Gesamtfläche auch von anderen Zielfestlegungen abgewichen wird. Der Verstoß gegen das Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 stellt sich gleichsam als Kehrseite oder Spiegelbild der weiteren betroffenen Zielverstöße und der diesbezüglichen Abweichungszulassung dar. Vom Dezernat III 31.2 werden entsprechend keine Bedenken bezüglich einer möglichen Abweichungszulassung von Ziel Z3.4.1-3 vorgebracht, insofern von den übrigen Zielverstößen eine Abweichung erfolgen kann.

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

Die Größe des Plangebiets umfasse insgesamt rund 5,9 ha. Darin enthalten sind die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf das Sondergebiet Photovoltaik entfallen rund 4,4 ha Fläche.

Im RPS/Reg FNP 2010 ist das Plangebiet nahezu vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie komplett als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen ist das Plangebiet in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingeordnet. Damit handelt es sich um hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen, wenngleich die Acker-/ Grünlandzahlen im mittleren Bereich der Region liegen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundlegende Bedenken gegen eine Nutzung des Plangebiets zur Erzeugung von Solarenergie.

Im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain wird ausgeführt, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur nachrangig in Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen, soweit in der Region die Bereiche Deponien, Hallen, sonstigen geeigneten Brachen u. ä. ausgeschöpft sind. Eine Alternativenprüfung wurde vorgenommen und ist in den Antragsunterlagen dargestellt. Die ausgewählte Planfläche erfüllt als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur. Eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe tritt bei Umsetzung der Planung nicht ein.

Sollte das Vorhaben realisiert werden, ist es aus landwirtschaftlicher Sicht erforderlich, als Folgenutzung der Flächen erneut eine ackerbauliche Nutzung vorzusehen und diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die beantragte Zielabweichung aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen grundsätzliche Bedenken. Dennoch wird das Verfahren als ein typischer Fall angesehen.

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

Von dem Vorhaben sind keine naturschutzfachlichen Ziele des RPS/Reg FNP 2010 betroffen. Von dem Geltungsbereich der Planung wird kein Naturschutzgebiet berührt. Im Süden liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Kinzig“, das jedoch nicht beansprucht wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht direkt betroffen. Das FFH-Gebiet 5722-302 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ liegt in ca. 800 m Entfernung. Es sind keine relevanten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt oder Boden, Schadstoff- und Lärmemissionen etc. mit dem Vorhaben verbunden. Insofern können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Direkt im geplanten Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ befindet sich ein gesetzlich geschützter Biotoptyp. Es handelt sich um extensiv genutzte Flachland- Mähwiesen, die dem Lebensraumtyp (LRT) 6510 zuzuordnen sind. Auf diesen Sachverhalt und die naturschutzfachlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird verwiesen.

Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten und nur im Rahmen bzw. unter den Bedingungen einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob die Fläche des Sondergebietes so weit verkleinert werden kann, dass der LRT bzw. das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG erhalten wird. Konkret wären die 2 oberen Modulreihen betroffen, die entfallen müssten.

Im Fall der Beanspruchung von gesetzlich geschützten Biotopen müssen auf der Ebene der Bauleitplanung geeignete Maßnahmen für einen funktionalen Ausgleich entwickelt werden, um die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zu erfüllen.

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

a) Grundwasser - Dezernat IV/F 41.1

Es bestehen keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster (ID: 435-138). Die Ver- und Gebote sind zu beachten.

b) Oberflächengewässer - Dezernat IV/F 41.2

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/Reg FNP 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ in der Gemarkung Salmünster. Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Abweichungsantrag der Stadt Bad Soden-Salmünster keine Einwände.

c) Bodenschutz - Dezernat IV/F 41.5

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/Reg FNP 2010 zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“.

Aus der Sicht des Dezernates 41.5 bestehen gegen den Abweichungsantrag der Stadt Bad Soden-Salmünster keine Bedenken. Von der Planung sind ausschließlich Böden mit der Bewertung „mittel“ bis „gering“ gemäß Bodenvier Hessen betroffen. Wie in der Bewertung zu Z 10.1-10 dargelegt, nimmt die Fläche aufgrund ihrer Bodenfunktionsbewertung keine bedeutende Rolle für die Agrarproduktion ein.

d) Abfallwirtschaft Ost - Dezernat IV/F 42.1

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 1. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

e) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) - Dezernat 43.1

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass spiegelnde Oberflächen der Freiflächenphotovoltaikanlage den Straßen- und Flugverkehr beeinträchtigen können und es bei niedrigem Sonnenstand und bestimmtem Neigungswinkel der Module zu Reflexionen und Blendungen in der Nachbarschaft kommen kann. Insbesondere bei fest montierten Modulen treten relevante Reflexionen in den Morgen- und Abendstunden bei relativ flachem Sonnenstand auf. Die Dauer der Blendsituation ist abhängig von der Entfernung des Immissionsortes und der Anzahl der Module mit Sichtverbindung.

Bei einer Entfernung des Immissionsortes von mehr als 100 m treten nur geringfügige Blendwirkungen auf. Bei einer geringeren Entfernung werden entsprechende Minderungsmaßnahmen erforderlich, wie z.B.:

- Matte Oberflächen der Module
- Änderung des Neigungswinkels der Module
- Vergrößerung des Abstandes zur Wohnbebauung (>100m)
- Abschirmung der Module durch Wälle und/oder blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Sollten innerhalb des Plangebiets Niederfrequenzanlagen im Sinne der 26. BImSchV z. B. zur Versorgung mit bzw. Weiterleitung der elektrischen Energie errichtet werden, sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden.

5. Abteilung I 18 – Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass die Auswertung der vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich die Fläche des Vorhabens in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In dem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme vom 27.06.2022, Az.: I 18 KMRD – 6 b 06/05 – B5675-2022 verwiesen, die im bereits stattgefundenen Bauleitplanverfahren abgegeben wurde.

II. Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis

Das Zielabweichungsverfahren erfolgt im gesamten Planungskontext sehr spät. Der Grundsatz des Entwicklungsgebots im Sinne von § 8 (2) BauGB i.V.m. § 6 (2) ROG kann als verletzt angesehen werden. Ein städtisches Gesamtkonzept für Freiflächenphotovoltaik ist nicht erkennbar oder bekannt. Es wird angeregt, ein solches zu erstellen.

Durch die Gesetzesänderung von Anfang des Jahres 2023, ist davon auszugehen, dass vermehrt Standorte entlang von Bahnlinien und Autobahnen privilegiert in die Entwicklung kommen. Es wird deshalb angeregt, mit weiteren Angebotsplanungen für Freiflächenphotovoltaik eher zurückhaltend zu agieren.

1. Landwirtschaft

Das o.g. Plangebiet wird sowohl im RPS/Reg FNP 2010 vollständig als „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Überlagerung mit Streuobstbeständen extensiv genutzt“ dargestellt. Dies ist nicht mit dem Ziel der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage kompatibel.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird erneut auf folgende Punkte hingewiesen:

Die Grünland- und Ackerflächen des Plangebietes werden derzeit von zwei Haupterwerbsbetrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Diese benötigen, unabhängig von deren Betriebsgröße, die Flächen als Futtergrundlage und zur Sicherstellung der „Guten fachlichen Praxis“, welche auf EU-Richtlinien sowie der Gemeinsamen Agrarpolitik beruhen.

Dies gilt gleichermaßen für tierhaltenden Betriebe in benachteiligten Gebieten. Der Ausgleich dieses Flächenverlustes gegen eine gleichwertige Fläche in räumlicher Nähe zu den Betrieben wird nicht in Betracht gezogen und kann als Planungsmangel angesehen werden.

In den Antragsunterlagen wird auf Seite 20 erläutert, dass die durchschnittliche Ertragsmesszahl des Plangebietes bei rund 52,95 liegt. Somit liegt die Ertragsmesszahl über dem Durchschnitt von 47 der restlichen Gemarkung Salmünster. Ein für die Gemarkung überdurchschnittlicher Standort, sollte auch in den benachteiligten Gebieten weiterhin für die Landwirtschaft nutzbar bleiben. Eine landwirtschaftliche Nutzung einer fest eingezäunten und größtenteils beschatteten Fläche ist in der Praxis erfahrungsgemäß nicht möglich. Ebenso wird die Erosionsgefährdung, welche von aufgeständerten Solarmodulen in Hanglage ausgeht, nicht ausreichend bearbeitet und bewertet.

Grundsätzlich ist auch von Seiten der Städte und Gemeinden das Ziel zu verfolgen, sparsam mit dem Schutzgut Grund und Boden umzugehen. Die Argumentationen der Alternativenprüfung von Standorten für potentielle Photovoltaikanlagen rechtfertigt aus Sicht der Landwirtschaft nicht die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzter Flächen, zumal die Stadt Bad Soden-Salmünster bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Jahr 2021 ausgewiesen hat.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Untere Naturschutzbehörde spricht sich, im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat, weiterhin grundsätzlich dafür aus, dass prioritär freie und geeignete Dachflächen (z.B. in Industriegebieten), ökologisch weniger wertvolle Konversionsflächen, verfügbare und geeignete Flächen in Industriegebieten und im Innenbereich (z.B. große Parkplätze) genutzt werden. Auch Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen sind bevorzugt für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu nutzen.

Bei diesem Vorhaben handelt es sich ebenfalls um eine Abweichung von der Zielvorgabe Z 8.2.2-1, die gemäß des Plantexts Folgendes besagt: „Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind außerhalb der ‚Vorranggebiete für Natur und Landschaft‘, der ‚Vorranggebiete für Landwirtschaft‘, der ‚Vorranggebiete für Forstwirtschaft‘, der ‚Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz‘ und der ‚Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten‘ zu errichten.“ Auch hierfür muss ggf. eine Abweichung beantragt werden.

Des Weiteren wird in Kapitel 5 „Grundsätze der Raumordnung“ zunächst auch der Grundsatz 4.6-3 – Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aufgezählt. Im weiteren Verlauf des Kapitels werden aber nur die anderen Grundsätze (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – G 10.1-11, Grundsätze des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 – G 3.4.1-1 bis -7) im Detail diskutiert. Eine ausführlichere Betrachtung des G 4.6-3 fehlt.

Aus Sicht der Abteilungen Wasser- und Bodenschutz und Immissionsschutz gibt es keine weiteren Anmerkungen. Es wird auf die Stellungnahmen der bisherigen Beteiligungen verwiesen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens. Diese liegen hier zur Information bei.

Zu gegebener Zeit wird um Übermittlung des Abwägungsergebnisses und des angepassten Ausschnittes aus dem Regionalplan Südhessen gebeten.

III. Weitere Beteiligte

Die umliegenden Städte und Gemeinden Birstein, Stadt Steinau an der Straße, Bad Orb, Wächtersbach und Brachtal haben entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Anregungen, Bedenken oder sonstige Hinweise abgegeben.

IV. Aufklärung widersprüchlicher Aussagen

Die Aussage des Main-Kinzig-Kreises zur Zielvorgabe Z 8.2.2-1 im Kapitel 8.2 des RPS/RegFNP 2010 verkennt, dass das besagte Kapitel 8.2 „Regenerative Energien“ des RPS/RegFNP 2010 vollständig durch den mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 wirksam gewordenen Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 ersetzt wird. Das Ziel Z 8.2.2-1 im Kapitel 8.2 des RPS/RegFNP 2010 ist daher obsolet und stellt kein Ziel der Raumordnung mehr dar.

E. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beantragt die Abweichung von den Zielen 3.4.1-3, 4.3-2, 4.3-3 und 10.1-10 des RPS/RegFNP 2010. Das Regierungspräsidium Darmstadt sieht die genannten Ziele 3.4.1-3 und 10.1-10 als durch das Vorhaben berührt an. Die genannten Ziele 4.3-2 und 4.3-3 werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

1. Ziel Z10.1.-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die Stadt Bad Soden-Salmünster plant auf insgesamt etwa 5,5 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft Sonderbauflächen bzw. -gebiete für Freiflächenphotovoltaik darzustellen bzw. festzusetzen. Entsprechend Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat

„im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Die Nutzung des Gebiets für die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen schließt landwirtschaftliche Nutzungen jedenfalls für die Dauer von 30 Jahren aus.

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die Antragstellerin beabsichtigt, Sonderbauflächen bzw. –gebiete für Freiflächenphotovoltaik außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung darzustellen bzw. festzusetzen. Dies verstößt 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.“

Allerdings stellt der in der Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb von Vorranggebieten Siedlung liegende Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 lediglich die Kehrseite der mit Ausweisung entsprechender Gebiete verbundenen Eingriffe in Ziele der Freiraumsicherung (im weiteren Sinne), vorliegend in das Vorranggebiet für Landwirtschaft dar. Der Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kommt daher – bei Zulassung der Abweichung von Ziel Z10.1-10 keine eigenständige Bedeutung zu.

3. Kein Eingriff in den Regionalen Grünzug

Zudem ist das Plangebiet als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf

„die Funktion der Regionalen Grünzüge [...] durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“

Das Vorhaben und seine Auswirkungen verstoßen nicht gegen das Ziel Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Antragsunterlagen zeigen nachvollziehbar auf, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs wie durchgängiges Wegenetz, Freiraumerholung und Biodiversität erhalten bleiben. Eine Zersiedlung oder Barrierewirkungen können ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel C.IV). Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug werden nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Verstoß gegen das Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt vorliegend nicht vor. Eine Abweichung vom Ziel Z4.3-2 ist daher nicht erforderlich.

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. Insbesondere kann allein die Tatsache, dass der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 keine geeignete Form der Darstellung für Freiflächenphotovoltaikanlagen enthält, der Zulassung einer Abweichung nicht entgegenstehen. Zwar werden Sonderbauflächen und -gebiete gemäß Ziel Z3.4.1-3 als Vorranggebiete Siedlung dargestellt, diese Regelung muss jedoch unter Berücksichtigung der Grundsätze des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 dahingehend korrigiert werden, dass dies nicht für Photovoltaikanlagen gilt.

Es kann dahinstehen, ob in den Bauleitplänen der Städte und Gemeinden ausgewiesene Sonderbauflächen und -gebiete für Freiflächen-Photovoltaik künftig als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Photovoltaik oder lediglich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt werden. Entscheidend ist, dass in beiden Fällen eine Überlagerung mit einem – nach wie vor bestehenden – Vorranggebiet Regionaler Grünzug erfolgen kann und wird.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

a) Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 28. September 2023 entschieden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG auch dann berührt sind, wenn eine Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG ergibt, dass die Zulassung der Abweichung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist. Eine entsprechende Vorprüfung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass eine Umweltprüfung mit Beteiligung der Öffentlichkeit nicht dadurch umgangen wird, dass anstelle eines Planänderungsverfahrens unzulässiger Weise der Weg über die Abweichungszulassung beschritten wird. Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen (Anlage 1) konnte festgestellt werden, dass durch die Zulassung der Abweichung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Antragstellerin hat die Ergebnisse aus der Beteiligung im Bauleitplanverfahren entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 Anlage 2 ROG aufgearbeitet und vorgelegt (Anlage 1 - enthält die zur Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG vorgelegten Unterlagen). Die obere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die vorgelegten Unterlagen geeignet sind, die möglichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Verfahren im Rahmen der Vorprüfung zu bewerten.

Aus den Unterlagen zur Vorprüfung geht hervor, dass mögliche negative Umweltauswirkungen existieren. Die obere Naturschutzbehörde meldete bereits in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen eines im Vorhabengebiet liegenden Biotops des Lebensraumtyps (LRT) 6510 zu erwarten seien. Eingriffe in das Biotop seien gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten und nur im Rahmen bzw. unter den Bedingungen einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zulässig.

Darüber hinaus hat die Beteiligung der Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogene Belange von der Zulassung der Abweichung berührt sein können, ergeben, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen erkennbar sind.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Ziffer 2.4 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz. Allgemein wird davon ausgegangen, dass aufgrund der baulichen Ausgestaltung einer Freiflächen Photovoltaikanlage (niedrige Bauform, Luftdurchlässigkeit) nur geringe Auswirkungen auf die weitere Umgebung zu erwarten sind.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens von der unteren Naturschutzbehörde bereits erteilt (Anlagen 2 und 3).

Da zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen laut den Unterlagen zur Vorprüfung nicht prognostiziert werden, kommt die obere Landesplanungsbehörde auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der Tatsache, dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG bereits vorliegt, zu dem Ergebnis, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens von Zielen des RPS/Reg FNP 2010 zulässig ist.

Die sich aus Art. 3 Abs. 7 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme ergebende Verpflichtung, der Öffentlichkeit die Entscheidung, keine Umweltprüfung durchzuführen, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, erfolgt durch die Veröffentlichung der Beschlussfassung der Regionalversammlung Südhessen nebst dieser Beschlussvorlage einschließlich der Anlagen im öffentlich zugänglichen Gremienportal der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen.

b) Kein Verstoß gegen das der Planung zugrundeliegende Grundgerüst

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 Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Plan-inhalt 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 Wollen 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.

Es entspricht ständiger Entscheidungspraxis der Regionalversammlung Südhessen, dass die Zuordnung eines Raums zu den Stufen 1 und 2 des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (2004) zwar grundsätzlich eine Festlegung als Vorranggebiet für Landwirtschaft zur Folge hat, von einer entsprechenden Festlegung jedoch gleichwohl abgesehen werden kann, wenn dies im Einzelfall – wie vorliegend – sachlich gerechtfertigt ist.

4. Intendiertes Ermessen

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.

Die Errichtung der Freiflächen- Photovoltaikanlage ist mit der vorrangigen Nutzung der Fläche zu Zwecken der Landwirtschaft nicht vereinbar. Die in Anspruch genommene Fläche wird einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Planung nimmt nur durchschnittliche Böden in Anspruch. Die durchgeführte umfangreiche Alternativenprüfung zeigt, dass kein besser geeignetes Gebiet verfügbar ist. Das Vorhaben beansprucht die Fläche nur auf bestimmte Zeit. Nach der zu erwartenden Nutzungsdauer kann die Fläche wieder für die Landwirtschaft genutzt werden. Weiterhin kann eine mögliche Existenzgefährdung ausgeschlossen werden, sodass – auch nach Auffassung der oberen Landwirtschaftsbehörde bei der Geschäftsstelle der Regionalversammlung – ein atypischer Ausnahmefall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG nicht vorliegt.

F. 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.

Darmstadt im Februar 2024

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 06.17/1-2023

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Marcus Richter

Tel.: 8905

G. Anlagen



Abbildung 9: Plankarte (Quelle: Antragsunterlagen, Planungsbüro Fischer)

Anlage 1: UVVP ZAV Unter dem dritten Graben Bewertung nach Anlage 2 ROG

Anlage 2: Antrag aus Ausnahmegenehmigung § 30 (3 & 4) BNatSchG

Anlage 3: Erteilung der Ausnahmegenehmigung § 30 (3 & 4) BNatSchG

Stadt Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Salmünster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaik Unter dem dritten Graben“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Umweltvorprüfung gem. Raumordnungsgesetz (ROG) Anlage 2 (zu § 8 Abs. 2), Pkt. 2 bis 2.6.9

Die Basis für die Auswirkungen des Projektes sind die Wirkfaktoren, die das geplante Vorhaben in seinen wesentlichen physischen Merkmalen darstellen und beschreiben. Die Wirkfaktoren werden in die folgenden drei Gruppen eingeteilt:

- baubedingte Wirkfaktoren
- anlagebedingte Wirkfaktoren
- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Folgenden werden die **allgemeinen** Projektmerkmale bzw. Wirkfaktoren von Freiland-PV-Anlagen beschrieben. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen im konkreten Projekt tatsächlich auftreten. Die folgende Tabelle gibt die **möglichen** Wirkfaktoren wieder:

Gruppe	Wirkfaktor	
Baubedingte Wirkfaktoren	Teilversegelung von Boden (durch Anlage geschotterter Zufahrtswege bzw. Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen)	
	Bodenverdichtung (durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeuge)	
	Bodenumlagerung und -durchmischung (bedingt durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen)	
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)	
	Bodenversiegelung (Fundamente, Betriebsgebäude, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze etc.)	
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Überdeckung von Boden durch Modulflächen: - Beschattung - Veränderung des Bodenwasserhaushalts - Erosion	
	Licht - Lichtreflexe - Spiegelungen - Polarisation des reflektierten Lichts	
	Visuelle Wirkung - Optische Störung - Silhouetteneffekt	
	Einzäunung - Flächenentzug - Zerschneidung / Barrierewirkung	
	Geräusche, stoffliche Emissionen	
	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Wärmeabgabe (Aufheizen der Module)
		Elektrische und magnetische Felder
Wartung (regelmäßige Wartung und Instandhaltung, außerplanmäßige Reparaturen, Austausch von Modulen)		
Mahd / Beweidung		
Kollisionen		

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die o.g. baubedingten möglichen Wirkfaktoren treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf, da vorliegend eine zügige und absehbare Umsetzung des Vorhabens zu erwarten ist. Die Auswirkungen werden von kurzer Dauer sein, da aufgrund der rel. geringen Flächengröße und aus wirtschaftlichen Gründen eine schnelle Umsetzung wahrscheinlich ist. Die baubedingten Faktoren sind einmalig und nicht wiederkehrend. Die v.a. bodenbezogenen Wirkungen durch Befahrung des Geländes im Rahmen der Installation der Anlagen sind weitgehend reversibel.

Die o.g. anlagenbezogenen möglichen Wirkfaktoren können grundsätzlich mit hoher Wahrscheinlichkeit, wiederkehrend und dauerhaft auftreten, da eine dauerhafte Nutzung und zügige Umsetzung des Solarparks erwartet werden kann. Die Wirkungen sind aufgrund der geringen Bodeneingriffe und der grundsätzlichen Möglichkeit eines einfachen Rückbaus der aufgeständerten Anlagen weitgehend umkehrbar. Erosionswirkungen sind aufgrund des im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzungen höheren Bodenbedeckungsgrades unwahrscheinlich. Spiegelungen sind bei modernen PV-Anlagen heutzutage ebenfalls weitgehend auszuschließen. Geräusche und stoffliche Emissionen treten nicht auf.

Die o.g. betriebsbedingt möglichen Wirkfaktoren können grundsätzlich mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrend und dauerhaft auftreten, da eine dauerhafte Nutzung des Solarparks erwartet werden kann. Die Wirkungen sind im Falle einer Nutzungsaufgabe im Zuge eines Rückbaus aufgrund der Bauweise weitgehend umkehrbar. Die Wärmeabgabe wird nur lokal an den Modulen selbst messbar sein. Die Unter- und Überströmung der Module verhindert eine Aufheizung des Geländes oder der Umgebung wie dies von tatsächlich bebauten Siedlungsflächen bekannt ist.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter des Projektes ist vorliegend nicht erkennbar.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen oder gar Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht ableitbar. Durch den Bau und den Betrieb der Photovoltaikanlage reduzieren sich vielmehr die CO₂ - Emissionen jährlich um ca. 2.500 t. Im Betrieb stoßen Photovoltaikanlagen weder schädliche Klimagase wie CO₂ noch Schadstoffe wie etwa Stickoxide oder Schwermetalle aus. Damit wird ein Teil der Schadstoffemissionen, die bei der konventionellen Stromerzeugung anfallen, vermieden. Der Betrieb der Anlage hat somit positive Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen und die menschliche Gesundheit.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Südwesten der Stadt Bad Soden-Salmünster. Nördlich und westlich grenzt Wald an, östlich Gehölzstrukturen sowie Grün- und Ackerland. Im Süden befinden sich ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg und weitere Ackerflächen. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,9 ha. Darin enthalten sind die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf das Sondergebiet entfallen rd. 4,4 ha. Die geplante Photovoltaikanlage wird verteilt auf jeweils drei getrennt eingezäunte Solarfelder, Wegeverbindungen um die Photovoltaikanlage bleiben erhalten. Die Auswirkungen werden sich weitgehend auf das (für Solarparks relativ kleine) Plangebiet beschränken. Nennenswerte Fernwirkungen sind nicht erkennbar. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Aspekt „Landschaftsbild“ im Umweltbericht bzw. in einer gesonderten Landschaftsbildbewertung und der Eingriffs- Ausgleichsplanung berücksichtigt.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Besonderen natürlichen Merkmale: Die Flächen des Planungsraumes werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich ackerbaulich oder als extensives Grünland genutzt, die mit Heckenzügen durchsetzt sind. Eigenart, Vielfalt, Naturnähe, Erholungswert sowie die Freiheit von Belastungen werden in diesem Naturraum bezogen auf den gesamten Naturraum als mittel bewertet. Gemäß den Bestandskartierungen kann der nördliche und nordwestliche Teil der Fläche als Magerwiese bezeichnet werden, welche gemäß der Biotoptypenliste der Hessischen Kompensationsverordnung dem Typ 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen ist und als gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet wird. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4.300 m² des Biotoptyps 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage beeinträchtigt. Für die Inanspruchnahme dieses Bereichs wurde daher bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 30 (3 & 4) BNatSchG beantragt. Der hierzu erforderliche funktionale Ausgleich wird über eine Aufwertungsmaßnahme in räumlicher Nähe sichergestellt. Die o.g. Ausnahmegenehmigung wurde von der UNB mit Schreiben vom 14.09.2023 erteilt.

Kulturelles Erbe: Hinweise auf Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen nicht vor.

Intensität der Bodennutzung: Die Flächen des Planungsraumes werden derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich ackerbaulich oder als extensives Grünland genutzt, die mit Heckenzügen durchsetzt sind. Eine herausragende Bedeutung für die Agrarproduktion nimmt die Fläche aufgrund ihrer Größe und der Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) mit der Einstufung „gering“ (rd. 2,8 ha) bis „mittel“ (rd. 1,5 ha) gemäß Bodenviewer Hessen nicht ein. Hinsichtlich des Ertragspotenzials ist gemäß Bodenviewer Hessen eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von 52,95 (mittlere Bewertung). Im Vergleich liegen sowohl die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die gesamte Stadt Bad Soden-Salmünster als auch für die Gemarkung Salmünster bei 47 (Quelle: HLNUG). Folglich handelt es sich im Plangebiet um durchschnittliche, aber nicht herausragende Werte. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden künftig zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) eingesät. Dies hat eine geringe Erosion, eine höhere Artenvielfalt und Bodenruhe zur Folge.

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Von dem Planvorhaben sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Von dem Planvorhaben sind keine Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz betroffen.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Von dem Planvorhaben sind keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

Von dem Planvorhaben sind keine Biosphärenreservate betroffen. Es sind auch keine Landschaftsschutzgebiete (LSG) unmittelbar betroffen. Innerhalb eines Radius bis 1 000 m um das Vorhaben befinden sich allerdings das Schutzgebiet LSG „Auenverbund Kinzig“ (Gebiets-Nr. 2435005) in einer Distanz von ca. 80 m zum Plangebiet. Die Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die sich daraus ergebende Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigung erfolgt(e) nach einer „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ im Rahmen der Bauleitplanung.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Gemäß den Bestandskartierungen kann der nördliche und nordwestliche Teil der Fläche als Magerwiese bezeichnet werden, welche gemäß der Biotoptypenliste der Hessischen Kompensationsverordnung dem Typ 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen ist und als gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet wird. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4.300 m² des Biotoptyps 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage beeinträchtigt. Die verbleibende Wiese wird in der Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt. Für die Inanspruchnahme eines Teilbereichs wurde daher bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 30 (3 & 4) BNatSchG beantragt. Der hierzu erforderliche funktionale Ausgleich wird über eine Aufwertungsmaßnahme in räumlicher Nähe sichergestellt. Die o.g. Ausnahmegenehmigung wurde von der UNB mit Schreiben vom 14.09.2023 erteilt.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138). Die Regelung der Schutzgebietsverordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Die Auflagen und Beschränkungen, die sich daraus ggf. ergeben, sind beim Bau und beim Betrieb der Anlage zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Vom Planvorhaben sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, berührt.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes

Vom Planvorhaben sind keine Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte berührt. Bad Soden-Salmünster ist als Mittelzentrum klassifiziert. Das Vorhaben steht dieser Klassifikation nicht entgegen.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Hinweise auf Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen nicht vor.

Stellungnahme MKK UNB vom 21.07.2023

**Beantragung einer Ausnahmegenehmigung
gem. § 30 (3 & 4) BNatSchG**

**Funktionaler Ausgleich für die
Beeinträchtigung gesetzlich geschützter
Biotope**

**zum Bebauungsplan Freiflächen-
Photovoltaikanlage „Unter dem dritten
Graben“, Gemarkung Salmünster sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich**

Auftraggeber: next energy projects 2050 GmbH
Feldstraße 4
63636 Brachttal

Projektnummer: 21034

Datum: 14.08.2023

Bearbeiter: Dr. Stefan Huck, Dipl.-Geogr.
Jessica Schmidt, B.Sc.



Planungsbüro Dr. Huck

**Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement**

Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhausen info@buero-huck.de
T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 www.buero-huck.de

Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur Realisierung einer 5,9 Megawatt Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Im Rahmen der Offenlage wurden im Umweltbericht die naturschutzrechtlichen Belange behandelt.

Mit dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18. August 2021, in Kraft getreten am 01. März 2022, wurde in Artikel 1 „Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes“ der § 30 BNatSchG um Mähwiesen-Biotop ergänzt. Gemäß dem Bestandskartierungen als Anlage des Umweltberichts kann der nördliche und nordwestliche Teil der Fläche als Magerwiese bezeichnet werden, der die Kriterien des LRT 6510 nach BfN-Handbuch erfüllt (vgl. Hessen-Forst FENA 2006: Erläuterungen zur FFH-Grunddatenerfassung 2006. Materialien zu Natura 2000 in Hessen. – Stand 05.07.2006.) und gemäß der Biotoptypenliste der Hessischen Kompensationsverordnung dem Typ 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen ist, welches als gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet wird.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4.300 m² des Biototyps 06.310 „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage beeinträchtigt und zukünftig von Modulen überdeckt.

Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 21.07.2023 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB folgend, muss daher bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 30 (3 & 4) BNatSchG beantragt werden. Der hierzu erforderliche funktionale Ausgleich im Umfang von 1 : 1 wird über die im Folgenden dargestellte Aufwertungsmaßnahme sichergestellt, bei der durch Extensivierung von Grünlandflächen eine extensive Mähwiese geschaffen wird.

Maßnahmenfläche Gemarkung Salmünster Flur 12 Flurstück 31

Die Fläche in Flur 12 Flurstück 31 der Gemarkung Salmünster liegt westlich von Bad Soden-Salmünster. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von ca. 4.352 m² und wird aktuell als Grünland genutzt.

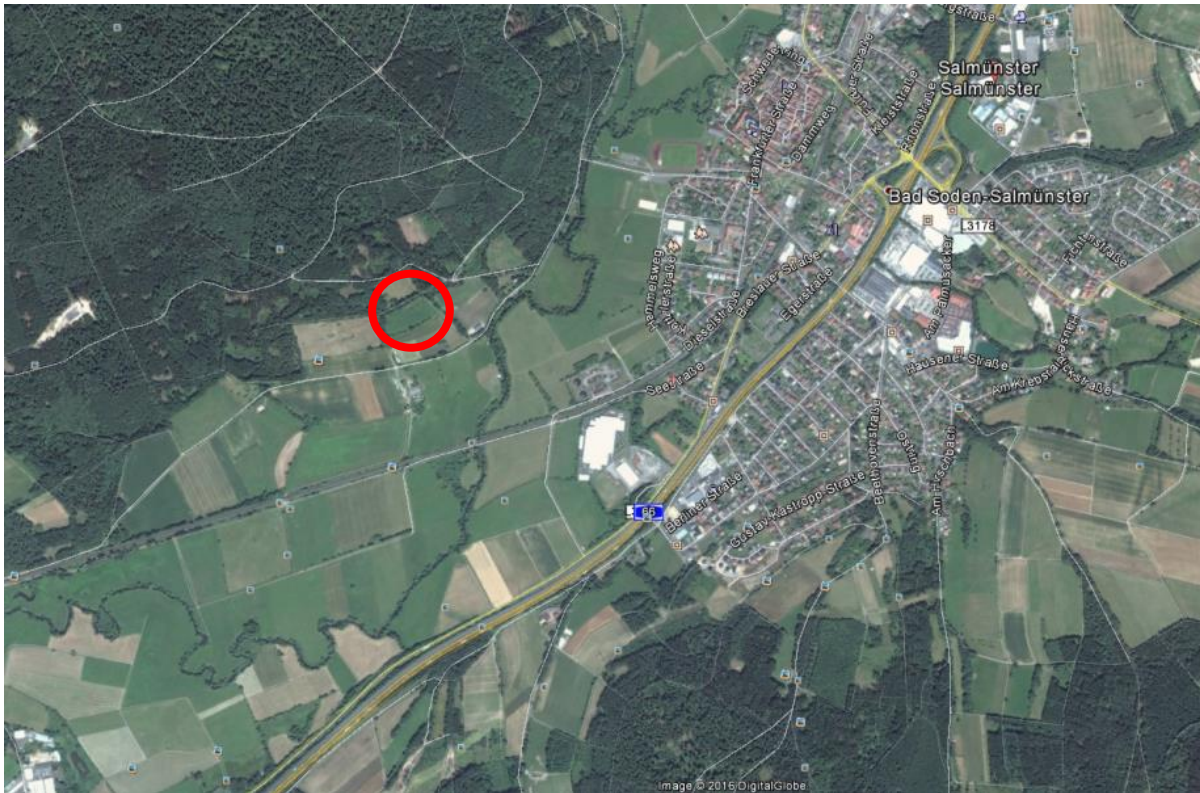


Abb. 1: Lage der Maßnahmenfläche westlich von Bad Soden-Salmünster.

Tabelle 1: Daten Maßnahmenfläche.

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße
Bad Soden-Salmünster	Salmünster	12	31	4.352 m ²

Lage und Kennwerte

Die Fläche befindet sich im Naturraum 141.5 "Nördlicher Sandsteinspessart" in der Haupteinheit 141 "Sandsteinspessart" der Haupteinheitengruppe 14 "Hessisch-Fränkisches Bergland". Innerhalb dieses Großraums liegt der Planungsraum im Kinzigtal, welches im Bereich Bad Soden-Salmünster zum Sandsteinspessart gehört.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von etwa 170 m ü.NN. Das Plangebiet ist südexponiert.

Die Böden im Plangebiet bestehen nach BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Es handelt sich um Braunerden mit geringem Nitratrückhaltevermögen und mittlerem Ertragspotenzial.

Tabelle 2: Geografisch-naturräumliche Daten.

Geografisch-naturräumliche Daten	
Landkreis/Stadt	Main-Kinzig-Kreis/Stadt Bad Soden-Salmünster
Naturraum-Haupteinheitengruppe	14 "Hessisch-Fränkisches Bergland"
Naturraum-Haupteinheit	141 "Sandsteinspessart"
Naturraum	141.5 "Nördlicher Sandsteinspessart"
Höhe über NN	170 m
Bodentyp	Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktiionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen.

Am Nord- und Westrand des Flurstücks wurden Teilflächen in der Hessischen Biotopkartierung als Gehölze trockener bis frischer Standorte auskartiert.

Die Fläche ist derzeit an einen Landwirt verpachtet und wird als Grünland mäßig intensiv genutzt.

Gesamtkonzept zur Aufwertung des Flurstücks

Vorrangiges Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung der Biotoptypen und die Verbesserung bzw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die Fläche steht weiterhin der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zur Verfügung und wird zukünftig extensiv genutzt.

Die Fläche wird künftig einmal jährlich gemäht. Die erste Mahd erfolgt hierbei nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht vor dem 15. Juni). Das Mahdgut ist spätestens nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Extensivierung des Flurstücks verringert den Anteil der intensiven Nutzung an den Vorflutern im Einzugsbereich der Kinzig und begünstigt somit die Entwicklung des in unmittelbarer Nähe liegenden Landschaftsschutzgebiets "Auenverbund Kinzig".

Maßnahmenbeschreibung

M1 – Entwicklung von extensivem Grünland

Die mäßig intensiv genutzte Fläche wird zu Extensivgrünland entwickelt. Hierzu wird die Nutzung auf Heuwiesenmahd umgestellt.

Die Fläche wird zukünftig einmal jährlich gemäht. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen, damit die Wiesenfläche für möglichst viele Tiere und Pflanzen als Lebensraum nutzbar ist, das Schnittgut wird von der Fläche entfernt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Umsetzung und dauerhafte Durchführung der Extensivierungsmaßnahme wird über eine vertragliche Regelung (Pachtvertrag) mit dem Landnutzer gesichert.



Abb. 2: Maßnahmenfläche Gemarkung Salmünster Flur 12, Flurstück 31.

Die Fläche wird derzeit als Mähwiese 2- bis 3-schürig genutzt, mit zeitweiser Nachbeweidung. Im Bestand wird die Fläche als „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (KV-Code 06.340) bewertet.

Aufgrund der Standortsituation (Braunerden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit sauren Gesteinsanteilen) mit Vorkommen von Magerkeitszeigern wie bspw. *Achillea millefolium*, *Alchemilla* agg., *Leontodon hispidus*, *Centaurea jacea*, *Plantago lanceolata*, *Rumex acetosa*, *Festuca rubra*, *Agrostis capillaris*, *Luzula campestris*, *Veronica chamaedrys* u.a. hat die Fläche ein hohes Entwicklungspotenzial zu einer artenreichen, extensiv genutzten Grünlandfläche. Als Bewertungszustand wird der Bestand daher dem Biotoptyp "sonstige extensiv genutzte Mähwiese" (KV-Code 06.330) zugeordnet, langfristiger Zielbiotop ist eine „Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese“ (KV-Code 06.310, LRT 6510).

Beantragung Genehmigung

Auf Grundlage der hier dargestellten funktionalen Ausgleichsmaßnahme wird eine naturschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung der Photovoltaikanlage auf den betroffenen Biotopflächen beantragt.

Um das weitere Bebauungsplanverfahren zeitnah fortführen zu können wird nach Prüfung der Unterlage darum gebeten, eine naturschutzrechtliche Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht zu stellen.

Der Kreisausschuss

Hausanschrift: Zum Wartturm 11-13, 4. Etage
63571 Gelnhausen

Postanschrift: Postfach 1465, 63569 Gelnhausen
Untere Naturschutzbehörde

Amt/Abt./SG:

Ansprechpartner/in: [REDACTED]

Aktenzeichen: 70.3/58-028.9-0489/23

Telefon: 06051-85 [REDACTED]

Telefax: 06051-85 [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Sprechzeiten: Mo - Fr 8.00 -12.00 / Do 13.00 -17.30 Uhr
Mo - Mi 13.00 -15.00 Uhr

Zimmer: [REDACTED]

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 24 · 63571 Gelnhausen

Einschreiben

next energy projects 2050 GmbH

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]Ihre Nachricht
14.08.2023

Es schreibt Ihnen

[REDACTED]

Datum
14.09.2023**Ausnahmegenehmigung**

Vorhaben: Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops einer mageren Flachland-Mähwiese (06.310) durch den Bau einer Freiflächensolaranlage in der Gemarkung Salmünster, Flur 12, Flurstücke 29/1, 29/2, 31

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag vom 14.08.2023 wird Ihnen gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 2 der hessischen Kompensationsverordnung (2018) die **Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 13 Abs. 8 des Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Vorlagen auszuführen. Die Genehmigung beinhaltet folgende Auflagen:

1. Die Antragsunterlagen des Planungsbüros Dr. Huck, [REDACTED] vom 14.08.2023 sind Bestandteil des Bescheids.
2. Die Ausnahmegenehmigung gilt nur für den Bereich südlich der Geländekante und umfasst ca. 4.300 m² auf den Flurstücken 29/1 und 29/2.
3. Der funktionale Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:1 auf dem östlich angrenzenden Flurstück 31. Hier wird die mäßig intensiv genutzte Frischwiese (06.340) extensiviert. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung des Biototyps 06.310.
4. Um dies sicherzustellen, ist das Grünland einmal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor der Blüte der bestandsbildenden Kräuter (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen, damit die Wiesenfläche für möglichst viele Tiere und Pflanzen als Lebensraum nutzbar ist, das Schnittgut wird von der Fläche entfernt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- a. Da das Grünland zum jetzigen Zeitpunkt relativ nährstoffreich ist, ist es in den ersten drei Jahren mit mindestens zwei Schnitten, insbesondere einen Schnitt im Mai (sogenannte Schröpfung) zu nutzen, sodass eine Aushagerung und der funktionale Ausgleich schneller erreicht werden.
 - b. Das Artenpotenzial auf der Ausgleichsfläche ist mithilfe von Mahdgutübertragung aus der angrenzenden mageren Flachland-Mähwiese (Flst. 29/1) zu fördern, insbesondere in den durch die Beweidung gestörten Bereiche.
5. Als Monitoring ist das Grünland in den ersten fünf Jahren jährlich auf die Entwicklung hin zu Extensivgrünland mittels pflanzensoziologischer Aufnahme (vier Plots über die Fläche verteilt) zu überprüfen, um bei Bedarf bzgl. der Pflege rechtzeitig nachsteuern zu können. Danach ist die Kontrolle alle 5 Jahren durchzuführen. Sobald eine eindeutige und nachhaltige Entwicklung hin zum Biotoptyp 06.310 festgestellt werden kann, ist die Einstellung des Monitorings auf der Fläche in Rücksprache mit der UNB möglich.
 6. Sollte insbesondere in den ersten Jahren deutlich werden, dass die Entwicklung der Grünlandfläche nicht positiv verläuft, ist in Rücksprache mit der UNB die Nutzung zu optimieren.
 7. Sollten nachträgliche Änderungen der vorgelegten Planung notwendig werden, sind diese mit der UNB vorab abzustimmen.
 8. Die Genehmigung kann widerrufen werden, insbesondere, wenn gegen die Nebenbestimmungen dieses Bescheides verstoßen wird.

Begründung

Die o.g. Nebenbestimmungen und Auflagen dienen der Verhinderung von negativen Eingriffswirkungen auf Natur und Landschaft. Eine Ausnahme der Verbote zur Beseitigung von geschützten Biotopen ist entsprechend § 30 Abs. 3 BNatSchG möglich. Für die Abmilderung der Folgen der Klimakrise ist ein Ausbau von nicht-fossilen Energieträgern unabdingbar. Im Rahmen der Bauleitplanung für die Errichtung der Freiflächensolaranlage werden über 12.500 m² des gesetzlich geschützten Biotops zum Erhaltung festgesetzt. Lediglich eine Fläche von 4.300 m² des gesetzlich geschützten Biotops werden geomorphologisch bedingt durch das Vorhaben in Anspruch genommen. Ein Ausgleich erfolgt, sodass in diesem Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden kann.

Kostenfestsetzung

Die Bearbeitung Ihres Antrags ist kostenpflichtig. Gemäß §§ 1, 2 und 9 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) i. V. m. der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUELV, Ziffer 5110) werden Gebühren in Höhe von [REDACTED] und Auslagen in Höhe von [REDACTED] erhoben. Bitte überweisen Sie die Verwaltungskosten in Höhe von

[REDACTED]

innerhalb der nächsten vier Wochen an die Kreiskasse unter Angabe der Belegnummer [REDACTED]. Bei nicht fristgerechter Zahlung können für Sie zusätzliche Kosten wie Säumniszuschläge oder Zinsen entstehen.

Ein gesonderter Überweisungsträger geht nicht zu (Bankverbindung siehe Seite 1).

Hinweise

Die naturschutzrechtliche Genehmigung beinhaltet nicht die nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendigen Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen und dergleichen. Sie wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 100.1
1. Februar 2024**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

7. März 2024 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

8. März 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

15. März 2024 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets "Am Wenzelholz / Stapelstein"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**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“**

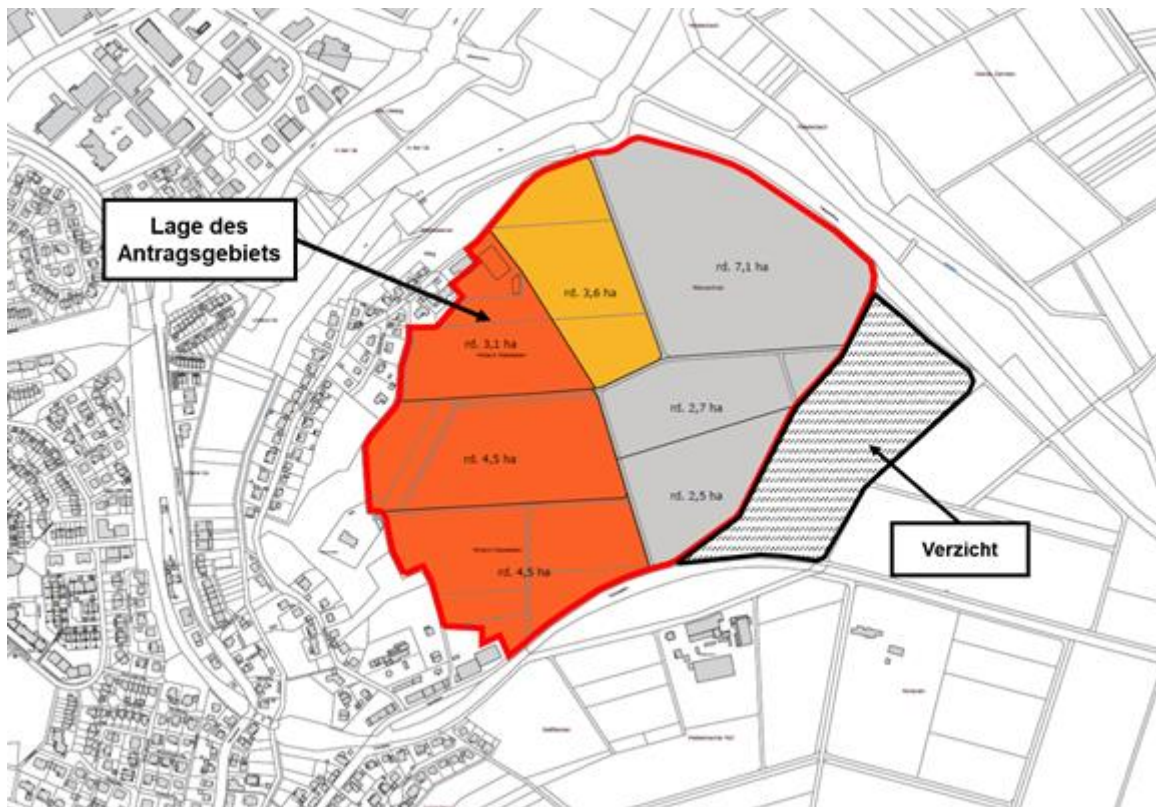


Abbildung 1: Städtebauliche Konzeption für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Am Wenzelholz“ (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023 + eigene Darstellung)

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.

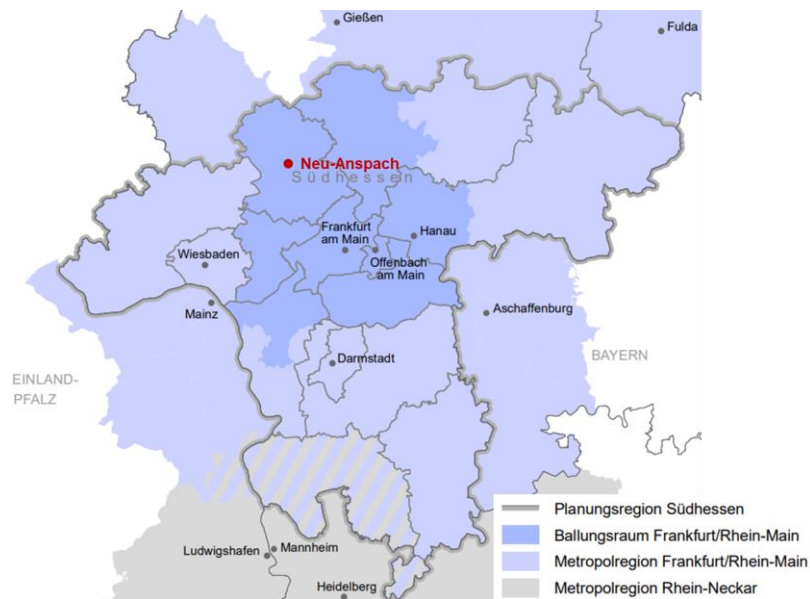


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Neu-Anspach (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)

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.

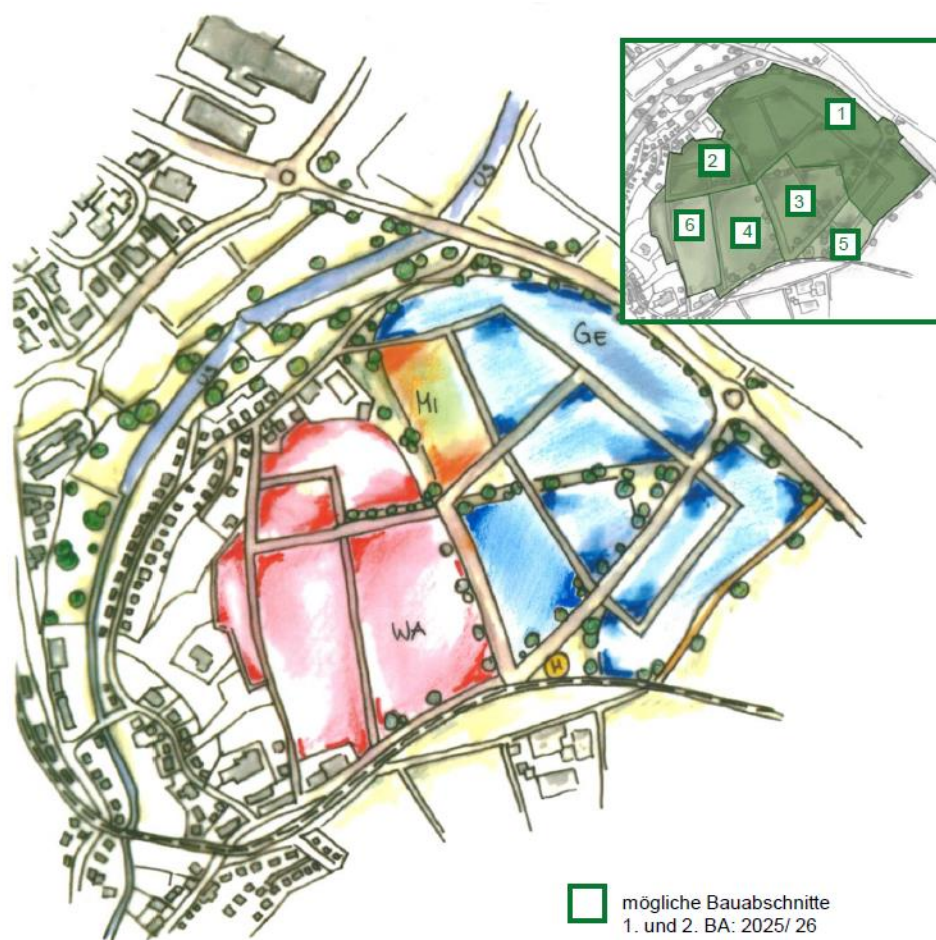


Abbildung 4: Städtebauliche Ideenskizze inklusive der einzelnen Bauabschnitte (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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.

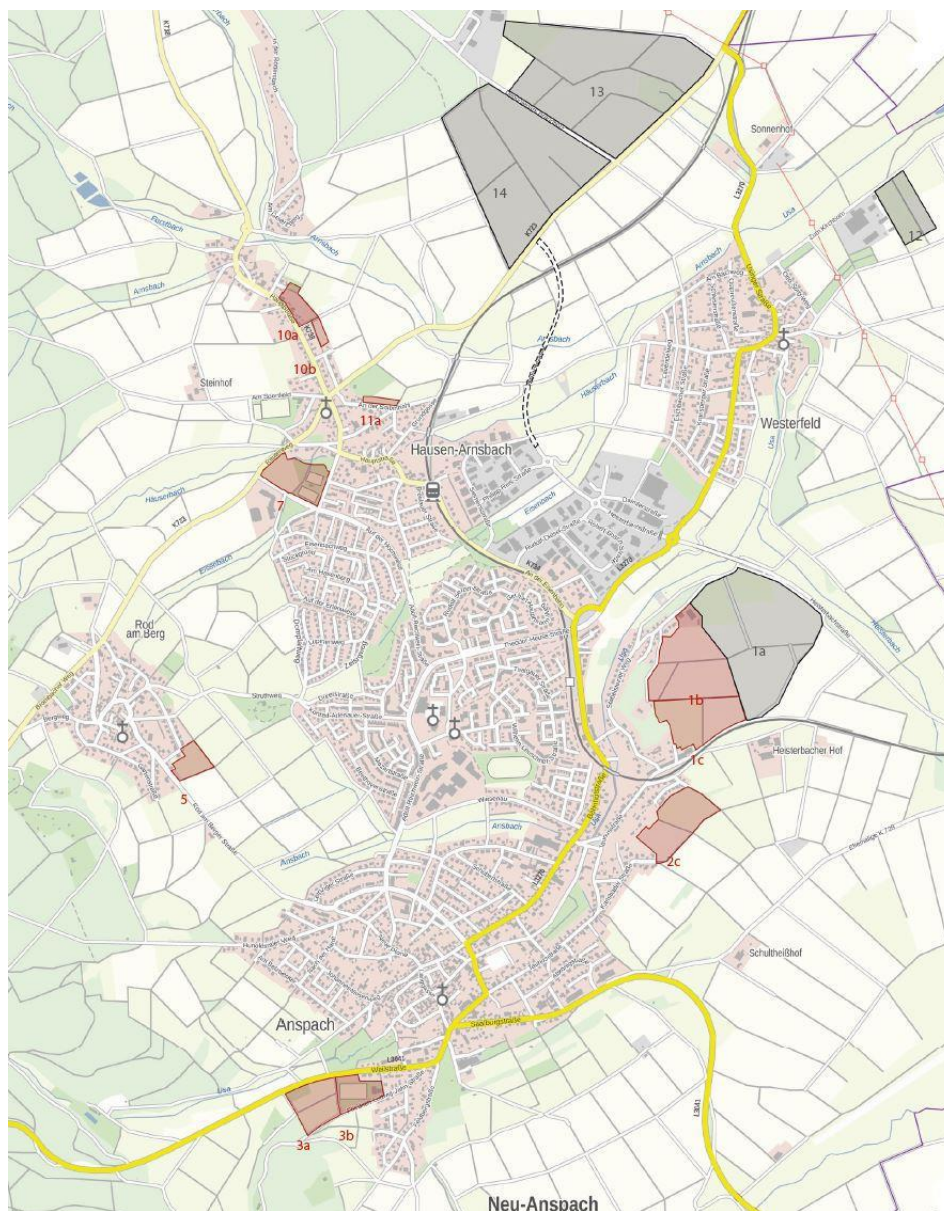


Abbildung 5: Potentialflächen in Neu-Anspach mit dem Vorhabensgebiet 1a und 1b (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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-Arnzbach 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-Arnzbach, Auf der Dörrwiese	3	4	4,5	3	3	17,5		1,9	144
10a	Hausen-Arnzbach, Am Elkert - Nord	2	4,5	5	3	3	17,5		1,9	48
10b	Hausen-Arnzbach, Am Elkert - Süd	3	4	5	3	4	19		1,0	15
11a	Hausen-Arnzbach, 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.

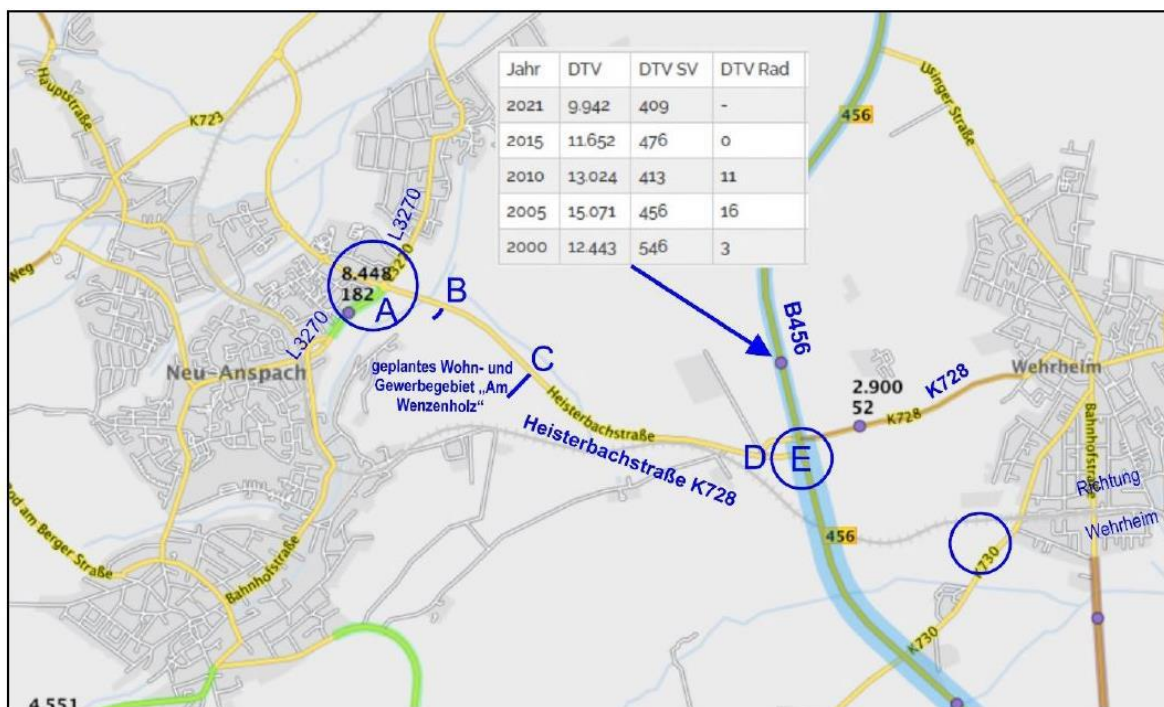


Abbildung 7: Auszug aus der Verkehrsmengenkarte Hessen 2015 mit ergänzender blauer Beschriftung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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.

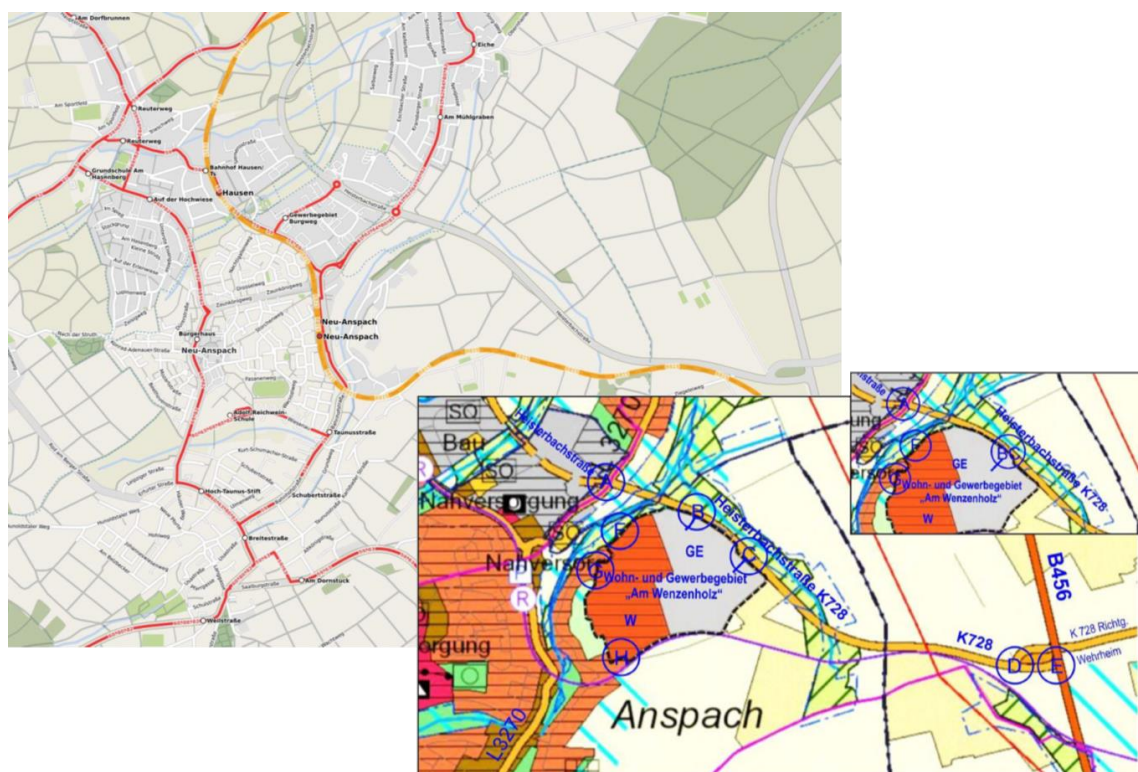


Abbildung 8: Übersicht geplante Erschließung + Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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.

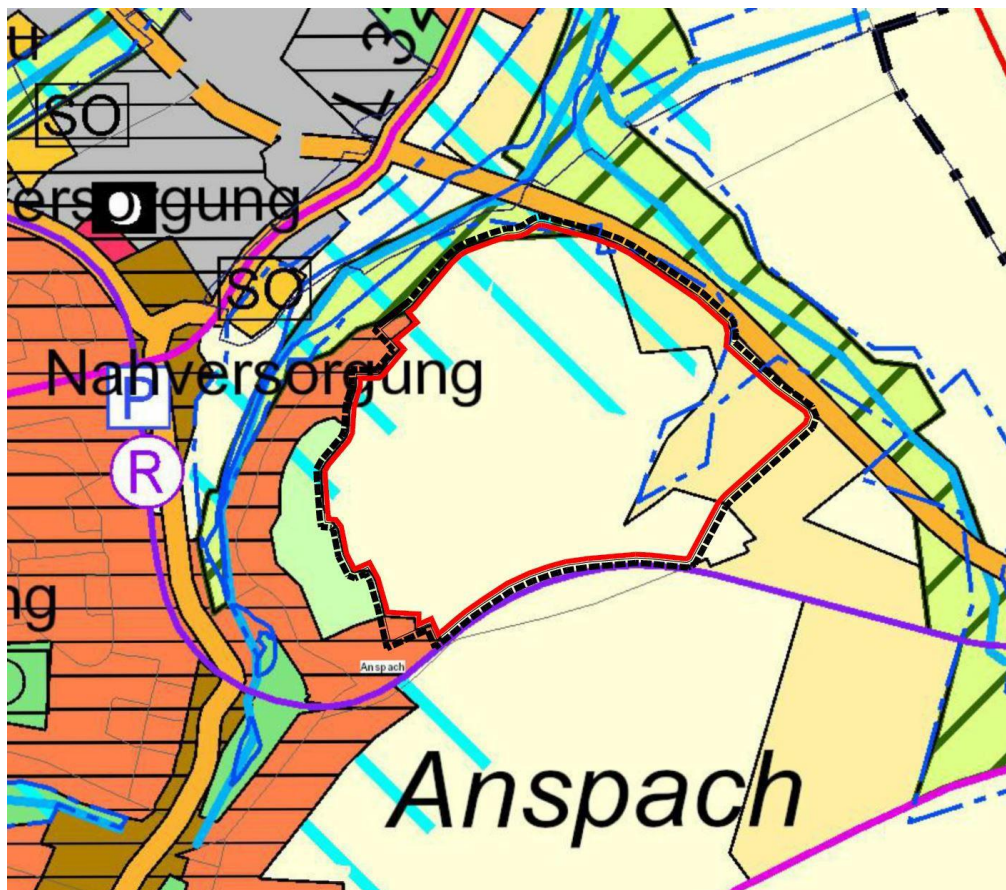


Abbildung 9: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Bereich des Vorhabengebiets (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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

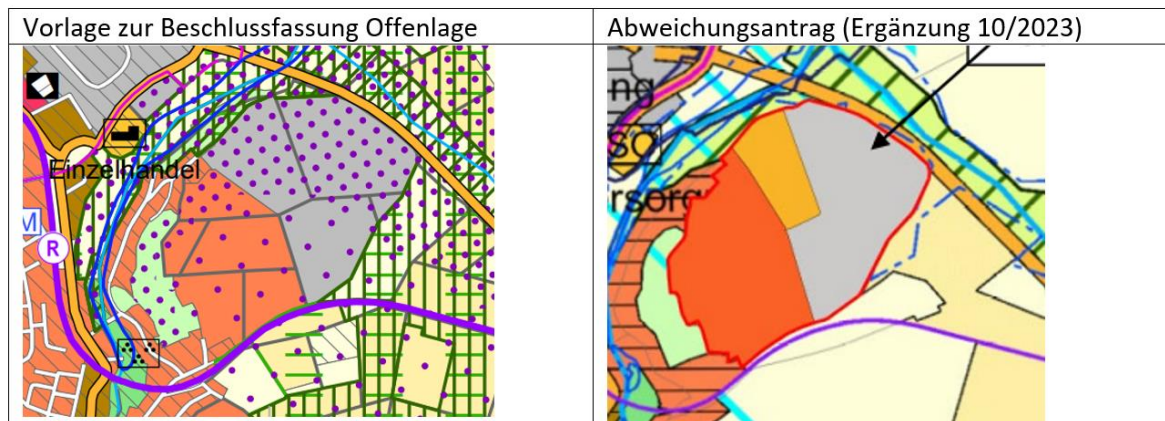


Abbildung 10: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Gegenüberstellung der Antragsfläche

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.

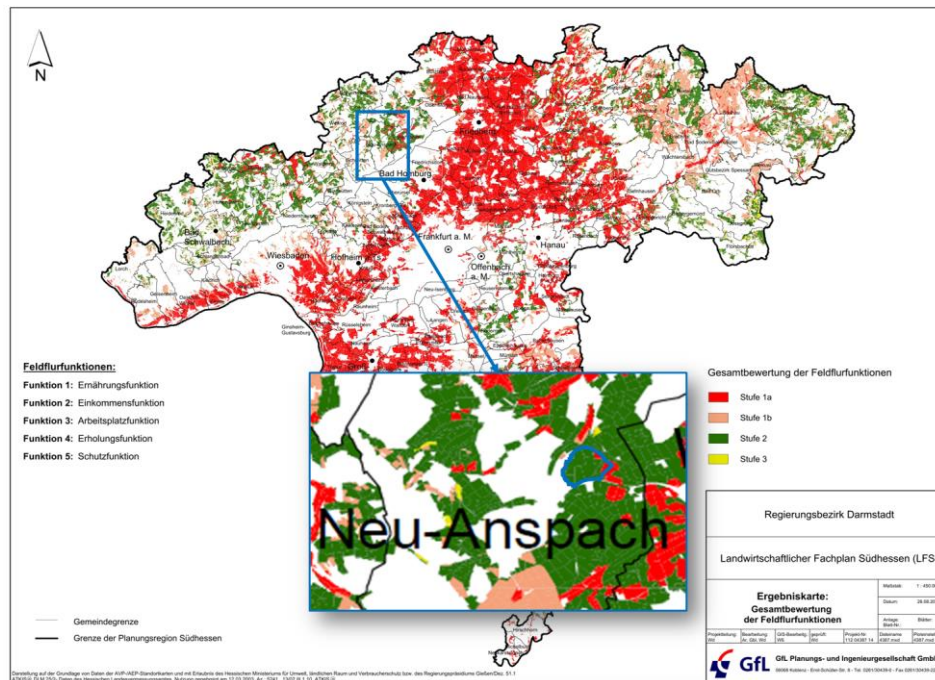


Abbildung 11: Gesamtbewertung der Feldflurfunktion im Bereich des Vorhabensgebiets (Quelle: Landwirtschaftlicher Fachplan 2004 + eigene Darstellung)

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.

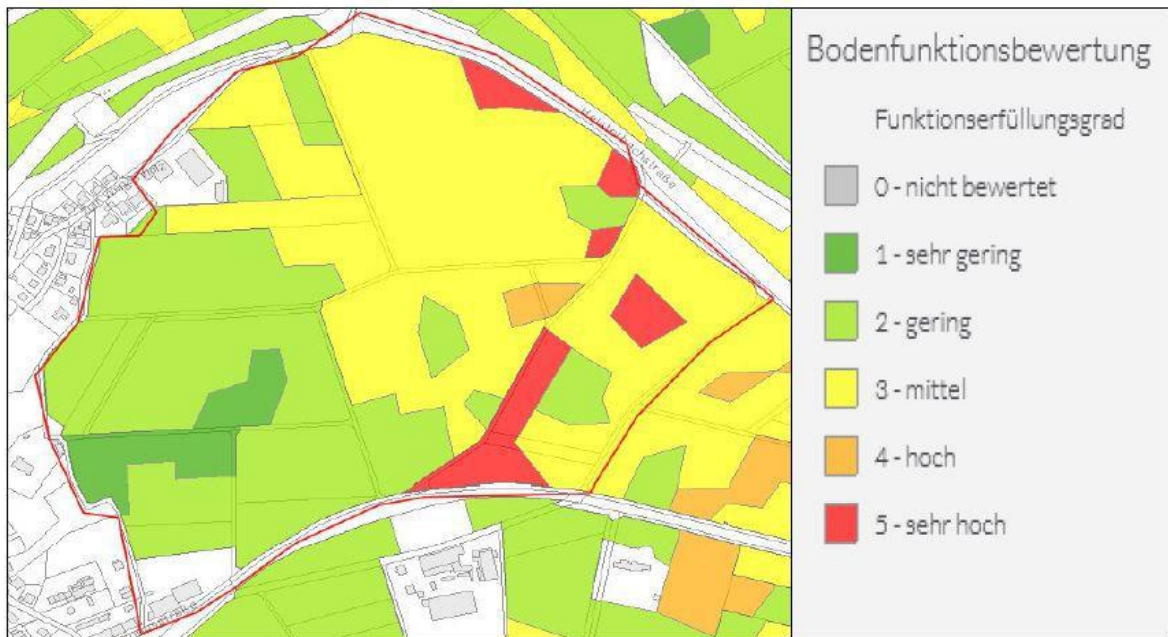


Abbildung 13: Bodenfunktionsbewertung im Geltungsraum und seiner Umgebung (Quelle: Zielabweichungsantrag Neu-Anspach, 2023)

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.

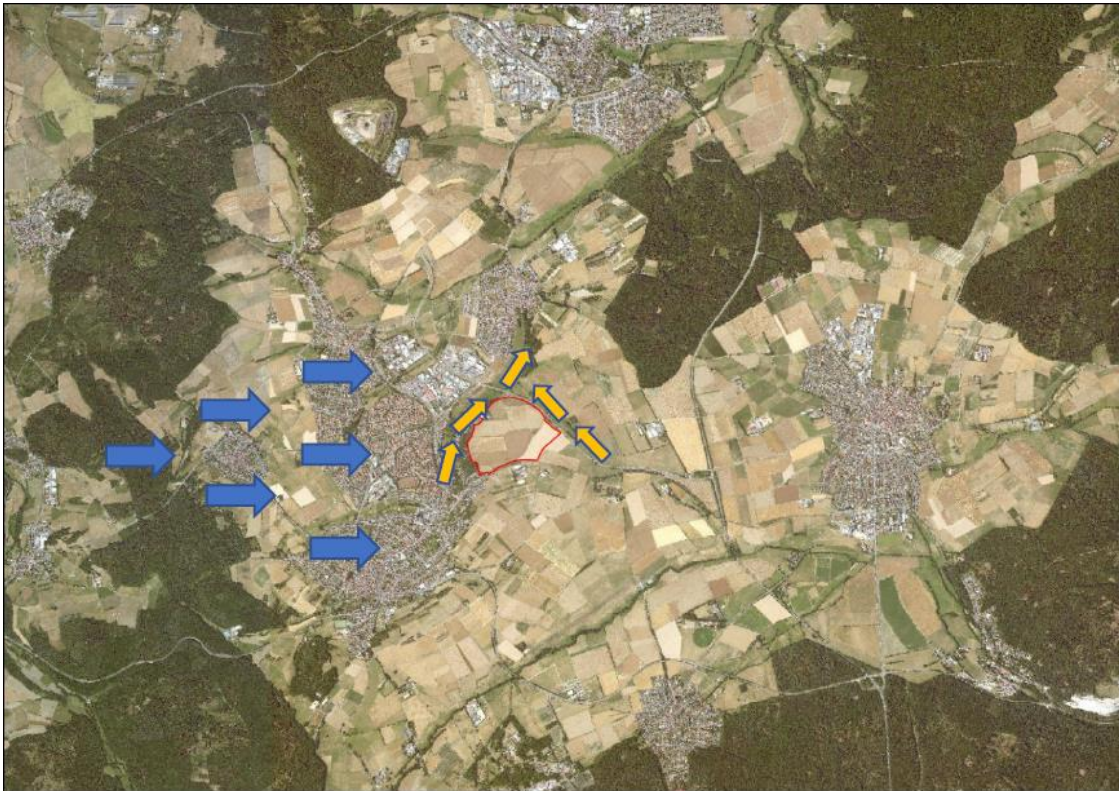


Abbildung 14: Luftbild der weiteren Umgebung Neu-Anspachs und des Plangebiets (rot umrahmt) und Darstellung der überörtlichen Luftströme von Westen (blaue Pfeile = Hauptwindrichtung) sowie der lokalen Luftschneisen entlang des Usatals und des Heisterbachtals (orange Pfeile – Quelle: Zielabweichungsantrag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

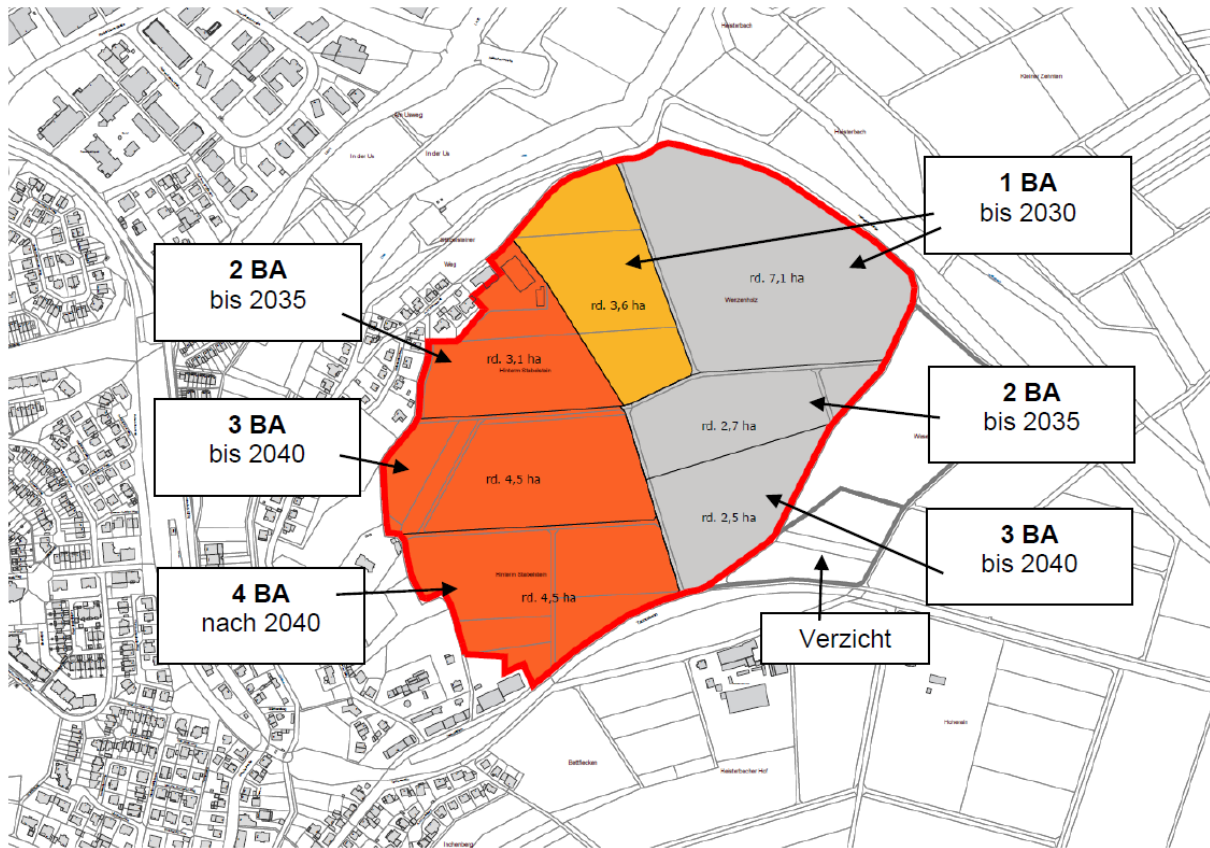


Abbildung 15: Städtebauliche Konzeption mit der Darstellung möglicher Bauabschnitte (Ergänzung des Zielabweichungsantrags, 2023)

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

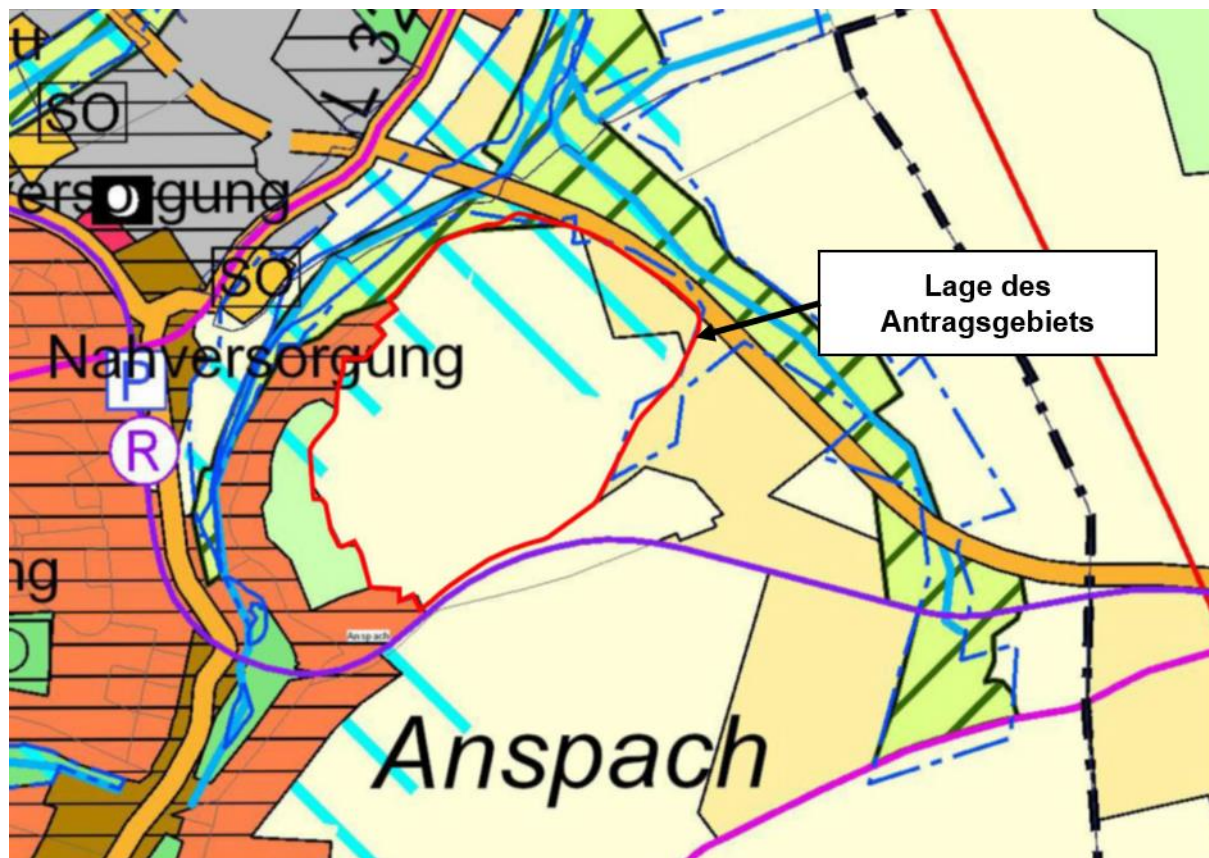
F. Gebiet, für welches die Abweichung zugelassen wird

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