

**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des  
Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“**



**Abbildung 1: Städtebauliche Konzeption (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**



**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“**

**Entscheidung**

- I. Auf Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. genannten Nebenbestimmungen und der in Kapitel F enthaltenen Plankarte zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen, dass die Flächen R2 bis R4 als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt werden. Die hierzu erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auch insoweit zugelassen.
  2. Über die in Ziffer II.1 genannten Flächen hinaus gilt gleiches in einem Umfang von 5 ha für die in Abbildung 18 (Seite 46) dargestellte gewerbliche Baufläche, Planung. Auch insoweit wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.
  3. Der Darstellung der in Ziffer II.2 genannten Fläche als Fläche für die Landbewirtschaftung kann in dem Umfang reduziert werden, in welchem die Antragsfläche im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle von Grünflächen Flächen für die Landbewirtschaftung darstellt bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt wird.

4. In den in Ziffer II.3 genannten Fällen ist mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gleichzeitig der Entwurf des Bebauungsplans beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen. Die Genehmigung nach § 6 BauGB kann nämlich ausschließlich dann erfolgen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellen, dass die im geänderten Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landbewirtschaftung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden können.
5. Die erneute Änderung der in den Ziffern II.1 bis II.3 genannten Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan bedarf der erneuten Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen.
6. In dem Bauleitplanverfahren ist mittels einer FFH-Prognose plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das benachbarte FFH-Gebiet (Lebensraumtypus Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, nicht zu befürchten sind
7. Die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.
8. Die Nutzbarkeit der Hochspannungsleitungstrassen ist in der weiteren Planung zu gewährleisten und in den Unterlagen zur Bauleitplanung festgeschrieben werden. Die Betreiber der bestehenden Hochspannungsleitungen sind im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>11</b>
I. Ziel des Abweichungsantrags .....	11
II. Beschreibung der Planvorhaben.....	12
1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum .....	12
2. Lage des Planvorhabens .....	13
3. Konkrete Planung .....	14
a) Äußere und innere Erschließung.....	16
b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	16
c) Entwässerung und sonstige Leitungsinfrastruktur .....	17
III. Begründung des Abweichungsantrags .....	17
1. Städtebauliche Notwendigkeit .....	17
2. Alternativenprüfung, Rückgabeflächen und Flächenkompensation .....	20
a) Prüfung dargestellter gewerblicher Bauflächen .....	20
(1) R1 – Hattersheimer Straße .....	21
(2) R2 – Hofheim-Kernstadt.....	21
(3) R3 – Marxheim und R4 – Marxheim .....	22
b) Prüfung von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe .....	23
c) Bilanzierung Gewerbe und Rückgabeflächen .....	26
3. Umweltplanerische Aspekte .....	27
a) Landschaftsplanung und Grünordnung .....	27
b) Biotopschutz und Eingriffsregelung.....	28
c) Habitatschutz.....	28
d) Artenschutz.....	28
e) Gewässer .....	29
f) Baugrund und Bodenschutz .....	29
g) Schallschutz .....	30
h) Klimaschutz und Anpassung an das Klima .....	30
4. Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus.....	30
5. Verkehrsuntersuchung.....	31
6. Regionaler Grünzug.....	32
7. Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	33
a) Verlust an landwirtschaftlicher Fläche .....	33
b) Wirtschaftliche Nachteile für Landwirte .....	36
(1) Vollerwerbslandwirte .....	36
(2) Nebenerwerbslandwirte / Hobby / Erholung .....	36
8. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ .....	37
IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	38
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>	<b>39</b>

I.	Regierungspräsidium Darmstadt .....	39
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	39
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	39
b)	Vorranggebiet für Landwirtschaft .....	40
c)	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	41
d)	Bereich Energie .....	41
2.	Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	42
3.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	42
II.	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises.....	45
1.	Naturschutz.....	45
2.	Stellungnahme des Naturschutzbeirates .....	46
III.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum .....	46
IV.	Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	49
V.	Hessen Mobil .....	49
VI.	Landeshauptstadt Wiesbaden .....	52
VII.	Weitere Beteiligte .....	52
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>53</b>
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	53
1.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	53
2.	Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	53
3.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	54
4.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	54
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	54
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde .....	55
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	55
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	57
4.	Intendiertes Ermessen.....	58
a)	Allgemeines .....	58
b)	Kein atypischer Fall .....	59
<b>E.</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>61</b>
<b>F.</b>	<b>Anlage: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird.....</b>	<b>62</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebauliche Konzeption .....	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus.....	13
Abbildung 3:	Plangebiet Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“.....	14
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“, Geltungsbereich Zielabweichungsantrag (rot) .....	15
Abbildung 5:	Unternehmerische Interessenbekundungen Standort Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ .....	19
Abbildung 6:	Übersicht alternative Standorte/ Rückgabeflächen .....	21
Abbildung 7:	Lage der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte .....	24
Abbildung 8:	Vergleich der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte .....	25
Abbildung 9:	Bilanzierung Gewerbe- und Rückgabeflächen .....	26
Abbildung 10:	Bilanzierung Flächeninanspruchnahme und Rückgabeflächen .....	27
Abbildung 11:	Raumgliederung gemäß Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus .....	31
Abbildung 12:	Kompensation Regionaler Grünzug .....	32
Abbildung 13:	Bilanzierung Regionaler Grünzug.....	33
Abbildung 14:	Flächenbilanz Landwirtschaft in Bestand (links) und Planung (rechts) .....	34
Abbildung 15:	Landwirtschaftliche Bilanz ohne Rückgabeflächen .....	35
Abbildung 16:	Landwirtschaftliche Bilanz mit Rückgabeflächen.....	35
Abbildung 17:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab) .....	38
Abbildung 18:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der ungeprüften Alternativfläche.....	46
Abbildung 19:	Trassenverlauf geplanter Radschnellweg FRM 3 hellgelb .....	51
Abbildung 20:	Radhauptnetz Hessen (blau) .....	51
Abbildung 21:	Lage des Antragsgebiets im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	62
Abbildung 22:	Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	63





## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolgt das Ziel ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Landwirtschaft, eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Im Osten des Vorhabengebiets verläuft eine Hochspannungsleitung Bestand.

Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ein historisch gewachsenes und konfliktbehaftetes Gemengelage städtebaulich lösen. Im Zuge einer Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung Hofheims, soll das derzeit im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH in den geplanten Gewerbepark „In der Lach“ verlagert werden. Gleichzeitig soll am Altstandort des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH ein urbanes Wohnquartier in zentralstädtischer Lage geschaffen werden. Die Stadt Hofheim möchte damit der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum und sozialer Infrastruktur begegnen.

Nach einer detaillierten Darstellung des durch die Planung 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 Hofheim am Taunus. Kapitel C enthält die Stellungnahmen der im Rahmen des Abweichungsverfahrens beteiligten Kommunen und Fachbehörden. Durch die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden wird der Verlust von rund 12 ha landwirtschaftlicher Fläche beklagt. Ferner beklagen die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden, dass bei der Alternativenprüfung eine gewerbliche Baufläche, geplant nicht berücksichtigt worden sei.

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 Abweichungsantrags**

Die Stadt Hofheim am Taunus hat einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ gestellt. Das für die Gewerbenutzung vorgesehene Plangebiet umfasst rund 17 ha. Die für das Vorhaben benötigte Fläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Darüber hinaus wird das Plangebiet zu kleinen Teilen von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Hochspannungsleitung, Bestand. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte das Plangebiet zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Hofheim am Taunus das Ziel, ihre weitere gewerbliche Entwicklung am zukünftigen Standort Gewerbepark „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH - einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Der als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegte Altstandort soll mit dem parallel gestellten Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ einer Wohnnutzung zugeführt werden.

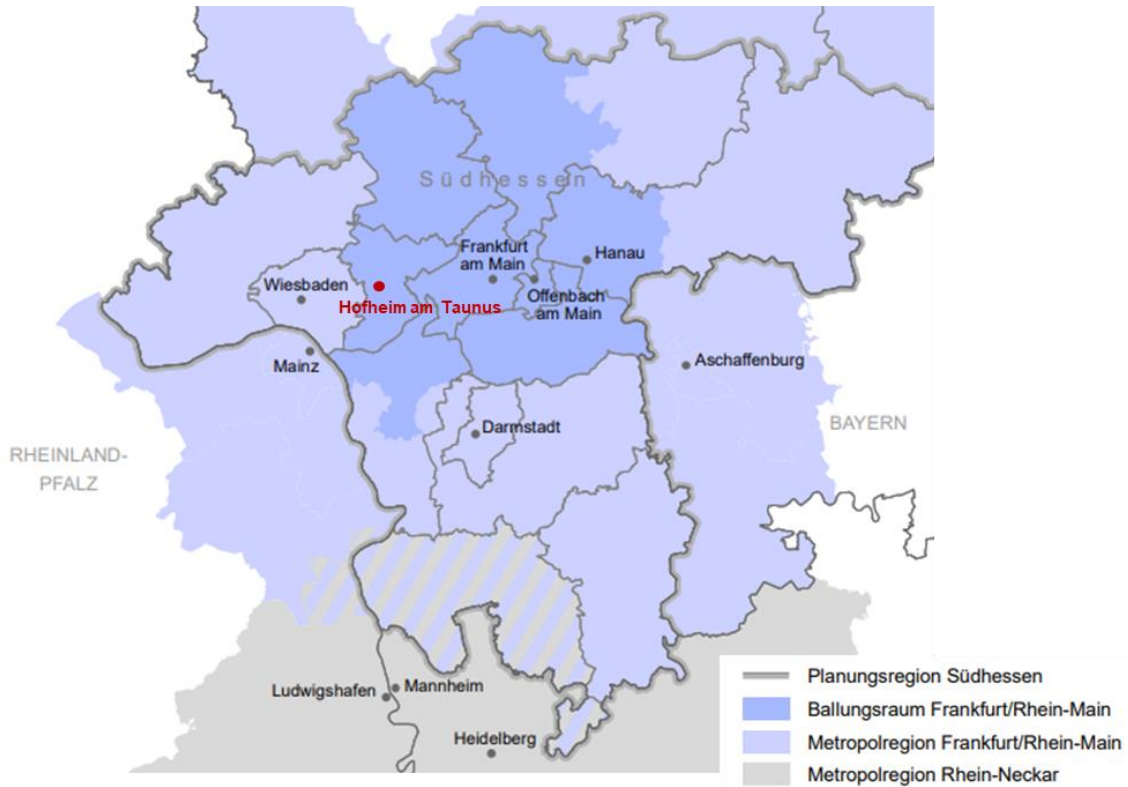
Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem vorliegenden Antrag für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ nach eigenen Angaben eine historisch gewachsene und konfliktbehaftete Gemengelage städtebaulich lösen.

## **II. Beschreibung der Planvorhaben**

### **1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum**

Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im Herzen des Main-Taunus-Kreis, zentral gelegen zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Stadt Frankfurt am Main. Bei der Stadt Hofheim am Taunus handelt es sich nach der entsprechenden Festlegung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt Hofheim am Taunus innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Eppstein, die Stadt Kelkheim (Taunus), im Osten die Stadt Frankfurt am Main und die Gemeinde Kriftel, im Südosten die Stadt Hattersheim am Main, im Süden die Städte Flörsheim am Main und Hochheim am Main sowie im Westen die Landeshauptstadt Wiesbaden.

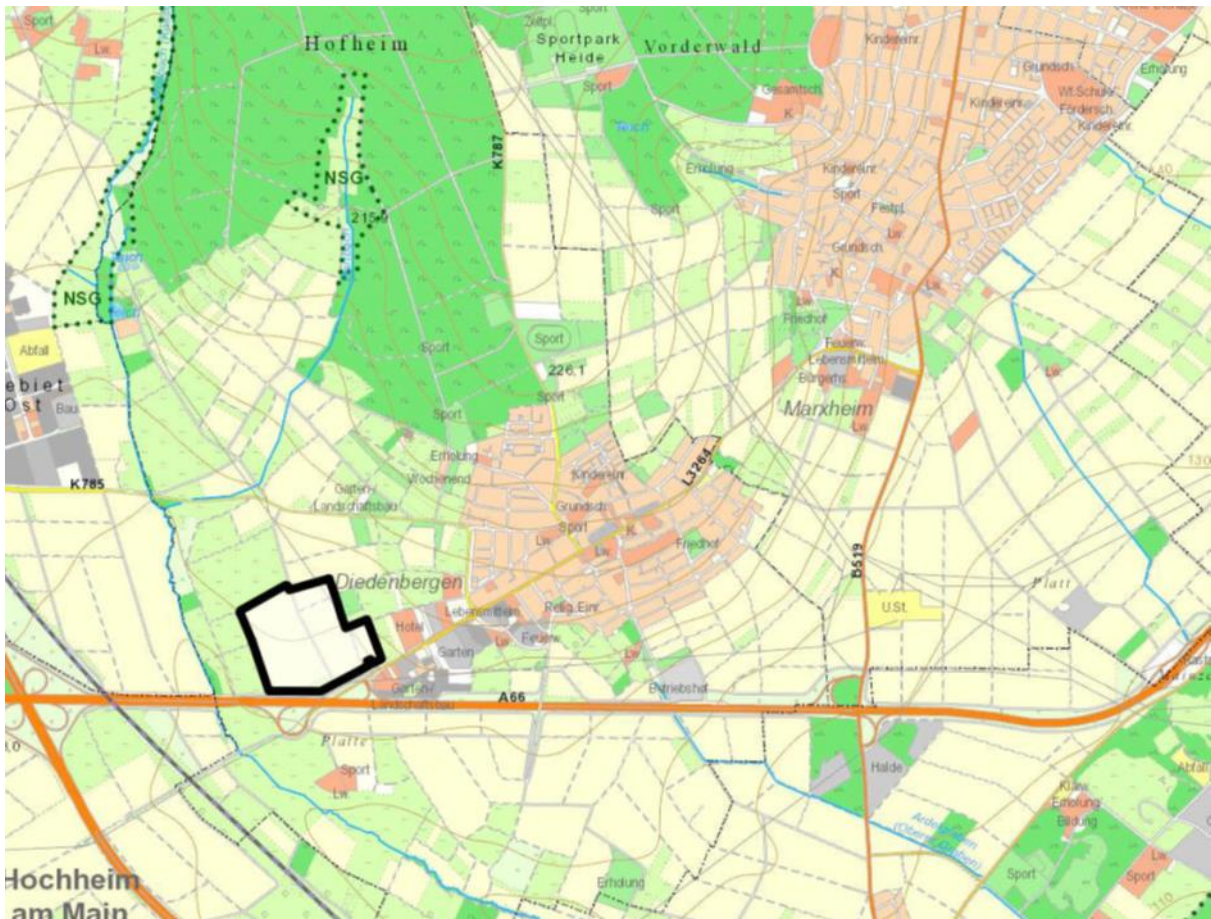
Im gesamten Stadtgebiet von Hofheim leben rund 41.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Hofheim am Taunus setzt sich aus sieben Stadtteilen zusammen. Die Kernstadt Hofheim liegt im östlichen Teils der Gemarkung Hofheim am Taunus. Im Süden beziehungsweise Südwesten der Kernstadt Hofheims befinden sich die Stadtteile Marxheim, Diedenbergen und Walluf. Westlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil Langenhain. Nordwestlich der Kernstadt befinden sich die Stadtteile Wildsachsen und Lorsbach. Im Süden von Hofheim am Taunus verläuft die Bundesautobahn BAB 66. Im Westen verläuft die Bundesautobahn BAB 3. Die Kernstadt Hofheim verfügt mit der S-Bahn-Linie S2 über eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main.



**Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus (Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 + eigene Darstellung, 2010)**

## 2. Lage des Planvorhabens

Das Plangebiet für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ liegt im Stadtteil Diedenbergen, westlich des bebauten Siedlungskörpers. Das Gelände wird südlich durch die Bundesautobahn BAB 66 und die Casteller Straße sowie nördlich durch die Diedenberger Straße (Kreisstraße K785) begrenzt. Östlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Diedenbergen. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich, nördlich, nordöstlich sowie südlich der Autobahn durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.



**Abbildung 3: Plangebiet Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbe-  
park „In der Lach“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. Sep-  
tember 2023)**

### 3. Konkrete Planung

Die aktuelle Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbe-  
park „In der Lach“ vor. Zuvor genann-  
ter Bebauungsplan umfasst neben dem Antragsgebiet weitere Grünflächen. Die tat-  
sächlichen Bauflächen umfassen eine Fläche von rund 9,75ha und konzentrieren sich  
auf den südöstlichen Teil des Antragsgebiets. Die ökologisch wertvollen Flächen im  
Süd- und Nordwesten sowie die Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereichs be-  
finden sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbe-  
park „In der Lach“, sollen laut Antragstellerin jedoch unberührt bleiben.

Das Erschließungskonzept sieht eine innenliegende Ringstraße vor. Das Vorhaben-  
gebiet soll über einen neu zu schaffenden Kreisverkehr an die Anschlussstelle BAB 66  
/ Casteller Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.



Der Gewerbepark soll durch einen hohen Grünanteil mit den Freiraumstrukturen der Umgebung vernetzt werden. Neben den Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke, sieht die Planung auch eine Begrünung mit Bäumen und ggf. Sträuchern als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein durchgängiges Grünband in Nord-Süd-Richtung projektiert, welches auch die angrenzenden Gewerbeflächen einbezieht. Dabei folgt das Grünband dem natürlichen Gefälle und leitet das Niederschlagswasser dem tiefsten Punkt in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs zu. Dort kann das Niederschlagswasser aufgefangen und – nach Nutzung innerhalb des Gewerbeparks, z. B. zur Bewässerung von Grünflächen – gedrosselt abgeleitet werden.



**Abbildung 4: Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“, Geltungsbereich Zielabweichungsantrag (rot) (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

### **a) Äußere und innere Erschließung**

Der Gewerbepark „In der Lach“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Anschlussstelle BAB 66 Diedenbergen. In einer Entfernung von rund 1 km befindet sich das Wiesbadener Kreuz. Dieses stellt eine Verbindung zur Bundesautobahn BAB 3 Richtung Würzburg und Köln her. Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz soll in direkter Weise über den geplanten Kreisverkehr an der Anschlussstelle BAB 66 / Casteller Straße erfolgen. Durch eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB 66 könne eine verkehrliche Mehrbelastung in Form von Straßenverkehrslärm, Luftverunreinigungen und gewerblichem Durchgangsverkehr innerhalb des bestehenden Siedlungskörper vermieden werden. Die über den geplanten Kreisverkehr hinausgehende benötigte verkehrliche Infrastruktur sei bereits vorhanden. Die innere Erschließung soll durch eine Ringstraße erfolgen.

Durch die Ringstraße können die jeweiligen Baugrundstücke beidseitig erschlossen werden. Der Innenring gewährleiste eine flächensparende Erschließung, mit einem Anteil der Straßenverkehrsflächen am Bauland von nur rund 15 %. Dadurch werde einerseits der Versiegelungsanteil begrenzt. Andererseits führt die Reduzierung der Erschließungskosten dazu, dass die Baugrundstücke zu marktgängigen Preisen angeboten werden können.

### **b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Ortsbezirk Diedenbergen entlang des Ländcheswegs in ca. 850 m Fußweg- Entfernung. Dort befindet sich die Bushaltestelle „Wachtelweg“, die von den Buslinien 262 und 406 bedient wird. Die Buslinie 262 verkehrt zwischen dem Wiesbadener Platz der Deutschen Einheit und dem Hofheimer Bahnhof. Die Buslinie 406 fährt zwischen Wildsachsen/Wallau über Hofheim mit der Endhaltestelle am Bürgerhaus in Kriftel. Außerdem ist entlang der Casteller Straße in rund 1 km Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle „Diedenbergen Rathaus“ eingerichtet. Diese wird neben den Buslinien 262, 406 auch von der Schnellbuslinie X26 angefahren. Die Buslinie X26 fährt zwischen dem Platz der Deutschen Einheit in Wiesbaden, über Hofheim, Königsstein und Oberursel, und dem Bahnhof in Bad Homburg.



### **c) Entwässerung und sonstige Leitungsinfrastruktur**

Aktuell wird im Rahmen der Infrastrukturplanung (Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke) ein Entwässerungskonzept erstellt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist bekannt, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Insofern ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Sinne von Rückhaltung und Verwertung erforderlich. Im Rahmen der nachgeführten Bauleitplanung wird das in Aufstellung befindliche Entwässerungskonzept umgesetzt.

## **III. Begründung des Abweichungsantrags**

### **1. Städtebauliche Notwendigkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ plant die Stadt Hofheim die Entwicklung zusammenhängender Gewerbeflächen. Die Gewerbeflächen sollen überwiegend den Bedarf von lokalen und regionalen Unternehmen bedienen. Zu den oberen Zielen der Kommunalpolitik gehöre die Erhaltung bereits vorhandener Arbeitsplätze, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Unterstützung und Förderung der vorhandenen Betriebe im Handwerk, im Gewerbe und in der Industrie. Das treffe in hervorgehobener Art und Weise auf das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH zu (ehemals Polar Mohr).

Dessen Standort befinde sich derzeit an der Hattersheimer Straße 16-42 zwischen der S-Bahnlinie S2 und der Hattersheimer Straße und benötige möglichst zeitnah, spätestens einzugsfertig bis 2026, einen neuen Betriebsstandort.

Der Förder- und Unterstützungsgedanke gelte gleichermaßen für die Expansionsbedarfe von Hofheimer Unternehmen sowie für interessierte Unternehmen, die sich in Hofheim am Taunus ansiedeln wollen. Ein Bedarf zur Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in Hofheim bestehe aufgrund einer hohen Unternehmensnachfrage schon seit vielen Jahren. Trotz eines geringen regionalen Angebots an gewerblichen Bauflächen würden sowohl Hofheimer Unternehmen als auch regionale Betriebe ein großes Interesse an Gewerbeflächen zeigen. Aufgrund fehlender Angebotsflächen könne diese Nachfragen nicht bedient werden. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks „In der Lach“ könne die Umsetzung der von der Stadt Hofheim am Taunus dargelegten Entwicklungsziele an einem besonders günstigen gelegenen Standort realisiert werden.

Die Lage des Plangebiets zeichne sich durch eine unmittelbare Nähe zu den Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 3 aus. Über die Anschlussstelle Diedenbergen sei der Gewerbepark in direkter Art und Weise an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit der Planung könne eine Durchquerung von in der Nähe befindlichen Wohngebieten vermieden werden. In Folge dessen können zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen innerhalb bestehender Wohngebiete vermieden werden.

Die vollständige Neuplanung des Gewerbeparks ermögliche einen flexiblen Zuschnitt neuer Gewerbegrundstücke. Zur Lagegunst trage zudem bei, dass laut den Ergebnissen erster Untersuchungen die Verträglichkeit mit zentralen Anforderungen im Bereich der Erschließungs- und Umweltplanung gegeben sei.

Im Hinblick auf eine effiziente Erschließung und Grundstückausnutzung sowie den Schutz sensibler (Wohn-)Nutzungen sei eine zusammenhängende gewerbliche Flächenentwicklung außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu bevorzugen. Durch die günstige Eigentümersituation könne die Fläche „In der Lach“ als einzige verfügbare Fläche in dieser Größenordnung zeitnah entwickelt werden. Die Notwendigkeit zur Verhandlungen mit mehreren oder mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entfalle.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung läge bei einer Baulandfläche von 9,75 ha eine Flächennachfrage von rund 12 bis 14 ha vor. Die aktuelle Nachfrage liege demnach bereits heute über der zu schaffenden Gewerbefläche „In der Lach“. Die Relation von Angebot und Nachfrage zeige, dass der Flächenumfang des geplanten Gewerbeparks erforderlich und gerechtfertigt sei.

Untermauert werde dies durch den Umstand, dass eine Standortentwicklung für lediglich ein Unternehmen – im vorliegenden Falle die POLAR Cutting Technologies GmbH – einen überproportional hohen Aufwand verursache. Der überproportionale Aufwand würde sich in hohen Erschließungs- und Grundstückskosten niederschlagen. Um eine Refinanzierung der äußeren Erschließung zu gewährleisten, müssten die damit verbundene finanzielle Last auf eine Mehrzahl von Unternehmen umgelegt werden können. Nach Auffassung der Stadt Hofheim am Taunus befände sich das Vorhaben Bauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ in Übereinstimmung sowohl mit den kommunalen Interessen und Bedarfen wie auch mit dem überörtlichen bzw. regionalen Interesse.

**Unternehmen, mit denen bereits Vorgespräche geführt und Bedarfe definiert wurden**

Unternehmen / Branche	Sitz	Flächenbedarf von ... bis ...	
Maschinenbau	Hofheim	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
EDV-Anlagen und -technik	Hofheim	10.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Kfz-Handel, Fahrzeugteile	Hofheim	3.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Verpackungsmaterialien und -technik	Hofheim	12.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
Kosmetikprodukte	Hattersheim	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Chemie / Pharmabranche	Wallau	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Summe		60.000 m <sup>2</sup>	74.000 m <sup>2</sup>
		6,00 ha	7,40 ha

**Weitere Interessensbekundungen von Unternehmen**

Unternehmen / Branche	Sitz	Flächenbedarf von ... bis ...	
Fuhrunternehmen	Hofheim	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Bauunternehmen	Hofheim	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Kfz-Handel	Hofheim	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Kfz-Vertriebs- und Servicezentrum	Wallau	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Indoor-Veranstaltungen	Hofheim	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Park & Shuttle Service	Nauheim	5.500 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>
Medien- und Veranstaltungstechnik	Liederbach	3.500 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>
Pharmabranche	Eppstein	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Metallbaubetrieb	Hattersheim	1.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Versand- und Kurierdienst	Kriftel	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Tankstelle / Waschstraße / E-Laden	Leonberg	7.500 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Maschinenbau	Gütersloh	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>
Liegenschaftsverwaltung und -vertrieb	Königstein	N.N.	N.N.
Immobilienentwicklung	Dreieich	5.000 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Finanzberatung	München	N.N.	N.N.
Summe		62.500 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>
		6,25 ha	6,60 ha

**Alle Interessensbekundungen . September 2023**

Summe		122.500 m <sup>2</sup>	140.000 m <sup>2</sup>
		12,25 ha	14,00 ha

**Abbildung 5: Unternehmerische Interessensbekundungen Standort Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

## **2. Alternativenprüfung, Rückgabeflächen und Flächenkompensation**

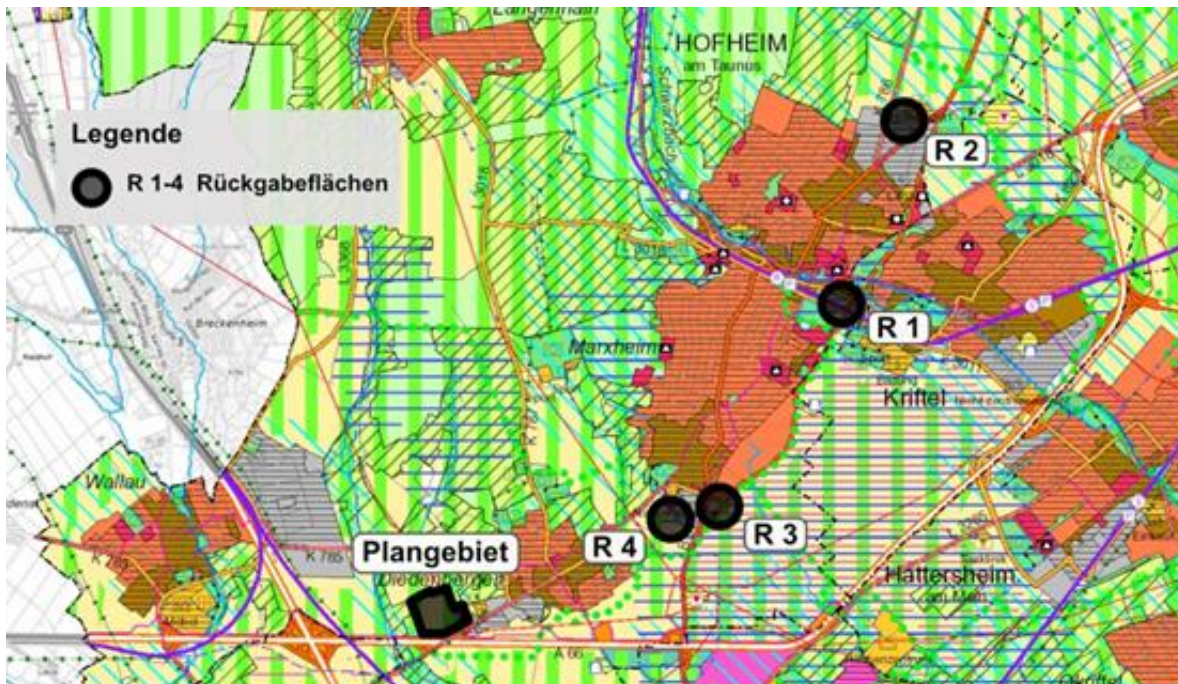
Im Hinblick auf den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ seien die Eingriffe in den Naturraum zugunsten gewerblicher Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Standorte, die aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Ausstattung in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet seien, seien vorrangig zu entwickeln. Aus den vorgenannten Gründen sei eine zweistufige Prüfung von Standortalternativen durchgeführt worden.

### **a) Prüfung dargestellter gewerblicher Bauflächen**

In einer ersten Stufe seien die vorhandenen Planflächen R2 bis R4 (Abbildung 6, Seite 21) auf ihre Eignung zur Ansiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH analysiert worden. Die Stadt Hofheim am Taunus hat folgende, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Bauflächen dargestellten und mithin als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegten Räume betrachtet:

- R1 – Hattersheimer Straße: Gewerbefläche in der Kernstadt, an die Hattersheimer Straße angrenzend (ca. 3,2 ha)
- R2 – Hofheim-Kernstadt: Gewerbefläche östlich der Reifenberger Straße in Hofheim-Nord (ca. 2,7 ha)
- R3 – Marxheim: Südöstliche Gewerbebeerweiterung im Ortseingangsbereich Marxheim (östlich B 519, ca. 1,1 ha)
- R4 – Marxheim: Teile der südlichen Gewerbebeerweiterung im Ortseingangsbereich Marxheim (westlich B519, ca. 3,3 ha)

Im Ergebnis kommt die Stadt Hofheim am Taunus zu dem Ergebnis, dass keine der genannten Flächen geeignet sei. Sie möchte daher im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main auf deren Darstellung als gewerbliche Baufläche verzichten. Die Stadt spricht in diesem Zusammenhang von „Rückgabeflächen“.



**Abbildung 6: Übersicht alternative Standorte/ Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

### **(1) R1 – Hattersheimer Straße**

Bei der Fläche handelt es sich um die Betriebsfläche der POLAR Cutting Technologies GmbH zwischen der Hattersheimer Straße und den Bahngleisen im Zentrum von Hofheim. Der Betrieb auf dem rund 3,2 ha großen Gelände soll in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte den aus zwei Teilflächen bestehenden Standort aufgrund seiner hervorragenden Lage im Stadtzentrum mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu einem nachhaltigen urbanen Gebiet entwickeln. In diesem Kontext habe die Stadtverordnetenversammlung am 14. März 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ beschlossen. Die Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort werde nicht weiterverfolgt, womit die Fläche aus dem Mengengerüst gewerblicher Flächen herausfalle. Auf die Beschlussvorlage RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/3-2023/4 wird verwiesen.

### **(2) R2 – Hofheim-Kernstadt**

Die Fläche R2 liege im äußersten Norden der Kernstadt Hofheim und stelle eine Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Nord III“ dar. Im Norden schließe das Gelände der Rhein-Main-Therme an die Fläche R2 an. Unmittelbar

benachbart zu der gewerblichen Baufläche, geplant, liege außerdem das Vital-Hotel „Frankfurt“.

Momentan werde die rund 2,7 ha große Fläche landwirtschaftlich genutzt. In verkehrlicher Hinsicht bestünden Anknüpfungspunkte über die Reifenberger Straße (Kreisstraße K786) im Westen und die Bundesstraße B519 am östlichen Rand der Erweiterungsfläche. Die Bundesautobahn BAB 66 als überregionale Verkehrsachse sei in einer Distanz von ca. 3 km erreichbar (Anschlussstelle Frankfurt-Zeilsheim), wobei der Verkehr in diesem Fall durch bebaute Ortslagen fließen müsse.

Im Hinblick auf das benachbarte Vital Hotel und die Rhein-Main-Thermen wären erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten. Hinsichtlich der Verfügbarkeit teile sich die Fläche in 18 Flurstücke mit insgesamt 14 privaten Eigentümerinnen und Eigentümern auf. Ein zeitintensives Umlegungsverfahren wäre sehr wahrscheinlich. Damit stehe die Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Standortentwicklung im Wege; für das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH käme die Standortentwicklung zu spät.

### **(3) R3 – Marxheim und R4 – Marxheim**

Die beiden Rückgabeflächen R3 und R4 befinden sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Marxheim. Sie liegen verkehrlich günstig zum überregionalen Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle „Hofheim am Taunus“ der Bundesautobahn BAB 66 befinde sich in etwas mehr als 1.000 m Entfernung und sei über die Bundesstraße B519 direkt erreichbar. Die Fläche östlich der B 519 (R3) habe eine Größe von ca. 1,1 ha. Sie tangiere die geplante Bundesstraße B519 (neu) sowie das Plangebiet „Römerwiesen“. Es bestehe damit ein enger Zusammenhang mit den genannten Bauvorhaben, eine getrennte Entwicklung erscheine unwahrscheinlich. Die Fläche werde momentan landwirtschaftlich genutzt. Benachbarte Ortsstraßen, so unter anderen die Delkenheimer Straße und die Ahornstraße, weisen Mischstrukturen aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungsbau auf. Die Änderung des Bebauungsplans 23-3 sehe im Bereich Delkenheimer Straße in Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen ein Mischgebiet vor (Planungsstand: Offenlage).

Die Fläche westlich der Bundesstraße B519 (R4) könne aufgrund einer möglichen Entwicklung hin zu großflächigem Einzelhandel nur in Teilen zurückgegeben werden (ca. 3,5 ha), Die Fläche werde derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinde sich auf der Fläche ein Aussiedlerhof.

Die verfügbare Fläche der Rückgabefläche belaufe sich auf rund 1,1 ha. Eine langfristige gewerbliche Entwicklung scheide somit auf der Rückgabefläche R3 aus. Weiterhin übersteige auch der Flächenbedarf des Unternehmens Polar Cutting Technologies GmbH die am Standort R3 verfügbare Fläche, sodass eine Verlagerung auf die Rückgabefläche R3 nicht möglich sei. Nicht zuletzt setze sich der Standort aus sieben Flurstücken zusammen, die sich im Eigentum von 14 Privatpersonen befänden. Für die mangelnde Flächenverfügbarkeit gelte folglich das zu R2 Gesagte.

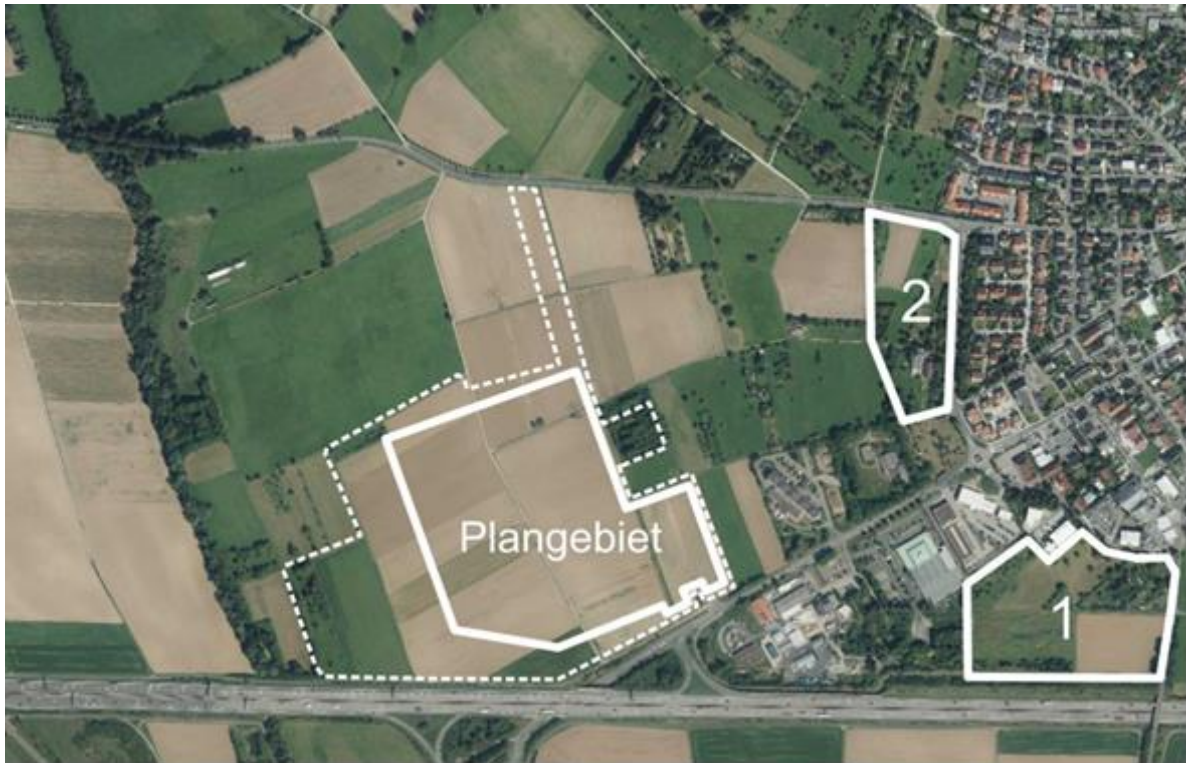
Die Rückgabefläche R4 sei durch die räumliche Nähe zur Rückgabefläche R3 verkehrstechnisch gut erreichbar. Wie auch im Falle von R3 seien jedoch Immissionskonflikte mit der nördlich anschließenden Mischnutzung zu erwarten. In Bezug auf die Flächenverfügbarkeit würden ähnliche Verhältnisse wie bei den Rückgabeflächen R2 und R3 vorliegen. Das Gebiet bestehe aus sieben Flurstücken und befände sich im Eigentum von insgesamt 15 Privatpersonen. Eine Teilfläche sei mit einem Aussiedlerhof bebaut, der zeitnah umgesiedelt werden müsste.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die sogenannten Rückgabeflächen R2, R3 und R4 keine geeigneten Alternativstandorte für eine zeitnahe und konzentrierte Gewerbeentwicklung darstellen würden. Ungünstige bis mäßige Verkehrsverhältnisse sowie immissionsbedingte Nutzungskonflikte stünden einer gewerblichen Entwicklung entgegen. Eine Verlagerung des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH könne in keinem absehbaren Zeitraum innerhalb der Rückgabeflächen realisiert werden.

#### **b) Prüfung von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe**

In einem zweiten Schritt sei gezielt nach Eignungsflächen gesucht worden, die in ihrer Größe und Beschaffenheit in der Lage seien, eine ähnliche Funktion wie der Vorhabenstandort Gewerbepark „In der Lach“ abzubilden. Die Suche habe ergeben, dass zwei weitere Flächen im näheren Umfeld der Liegenschaft „In der Lach“ als Standort für einen Gewerbepark in Betracht kämen. Der erste Standort liege westlich des Wickerer Weges und erstrecke sich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Casteller Straße und der BAB 66. Der zweite Standort schließe unmittelbar westlich an die Diedenberger Straße (K785) an. Die räumliche Lage der Gebiete ist der folgenden Karte zu entnehmen.





**Abbildung 7: Lage der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Die Alternativstandorte seien anhand der Kriterien Flächengröße und Angebot, die bisherige Nutzung, die Verkehrsanbindung, die Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen, dem Schallschutz, den Bodenfunktionsbewertungen sowie Biotopen und den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit der Fläche des Vorhabenstandorts Gewerbepark „In der Lach“ verglichen worden.

Auch wenn die Flächenverfügbarkeit kein raumordnerisches Kriterium sei, spiele sie doch für die Verwirklichung konkreter Planungen eine erhebliche Rolle. Vorliegend bestehe ein enger räumlich und funktionaler Zusammenhang mit den Flächen des Zielabweichungsantrags Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. So sollen mit dem vorliegenden Zielabweichungsantrag für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ die für eine Umsiedelung des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH benötigten Flächen geschaffen werden. Der Altstandort des Unternehmens soll mit einem weiteren Zielabweichungsantrag für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ zu einem nachhaltigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Wohnquartier umgewidmet werden.



Sollten an alternativen Standorten gewerbliche Bauflächen kurzfristig nicht verfügbar sein, wäre die Abwanderung des Hofheimer Traditionsunternehmens unvermeidbar.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Alternativstandorte 1 und 2 in der Summe ihrer Eigenschaften nicht die Qualität des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ erreichen können. Letzterer zeichne sich besonders dadurch aus, dass trotz Neubau der Erschließungsanlagen eine hohe Flächeneffizienz erreicht werde. Der Vergleich mit den alternativen Standorten 1 und 2 ergebe das der Eingriff in Natur und Landschaft am Vorhabenstandort weniger einschneidend ausfalle. In der Abbildung 8 wird die Eignungsprüfung der alternativen Standorte tabellarisch dargestellt.

Kriterium	Plangebiet „In der Lach“	Standortalternative 1	Standortalternative 2
Flächengröße und -angebot	<input checked="" type="checkbox"/> ca. 9,8 ha Nachfrage kann weitgehend gedeckt werden	<input type="checkbox"/> ca. 5,0 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche signifikant	<input type="checkbox"/> ca. 3,2 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche erheblich
bisherige Nutzung	<input type="checkbox"/> weit überwiegend Ackerfläche (Intensive Nutzung) im Nordwesten und Süden: Wiese (extensive Nutzung)	<input type="checkbox"/> im Süden: Ackerfläche (Intensive Nutzung) im Norden: Wiese (extensive Nutzung) im Nordosten: Streuobst / Kleingärten	<input type="checkbox"/> im Nordwesten: Ackerfläche und Streuobst im Osten: Landwirtschaftlicher Betrieb (Bestandsgebäude) im Süden: teilweise Streuobst
Verkehrsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> unmittelbarer Anschluss an die A66 alle Knotenpunkte nach Voruntersuchung leistungsfähig keine Ortsdurchfahrt notwendig	<input type="checkbox"/> Anschluss über den Kreisell an der Casteller Straße und Wickerer Weg Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang	<input type="checkbox"/> Anschluss über den Kreisell an der Casteller Straße Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang
Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/> gesamtes Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers	<input type="checkbox"/> 15 private Eigentümer städtische Flächen nur in geringem Umfang (ca. 0,4 ha)	<input type="checkbox"/> 32 private Eigentümer Ein Grundstück im Eigentum der Stadt und ein Grundstück im Eigentum des MTK
Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 450 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 180 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 40 m Luftlinie entfernt
Ziele RPS / RegFNP	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rückgabeflächen: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Nordosten: Vorranggebiet für Natur und Landschaft	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Norden: Vorranggebiet Regionaler Grünzug Norden: Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nordosten: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bodenfunktionsbewertung	<input type="checkbox"/> Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input type="checkbox"/> Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input checked="" type="checkbox"/> Ertragspotenzial: mittel bis hoch (3-4) Feldkapazität: gering bis mittel (2-3) Nitratrückhaltevermögen: gering bis mittel (2-3) Gesamtbewertung: gering bis mittel (2-3)
Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Biotopkomplexe in den Randbereichen können erhalten werden	<input type="checkbox"/> gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiese und magere Flachland-Mähwiese) können aufgrund der geringen Fläche nicht erhalten bleiben; Änderung von Rechtsverordnungen und externe Kompensation erforderlich	<input type="checkbox"/> keine gesetzlich geschützten Biotope, aber Luftbild zeigt hohen Baumbestand, auch Streuobst
Fazit	<input checked="" type="checkbox"/> gute Eignung aufgrund von Größe, Erschließung, Flächenverfügbarkeit, Schallschutz, und Biotopschutz	<input type="checkbox"/> geringe Eignung aufgrund von Größe, Erschließung, Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/> keine Eignung aufgrund von Größe, Flächenverfügbarkeit, Bestandsgebäude, Schallschutz, Ziele RPS / RegFNP

günstig  mittel  weniger günstig

**Abbildung 8: Vergleich der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

### c) Bilanzierung Gewerbe und Rückgabeflächen

Der Verbrauch von rund 9,75 ha neuer gewerblicher Fläche – siehe Flächenbilanz in Abbildung 9 – werde durch die vier Rückgabeflächen mit insgesamt ca. 10,30 ha kompensiert. Die aktuell noch im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Bauflächen (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) festgelegten Rückgabeflächen sollen im Gegenzug aufgegeben werden.

#### Gewerbeflächen und Rückgabeflächen

Fläche	Bestand	Planung	Differenz
R1 - Hattersheimer Straße	3,20 ha		
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha		
R3 - Marxheim	1,10 ha		
R4 - Marxheim	3,30 ha		
Summe Rückgabeflächen *	-10,30 ha		
Gewerbefl. Antragsgebiet		9,75 ha	
Saldo Gewerbeflächen			-0,55 ha

\* Alle Rückgabeflächen sind als Gewerbeflächen ausgewiesen und verlieren diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe negativ ausgewiesen.

**Abbildung 9: Bilanzierung Gewerbe- und Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Im Zuge dieser Planung bestehe die Möglichkeit, die Rückgabeflächen R2 bis R4 entsprechend ihrer realen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Vorranggebiet für Landwirtschaft) und im Fall der Hattersheimer Straße (R1) gemischte Baufläche (Vorranggebiet Siedlung) auszuweisen. In Abbildung 10 wird die geplante Flächeninanspruchnahme mit den Rückgabeflächen bilanziert. Bei einem Verzicht auf die bauliche Inanspruchnahme der Rückgabeflächen R2 bis R2 ergebe sich lediglich eine Neuversiegelung von rund 4,11ha.

**Versiegelungsgrad im Vergleich Bestand / Planung**

Fläche	Bestand	Planung	Differenz
R2 - Hofheim-Kernstadt	-2,70 ha		
R3 - Marxheim	-1,10 ha		
R4 - Marxheim	-3,30 ha		
Summe Rückgabeflächen	-7,10 ha		
Bauland		9,75 ha	
Straßenverkehrsflächen		1,46 ha	
Summe Planung		11,21 ha	
Saldo Neuversiegelung			4,11 ha

**Abbildung 10: Bilanzierung Flächeninanspruchnahme und Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

### 3. Umweltplanerische Aspekte

Die Stadt Hofheim am Taunus hat zur Ermittlung aller umweltplanerischen Belange verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in der nachgeführten Bauleitplanung aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

#### a) Landschaftsplanung und Grünordnung

Zu den zentralen landschaftsplanerischen Zielen gehöre, den Gewerbepark zu durchgrünen und mit den Freiraumstrukturen der Umgebung zu vernetzen. Nicht versiegelte Flächen sollen mit Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Wiesen bepflanzt werden. Dächer sollen in Kombination Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünungen ausgestattet werden. Der Einsatz von Fassadenbegrünungen werde geprüft. Um mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu kompensieren, sollen die verfügbaren Freiflächen und insbesondere die Randzonen des Gewerbestandorts intensiv begrünt werden.

## **b) Biotopschutz und Eingriffsregelung**

In der Ausgangssituation werde das Plangebiet in vollem Umfang landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt seien Streuobstbestände anzutreffen, welche ein hohes Biotoppotenzial besäßen. Im südwestlichen Bereich erstrecke sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese Kassernbach bei Diedenbergen), welches zwar teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht aber im Antragsgebiet liege. Darüber hinaus seien voraussichtlich keine geschützten Biotope von der Planung betroffen.

Im Hinblick auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung bestehe das Planungsziel darin, die Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Dafür sollen die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Süden und Westen, die nach Errichtung des Gewerbeparks nicht mehr für eine intensive Bewirtschaftung geeignet seien, in eine extensive Nutzung überführt werden. Soweit externe Maßnahmen durchgeführt werden müssen, sind diese im weiteren Planungsablauf zu spezifizieren.

## **c) Habitatschutz**

Das Plangebiet „In der Lach“ überlagere keine Europäischen Schutzgebiete oder solche nach dem Naturschutzrecht. Eine FFH-Vorprüfung sei daher nicht erforderlich. Im weiteren Umfeld würden sich ein FFH-Gebiet und drei Naturschutzgebiete erstrecken. Gemessen vom nördlichen Rand des geplanten Baugebiets bis zum nächstgelegenen Rand der Schutzgebiete ergäben sich in der Luftlinie:

- ca. 750 m zum FFH-Gebiet „Galgenberg bei Diedenbergen“,
- ca. 1.200 m zum Naturschutzgebiet „Im Weiher bei Diedenbergen“,
- ca. 1.200 m zum Naturschutzgebiet „Im Kassernbachtal bei Wallau“ und
- ca. 3.000 m zum Naturschutz „Prügelwiesen bei Wiesbaden in Breckenheim“.

Aufgrund der vergleichsweise großen Entfernungen zwischen dem Planungsstandort und den Schutzgebieten sei davon auszugehen, dass diese keine Beeinträchtigung erfahren werden.

## **d) Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben im März 2023 begonnen und laufen noch bis September 2023. Erste Angaben liegen mit Stand von Ende Mai 2023 vor.

Danach seien für verschiedene planungsrelevante Vogelarten Brutnachweise im Plan-  
gebiet und seinem direkten Umfeld festgestellt worden. Bei dem auf einem Strommast  
brütenden Weißstorch sei aufgrund der Nähe zum Baufeld eine erhebliche Störung  
gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG möglich.

Bei der Erfassung der Säugetiere seien bisher keine Bilche oder Feldhamster festge-  
stellt worden, es sei jedoch ein bewohnter Dachsbau im Westen des Untersuchungs-  
gebiets festgestellt worden. Weiterhin weise das Untersuchungsgebiet eine große und  
von dem Eingriff direkt betroffene Population des auf der Roten Liste Hessen 3 geführ-  
ten Feldhasen auf. Die Rufauswertung der Fledermäuse finde noch statt.

Bei den Reptilien sei ein Zauneidechsenvorkommen am Rand eines Feldgehölzes im  
Westen des Untersuchungsgebiets festgestellt worden. Planungsrelevante Insekten-  
arten seien bisher nicht erfasst worden. Biotope und ökologisch hochwertige Grün-  
strukturen befänden sich vor allem im Osten, Nordwesten und Westen des Untersu-  
chungsgebiets. Zum Zeitpunkt der Antragstellung seien keine Gesichtspunkte erkenn-  
bar, die aus artenschutzrechtlicher Sicht einer Realisierung des Gewerbeparks entge-  
genstehen könnten.

#### **e) Gewässer**

Das Planungsvorhaben befinde sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in  
einem Wasserschutzgebiet. Im Westen verlaufe der „Kassernbach“, der im weiteren  
Verlauf „Weilbach“ genannt werde und östlich von Flörsheim als Ardelgraben in den  
Main münde.

#### **f) Baugrund und Bodenschutz**

Durchgeführte Bodenaufschlüsse ergäben, dass sich im überwiegenden Teil des Plan-  
gebiets, unter einigen Dezimetern Ackerboden, Löß- und Lößlehmschichten von meh-  
reren Metern Mächtigkeit anschließen. Aufgrund dieser Baugrundverhältnisse sei das  
Vorhabengebiet in weiten Teilen für eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung un-  
geeignet. Aus umwelttechnischer Sicht ergäben sich keine Auffälligkeiten in Bezug auf  
etwaige Bodenbelastungen.

### **g) Schallschutz**

Der Pre- Check einer schalltechnischen Untersuchung habe ergeben, dass aufgrund der großen Entfernung des künftigen Gewerbeparks zu den Wohngebieten in Diedenbergen und der geringen Schutzbedürftigkeit der benachbarten Gewerbe- und Sondergebiete die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms in Summe als nicht kritisch zu bewerten sei.

### **h) Klimaschutz und Anpassung an das Klima**

Erste klimatische Untersuchungen kämen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung des Gewerbeparks „In der Lach“ als klimatisch verträglich einzustufen sei. Die Ortslage Diedenbergen sei von keinen planungsbedingten Strömungsmodifikationen betroffen. Auch im Bereich der Ortslage Weilbach blieben die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der kaltluft- spezifischen Belüftungsintensität sehr gering und seien somit nach unkritisch einzustufen. Eine bedeutsame Zunahme der nächtlichen Lufttemperatur, die zu einer Verschiebung des ortstypischen bioklimatischen Belastungsniveaus führen würde, sei nicht zu erwarten.

## **4. Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus**

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge mit dem bereits 2005 erarbeiteten Stadtentwicklungsplan das Ziel, Gewerbestandorte durch die Entwicklung qualifizierter Gewerbeflächen innerhalb des sogenannten Entwicklungsbands zu sichern. Abbildung 11 stellt den Verlauf des Hofheimers Entwicklungsband dar. Dieses verlaufe entlang der südlichen Gemarkungsgrenze und Hauptverkehrsstrassen durch die Stadteile Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau. Die Ortsteile im Entwicklungsband würden als Standorte für städtisches Wohnen mit entsprechender Verdichtung und baulicher Ausprägung angesehen. Mit dezentralen Gewerbestandorten und dem direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn, Bundesstraße) liege hier der Entwicklungsschwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Der Gewerbepark „In der Lach“ liege in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 66 innerhalb des Entwicklungsbandes und berücksichtige damit die Ziele des Stadtentwicklungsplans 2020.

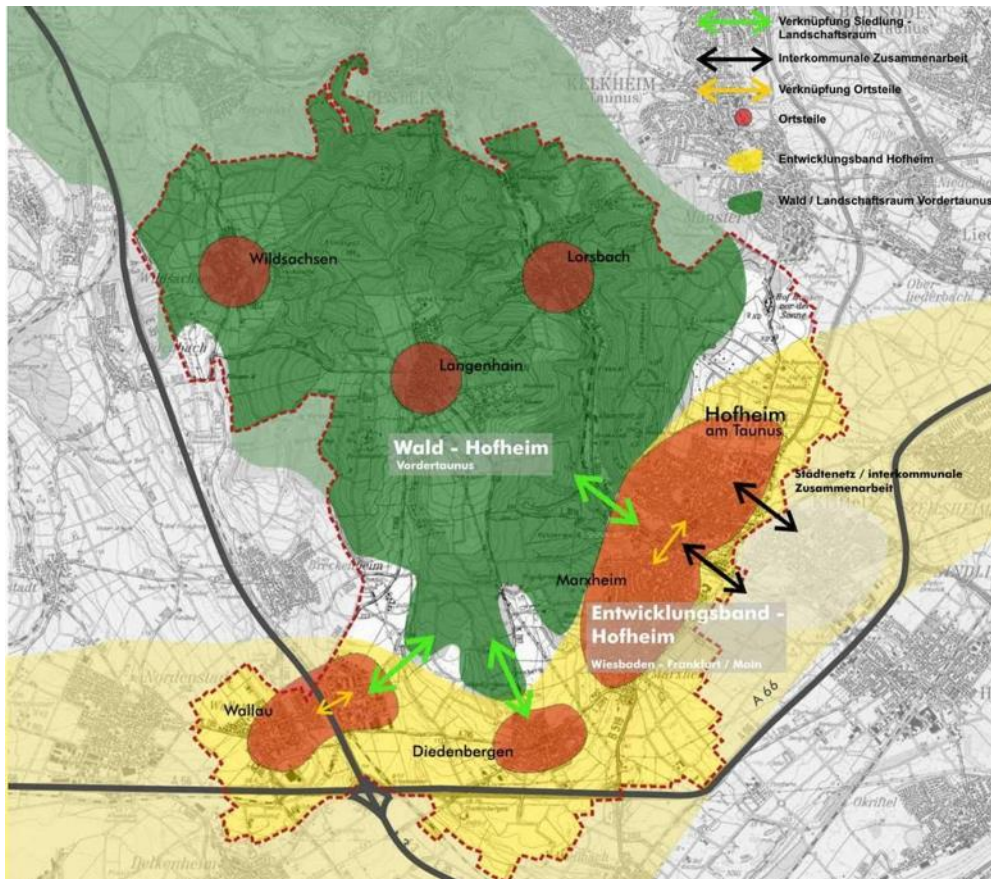


Abbildung 11: Raumgliederung gemäß Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

## 5. Verkehrsuntersuchung

Zur Prognose der künftigen Verkehrsabwicklung und Bewertung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz sei eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden. Im Rahmen einer Vorprüfung (Pre-Check) sei eine erste orientierende Abschätzung zur Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrsaufkommens für einen Tag der Wochenmitte und die Tagesspitzenstunden erfolgt. Zur Beurteilung seien die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich der erreichbaren Qualitätsstufe nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) untersucht worden.

Sämtliche Knotenpunkte seien in der Lage, die auftretenden Verkehre sowohl im Bestand als auch im Planfall leistungsfähig abwickeln zu können. Dabei würden mit den Kategorien A und B überwiegend sehr gute Werte erreicht. Lediglich für einen Knotenpunkt an der Casteller Straße werde in der Abendspitze die Qualitätsstufe C ausgewiesen, welche aber weiterhin als gut bewertet werden könne.



Der Einsatz des Kreisverkehrsplatzes als künftiger Haupterschließungsknoten für das Bebauungsplangebiet werde positiv bewertet, da insbesondere für den von der Bundesautobahn BAB 66 aus Richtung Frankfurt kommenden Verkehr selbst in Spitzenzeiten ein Rückstau auf die Hauptfahrbahn der Autobahn auszuschließen sei.

## 6. Regionaler Grünzug

Mit der Überlagerung der gewerblichen Nutzung werde dem Regionalen Grünzug Flächenanteile im Umfang von rund 15,58 ha verloren gehen. Allerdings könnten die landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Antragsgebiet in ihrer Funktion als Regionaler Grünzug erhalten bleiben. Die entsprechende Fläche sei in der Abbildung 12 mit einer weißen Schraffur gekennzeichnet. Als Ausgleich für den Flächenverlust stehe ein ca. 13,62 ha großes Gebiet zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen zur Verfügung. Diese Kompensationsfläche sei gegenwärtig aus dem Regionalen Grünzug ausgespart und befindet sich, wie das Plangebiet, ebenfalls im Naturraum 235 Main-Taunusvorland.



Abbildung 12: Kompensation Regionaler Grünzug (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)



Die Kompensationsfläche sei ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und werde landwirtschaftlich genutzt. Für ihre Aufnahme in den Regionalen Grünzug spräche nicht zuletzt der nördlich angrenzende Regionalpark- Korridor. Dieser diene der Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes. Mit der Aufnahme der Kompensationsfläche in den Regionalen Grünzug könne dem Ziel der Vernetzung entsprochen werden. In Abbildung 13 wird der Verlust des Regionalen Grünzug mit der Kompensationsfläche bilanziert. Durch die Kompensation beabsichtigt die Stadt Hofheim am Taunus rund 1,84 ha an zusätzlichen Regionalen Grünzug auszuweisen.

#### Regionaler Grünzug und Kompensationsfläche

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Antragsgebiet *	15,58 ha	3,80 ha		
Kompensationsfläche **		13,62 ha		
Saldo regionaler Grünzug	15,58 ha	17,42 ha	1,84 ha	12%

\* Ohne Fläche außerhalb des Grünzugs von 12.000 m<sup>2</sup> / 1,2 ha.

\*\* Ohne Kreisverkehr und ohne Wirtschaftswege, mit Straßenbegleitgrün.

**Abbildung 13: Bilanzierung Regionaler Grünzug (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

## 7. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Standortentwicklung betreffe rund 11,70 ha des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Mögliche Auswirkungen für die landwirtschaftliche Nutzung ergäben sich vor allem aus den folgenden Faktoren:

- Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und
- wirtschaftliche Nachteile für Landwirte

### a) Verlust an landwirtschaftlicher Fläche

Um die grundsätzliche Machbarkeit frühzeitig feststellen zu können, sei eine überschlägige Prüfung im Rahmen der Erstellung des Zielabweichungsantrags integriert

worden. Zur Bewertung der Verluste an landwirtschaftlicher Fläche ist die Bestandssituation der Planung gegenübergestellt worden. In Abbildung 14 wird der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.



**Abbildung 14: Flächenbilanz Landwirtschaft in Bestand (links) und Planung (rechts) (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Im Bestand zeige sich, dass der gesamte Antragsbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Der überwiegende Teil sei mit rund 15,96 ha der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen. Die Extensivlandwirtschaft nehme mit ca. 0,82 ha im Bestand nur eine untergeordnete Rolle ein. Mit der Planung würden durch den Gewerbepark einschließlich der Erschließungsstraßen rund 11,70 ha an landwirtschaftlicher Fläche verloren gehen. An den Rändern des Antragsgebiets können ca. 5,08 ha landwirtschaftlicher Fläche erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang sieht die Planung vor, die Randbereiche im Süden und Westen in eine extensive Landwirtschaft zu überführen und damit eine Verbindung zu den ökologisch wertvollen Strukturen zu schaffen. Die Flächen im Norden schließe an intensiv genutzte Flächen an und können in ihrer bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Flächen erhalten bleiben. Der durch das Vorhaben resultierende Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche betrage rund 11,70 ha.

**Landwirtschaft *ohne* Rückgabeflächen**

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Intensivlandwirtschaft	15,96 ha	0,86 ha	-15,10 ha	-95%
Extensivlandwirtschaft *	0,82 ha	4,22 ha	3,40 ha	415%
Summe	16,78 ha	5,08 ha	-11,70 ha	-70%

\* mit Grünland

**Abbildung 15: Landwirtschaftliche Bilanz ohne Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

Dem Flächenverlust für die Bau- und Verkehrsflächen stünden die in Abbildung 16 dargestellten Kompensationsmöglichkeiten gegenüber. Durch die Aufhebung der derzeit als gewerblichen Bauflächen ausgewiesenen Rückgabeflächen könne die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Eine Überprüfung des landwirtschaftlichen Fachplans habe ergeben, dass sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des geplanten Gewerbeparks als auch die Rückgabeflächen den hochrangigen Stufen 1a und 1b zuzuordnen seien. Insofern würden keine qualitativen Verluste eintreten.

**Landwirtschaft *mit* Rückgabeflächen**

Fläche *	Bestand	Planung	Differenz	
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha			
R3 - Marxheim	1,10 ha			
R4 - Marxheim	3,30 ha			
Summe Rückgabeflächen **	7,10 ha			
LW-Flächen Antragsgebiet		5,08 ha		
Saldo Landwirtschaft	16,78 ha	12,18 ha	-4,60 ha	-27%

\* Ohne Rückgabefläche R1 (Hattersheimer Straße).

\*\* Die Rückgabeflächen R2 bis R4 sind im Bestand landwirtschaftliche Flächen und behalten diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe positiv ausgewiesen.

**Abbildung 16: Landwirtschaftliche Bilanz mit Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)**

In der Summe verblieben rund 4,60 ha Verlust an Vorranggebiet für Landwirtschaft, die weder im Plangebiet noch mittels der Rückgabeflächen ausgeglichen werden können.

## **b) Wirtschaftliche Nachteile für Landwirte**

In Zusammenarbeit mit der Stadt Hofheim am Taunus habe der Projektträger die Frage einer möglichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe eingehend geprüft. Dazu seien zahlreiche Gespräche mit den Pächtern geführt worden. Die folgenden generellen Rahmenbedingungen seien zu nennen:

- Alle im Gebiet des geplanten Gewerbeparks bewirtschafteten Flächen befänden sich vollständig im Eigentum des Projektträgers und seien an insgesamt zehn Pächterinnen und Pächter vergeben worden.
- Von diesen zehn Flächen würden fünf im Haupterwerb bewirtschaftet, drei im Nebenerwerb, zwei Flächen seien der Kategorie Hobby / Erholung zuzuordnen.

### **(1) Vollerwerbslandwirte**

Die größte im Plangebiet liegende Einzelfläche eines betroffenen Landwirts belaufe sich auf 2,4 ha. Bei einer insgesamt bewirtschafteten Betriebsfläche von über 130 ha entspreche dies einem Anteil von 1,8%. Auch bei den anderen Vollerwerbs- Betrieben falle auf, dass die insgesamt bewirtschafteten Flächen vergleichsweise groß seien: bereits der kleinste Betrieb bewirtschaftete über 50 ha, der größte sogar ca. 210 ha. Aufgrund dessen betragen die Flächenverluste jeweils deutlich weniger als 5 % aller durch den betreffenden Betrieb bewirtschafteten Flächen. Somit können wesentliche wirtschaftliche Nachteile für die Vollerwerbslandwirte ausgeschlossen werden.

Neben dem direkten Entzug von Produktionsflächen stelle auch die Umwandlung von intensiver in extensive Bewirtschaftung einen wirtschaftlichen Nachteil für die Pächterinnen und Pächter dar. Diesem Umstand gerecht zu werden, seien die Extensivflächen vereinfachend den Flächenverlusten zugerechnet.

### **(2) Nebenerwerbslandwirte / Hobby / Erholung**

Sowohl für die Vollerwerbs- und Nebenerwerbslandwirte als auch für die Nutzerinnen und Nutzer im Bereich Hobby / Erholung sei festzustellen, dass wesentliche wirtschaft-

liche Nachteile oder gar eine Existenzgefährdung mit Sicherheit ausgeschlossen werden könne. Der Projektträger stehe in Kontakt mit den Betroffenen und werde diese unterstützen, um einerseits Nachteile infolge des perspektivischen Flächenverlusts im Rahmen des Möglichen zu reduzieren, und andererseits die Nutzung so lange zu ermöglichen, wie es die Gebietsentwicklung zulässt.

#### **8. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“**

Die Stadt Hofheim verfolge mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ das städtebauliche Ziel, ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren und so insbesondere dem in der Hattersheimer Straße ansässigen Betrieb POLAR Cutting Technologies GmbH die kurzfristig und dringend benötigte Entwicklungsperspektive zu bieten.

Am zukünftigen Altstandort solle in zentralstädtischen Lage ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) entstehen. Das Wohnangebot soll überdies mit nicht störendem Gewerbe in Form von ein oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich sowohl bei dem Gewerbepark als auch bei dem neuen Stadtquartier um Schlüsselprojekte, die dazu geeignet sind, Weichen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung zu stellen und die anhaltende Wohnungsnachfrage zu erfüllen. Ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen in Bereichen wie Bildung, Betreuung von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Mobilität verbessern die städtische Lebensqualität und tragen gemeinsam mit den neuen Angeboten in den Bereichen Wirtschaft und Wohnen zur Profilierung im Rahmen des Standortwettbewerbes in der Rhein-Main-Region bei.



#### IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorhabensfläche als Vorranggebiets für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Vorhabensfläche von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert.

Der östliche Teil der Vorhabensfläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Weiterhin verläuft eine Hochspannungsleitung im östlichen Bereich der Vorhabenfläche.

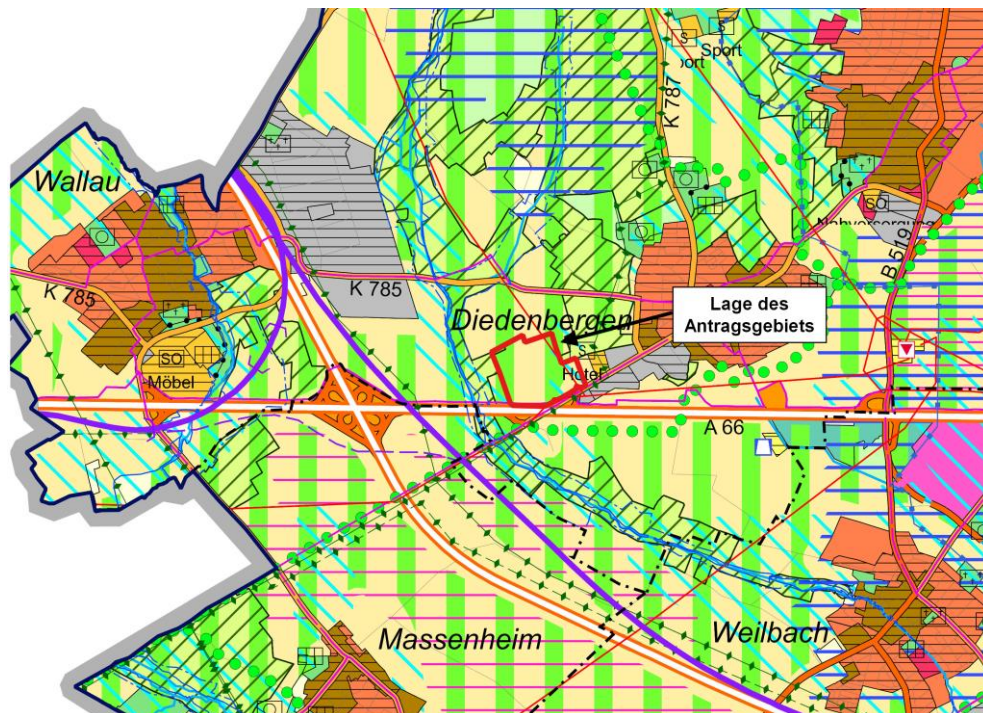


Abbildung 17: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab)(Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

## **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) Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Das Vorhaben überlagere knapp 16 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Am westlichen und nördlichen Rand des Antragsgebiets sollen Flächen in einer Größe von rund 4 ha dem Regionalen Grünzug erhalten bleiben, sodass eine Inanspruchnahme von insgesamt rund 12 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug verbleibe.

Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe 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 Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, seien in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.

Die Beanspruchung von ca. 12 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch raumbedeutsam und stellt einen Zielverstoß dar. Gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Abweichungen 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.

Als Ausgleich für den Flächenverlust stehe ein ca. 13,5 ha großes Gebiet zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen zur Verfügung. Die Kompensationsfläche sei ebenfalls als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und werde landwirtschaftlich genutzt.

Für ihre Aufnahme in den Regionalen Grünzug spreche auch der nördlich angrenzende Regionalpark-Korridor. Die in der Stadt Hofheim am Taunus dringend benötigten Gewerbeflächen zur Abdeckung der bestehenden Gewerbeflächennachfrage, insbesondere lokaler und regionaler Betriebe und zum Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze, rechtfertigen eine Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls. Diese Kompensationsfläche befindet sich, wie das Plangebiet, ebenfalls im Naturraum 235 Main-Taunusvorland. Die generelle Eignung der Kompensationsfläche ist gegeben.

#### **b) Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Das Vorhaben liege mit etwa 16 ha im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Der Antragsbereich werde landwirtschaftlich genutzt. Der ganz überwiegende Teil davon sei der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen. Die Extensiv-Landwirtschaft nehme mit unter 1 ha nur eine untergeordnete Rolle ein.

Da an den Rändern des Antragsgebiets rund 4 ha landwirtschaftlicher Fläche erhalten blieben, gingen mit der Planung rund 12 ha an landwirtschaftlicher Fläche verloren. In diesem Zusammenhang sehe die Planung vor, die Randbereiche im Süden und Westen in eine extensive Landwirtschaft zu überführen und damit eine Verbindung zu den ökologisch wertvollen Strukturen zu schaffen. Die Flächen im Norden schließen an intensiv genutzte Flächen an und könnten in ihrer bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Flächen erhalten bleiben.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Beanspruchung von knapp 12 ha landwirtschaftlicher Fläche für eine gewerbliche Nutzung sei regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspreche dem vorgenannten Ziel.

Dem Flächenverlust für die Bau- und Verkehrsflächen stünden jedoch Kompensationsmöglichkeiten von gut 7 ha durch Rückgabeflächen gegenüber. Durch die Aufhebung der derzeitigen Ausweisung als gewerbliche Bauflächen könne dort die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden.



Gemäß dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen seien sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des geplanten Gewerbeparks als auch die Rückgabeflächen den hochrangigen Stufen 1a und 1b zuzuordnen. In der Summe verblieben knapp 5 ha Verlust am Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Die Stadt Hofheim am Taunus lege zudem dar, dass keine Existenzgefährdung von Voll- oder Nebenerwerbslandwirten drohe. Die Bedenken gegen die Beanspruchung von knapp 12 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft – von denen gut 7 ha durch Aufgabe bereits geplanter gewerblicher Nutzung kompensiert werden können - werden daher zurückgestellt.

#### **c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Das Vorhaben betreffe in einem kleinen Bereich von rund 4 ha im Osten ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nach Aussagen der Langfassung der Unterlagen sei die Ortslage Diedenbergen von keinen planungsbedingten Strömungsmodifikationen betroffen. Auch im Bereich der Ortslage Weilbach würden die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der kaltauft-spezifischen Belüftungsintensität als sehr gering eingeschätzt. Auf der Ebene zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werde die Thematik tiefer behandelt und Planungsempfehlungen gegeben. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken.

#### **d) Bereich Energie**

Das Plangebiet wird im Osten und Süden von zwei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch gesicherten Trassen für Hochspannungsleitungen, Bestand, gequert. Die Lage ist der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplans, Kartenblatt 5, zu entnehmen.

Eine Ausweisung der durch die Hochspannungsleitungen gequerten Fläche als Gewerbegebiet sei aufgrund der linienhaften Struktur der Leitungstrassen grundsätzlich möglich. Die Nutzbarkeit der Hochspannungsleitungstrassen sei jedoch in der weiteren Planung zu gewährleisten und müsse in den Unterlagen zur Bauleitplanung festgeschrieben werden. Die Betreiber der bestehenden Hochspannungsleitungen seien im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

## **2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Natura 2000- Gebiete. In ca. 750 m Entfernung befindet sich jedoch das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“, in welchem u.a. der stickstoffarme Lebensraumtyp Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ als Erhaltungsziel geschützt ist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind indirekte Beeinträchtigungen des Erhaltungsziels durch mögliche Stickstoff- oder Säureeinträge nicht auszuschließen. Sofern im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet Stickstoff- und Säure emittierendes Gewerbe zugelassen werden sollte, werde die Erstellung weiterer Unterlagen für erforderlich gehalten. In dem Bauleitplanverfahren ist mittels einer FFH-Prognose plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befänden sich gemäß dem Natureg-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Hinweise auf gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiesen). Sofern diese in Anspruch genommen würden, sei eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich, welche einen Ausgleich erfordere. Ferner sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darzulegen, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse, primär durch Offenlandarten (Feldhamster, Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer), entgegenstünden.

## **3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Das Plangebiet umfasse 16,78 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien die Flächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert mit Vorranggebiet Regionaler Grünzug, festgelegt. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sei der Planbereich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt. Flächen, die bei der Ernährungs- und Versorgungsfunktion in der höchsten Stufe (Stufe 1) eingruppiert seien, würden mit dieser höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet. Der Ernährungs- und Versorgungsfunktion werde im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als elementarer Grundfunktion der Feldflur das größte Gewicht zugesprochen.

Die Versiegelung dieser hochwertigen Flächen sei grundsätzlich zu vermeiden. Die Unterlagen beschrieben eine Begrünung der beanspruchten Flächen mit Bäumen, als Grünland und ähnlichem. Dies sei grundlegend ein löblicher Gedanke, führe jedoch zu weiterem Verbrauch von landwirtschaftlich genutzter Fläche. So solle die Baulandfläche 9,75 ha betragen. Für die Grünlandflächen seien laut vorliegender Planung 5,57 ha vorgesehen. Nur die Fläche für die Grünlandflächen entspräche etwa siebeneinhalb Fußballfeldern. Diese Fläche sollte nicht Teil des Antragsgebiets sein, sondern weiterhin der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Die Grünlandflächen seien laut Erläuterungsbericht zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers projektiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht können diese Ökosystemleistungen auch durch die vorliegende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt werden. Nähere Angaben um eine Bewertung des großzügigen Antragsgebiets vorzunehmen, seien in den Unterlagen nicht enthalten.

Die Alternativenprüfung lasse die Prüfung der Umsetzung auf der Erweiterungsfläche Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße K 785 vermissen. Im Zuge der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei diese „Gewerbliche Baufläche, geplant“ mit 10,5 ha aufgenommen worden, jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung von Seiten der Stadt Hofheim am Taunus bisher nicht in einem Bebauungsplanverfahren entwickelt worden. Die Fläche stehe also planerisch noch zur Verfügung.

Die Acker-Grünlandzahl der beplanten Fläche liege vorwiegend zwischen 65 und 70 von 100 und somit deutlich über dem Gemarkungsdurchschnitt von Diedenbergen (59). Ein zentraler Bereich, der überbaut werden soll, besitze sogar eine Wertigkeit zwischen 70 und 75. Lediglich kleinere Bereiche am Rande besäßen eine Wertigkeit zwischen 45 und 60 (ca. 1,6 ha geplant überbaute Fläche) und lägen damit unter dem Gemarkungsdurchschnitt. Diese außerordentlich hohen Werte würden sich in der Darstellung im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft spiegeln.

Es würden für die Inanspruchnahme der beplanten Fläche andere Flächen nicht beansprucht. So werde die Fläche R 1 – Hattersheimer Straße (3,2 ha), R 2 – Hofheim-Kernstadt (2,7 ha), R 3 – Marxheim (1,1 ha) und R 4 – Marxheim (3,3 ha) nicht beansprucht.

Die Rückgabeflächen ergäben eine Fläche von rund 10,4ha. Deren im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Nutzung würde im Rahmen dieser Planung nicht weiterverfolgt werden. Die vorliegenden Unterlagen beschreiben, dass die Fläche R1– Hattersheimer Straße (3,2 ha) zur Wohnbauentwicklung genutzt werden solle. Daher würden diese Flächen vielleicht nicht zur gewerblichen Nutzung beansprucht, jedoch der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen. Begrüßt werde die Rückgabe der Flächen R 2 – Hofheim-Kernstadt (2,7 ha), und R 4 – Marxheim (3,3 ha), sofern der vorliegende Zielabweichungsantrag positiv bewertet wird.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar. Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seien möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden. Desweiteren werde auf die Kumulierung von Planungen im näheren und weiteren Umkreis hingewiesen, die allesamt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft und die Betriebe in dem Bereich führen. Neben dem Zielabweichungsantrag für den Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerkepark In der Lach“ mit ca. 17 ha plane die Stadt Hofheim am Taunus noch den Bebauungsplan Marxheim II mit ca. 28 ha und den Bebauungsplan Nr. 150 Rechenzentrum Marxheim“ mit „nur“ 1 ha am Umspannwerk Marxheim, wobei hier voraussichtlich zukünftig noch mehr Flächen verloren gehen könnten. Weiterhin sei in Hofheim-Wallau auf die von der DB Netze geplante „Wallauer Spange“ am Wiesbadener Kreuz zu verweisen.

Das Vorhaben werde aus landwirtschaftlicher Sicht nach derzeitigem Wissensstand hinsichtlich der Beanspruchung des beplanten Vorranggebiet Landwirtschaft als atypischer Fall eingeschätzt.

Die Ertragsmesszahl der beplanten Fläche liege über dem Gemarkungsdurchschnitt, zudem sei eine im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbefläche, geplant – Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung – festgelegte Fläche in der Alternativenprüfung nicht betrachtet worden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden Bedenken gegenüber der Beanspruchung dieses sehr guten Ackerlandes. Insbesondere sollte aus Sicht der Oberen Landwirtschaftsbehörde die „Erweiterungsfläche Gewerbegebiet südlich der K 785“ für die Umsetzung des Vorhabens geprüft werden und der beplante Bereich bei weiterem Verfolgen des Vorhabens sollte unbedingt auf den des tatsächlich verwirklichten Gewerbegebiets verkleinert werden, damit auf dem Rest der Fläche weiterhin landwirtschaftlich gewirtschaftet werden könnte.

## **II. Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises**

### **1. Naturschutz**

Insbesondere im Ballungsraum komme der Freihaltung der Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie der Vorranggebiete für Landwirtschaft eine hohe Bedeutung zu.

Die in den Antragsunterlagen dargestellte Kompensationsfläche zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen sei derzeit als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und werde landwirtschaftlich genutzt. Sie soll als Kompensation in den Regionalen Grünzug umgewidmet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht handle es sich nicht um eine Kompensation, weil nicht auf eine Versiegelung an anderer Stelle verzichtet werde. Es fände lediglich eine Umwidmung von unbebauten Flächen statt. Dementsprechend müsse für eine Kompensation im eigentlichen Sinne an anderer Stelle auf die Realisierung einer Bebauung zugunsten von Naturflächen verzichtet werden. Eine Reduzierung des Plangebiets sollte geprüft werden, um die Flächenversiegelung und den damit verbundenen Verlust von Artengemeinschaften der Agrarlandschaft zu minimieren.

Insbesondere zu den angrenzenden Biotopen im Westen (Bachlauf), Nordwesten (Streuobst) und Osten (Streuobst) sollte ein größerer Abstand zum Plangebiet eingehalten werden, damit Störungen auf die angrenzenden Lebensräume mit ihren Lebensgemeinschaften vermieden werden.

## 2. Stellungnahme des Naturschutzbeirates

Der Naturschutzbeirat des Main-Taunus-Kreises beurteile die Planung aufgrund der hohen Flächenversiegelung als sehr nachteilig und spricht sich für die Erhaltung des Regionalen Grünzugs aus.

## III. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum

Im für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) 2021 sei der Bereich fast ausschließlich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a (weniger als 0,1 ha in Wertigkeitsstufe 2) aufgeführt. Dies zeige grundsätzlich die hohe Bedeutung des Antragsgebietes für die Landwirtschaft und die regionale Versorgung.

Im Zuge des Zielabweichungsantrages der Stadt Hofheim am Taunus seien auch vier Alternativstandorte auf deren Eignung für einen Gewerbepark untersucht worden. Dies primär unter der Prämisse der geplanten Ansiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH und hierfür erforderlichen Flächenbedarfs (2 ha Betriebsfläche) sowie unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten aufgrund Maschinenbau.

Es verwundere hierbei, dass im Rahmen der Alternativenprüfung zu dem beantragten Zielabweichungsverfahren eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits festgelegte Gewerbliche Baufläche, geplant, keinerlei Erwähnung und Berücksichtigung gefunden habe. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass diese in direkter Nähe nordwestlich zu der Zielabweichungsfläche liege. Es handle sich hier um eine 13,5 ha große Gewerbefläche südlich der Kreisstraße K 785 bzw. des Bestandsgewerbegebietes Wallau.



Abbildung 18: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der ungeprüften Alternativfläche

Es müsse hierzu angemerkt werden, dass das „Gewerbegebiet, geplant“ im Zuge des damaligen Neuaufstellungsverfahrens des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in den Jahren 2007 bis 2009 neu aufgenommen worden sei. Nach hiesigem Kenntnisstand hätte die Stadt Hofheim am Taunus seit dieser Zeit, also der letzten ca. 14 Jahre, bisher keinen städtebaulichen Anlass gesehen, diesen Bereich über ein verbindliches Bebauungsplanverfahren städtebaulich zu entwickeln.

Aufgrund der Lage, der Größe (13,5 ha), der infrastrukturellen Ausstattung und der planerischen Vorbereitung sei diese gewerbliche Reservefläche mit in die Standortalternativenbetrachtung einzubeziehen und aus hiesiger Sicht ein Vorrang einzuräumen. Dies müsse letztendlich auch im Interesse der Stadt Hofheim am Taunus liegen, die ja, wie in den Antragsunterlagen postuliert, die POLAR Cutting Technologies GmbH entschlossen in Hofheim am Taunus bedienen möchte und hierfür nur einen Bebauungsplan aufstellen müsste.

Im Zuge des vorliegenden Zielabweichungsverfahrens seien für die Planung an anderer Stelle des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 planerisch Flächen zur Flächenkompensation zurückzugeben. Hierzu seien vier Flächen benannt worden, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Wertigkeit das im Antragsgebiet befindliche Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht gänzlich ersetzen könnten. So unterliege z. B. die Rückgabefläche R2 in der Erweiterungsfläche des bestehenden Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Nord III“ mit einer Größe von 2,7 ha im Bestand nicht gänzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung, sondern sei zum Teil mit einer ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes überbaut, der nach hiesigem Kenntnisstand seit ca. Ende der 90er Jahre nicht mehr existiere. Die Rückgabefläche R4 sei zu ca. einem Drittel mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle überbaut, zu einem weiteren Drittel Abstell- und Lagerfläche des landwirtschaftlichen Betriebes und unterliege nur im letzten Drittel einer landwirtschaftlichen Nutzung als Urproduktionsfläche. Insoweit sei der Darlegung im Zielabweichungsantrag zu widersprechen, dass keine qualitativen Verluste an landwirtschaftlicher Produktionsfläche eintreten.

Wie eingangs erwähnt, beinhalte das ca. 16,78 ha große Antragsgebiet zu dem Zielabweichungsverfahren fast ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche mit mittlerer bis hoher Bodengüte. Der Kreisausschuss bestätigt die von der oberen Landwirtschaftsbehörde mitgeteilten (überdurchschnittlichen) Grünlandzahlen sowie die Bedeutung regionaler Nahrungsmittelproduktion.



Die vorgelegten Planunterlagen würden eine umfängliche Begrünung der beanspruchten Flächen mit Bäumen, Grünland vorsehen. Dies stehe in keinem Verhältnis und führe letztendlich zu einem weiteren Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche bzw. deren Nutzungsmöglichkeit. So betrage die vorgesehene Baulandfläche 9,75 ha und die geplante Grünlandfläche 5,57 ha, was im plastischen Vergleich 7,5 Fußballfeldern entspräche. Die Grünlandfreiflächen im Zielabweichungsgebiet seien laut Erläuterungsbericht zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers projektiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht würden diese Ökosystemleitungen auch durch die vorliegende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt, so dass der Zielabweichungsbereich von seiner Größe entsprechend zu verkleinern sei. Weiterhin sei darauf zu verweisen, dass, neben dem Flächenverlust für die Landwirtschaft, die Planungsabsicht auch agrarstrukturelle Auswirkungen hinsichtlich Flächenzerschneidung von Bestandflächen (Ackerschlägen) habe.

Die Landwirtschaftsfläche sei eine kostbare und schützenswerte Ressource und sollte daher im Rahmen des beantragten Zielabweichungsverfahrens eine entsprechende Gewichtung erfahren. Aktuell habe hierzu gerade das Thünen-Institut (Bundesforschungsinstitut für ländliche Räume, Wald und Fischerei) im Rahmen einer Studie vom Oktober 2023 dargelegt, dass gerade in Mitteleuropa die Flächen fruchtbarer und ertragreicher als in den meisten Weltregionen seien. Daher trage Deutschland auch eine globale Verantwortung für den Schutz fruchtbarer Ackerflächen zur Nahrungsproduktion und sollte eine Vorreiterrolle in der nachhaltigen Bodennutzung einnehmen. Dies gelte natürlich auch „im Kleinen“, wie dem hier gegenständlichen Zielabweichungsantrag.

Die untere Landwirtschaftsbehörde formuliert für den Fall der Zulassung der beantragten Abweichung weitere Hinweise, die der Antragstellerin zur Verfügung gestellt werden.

Aus Sicht der Belange Landwirtschaft / Feldflur weise der vorliegende Antrag – wie dargelegt – 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 Bedenken und öffentliche Belange der Landwirtschaft würden durch den Planungswillen stark beeinträchtigt. Der Antrag auf Zielabweichung sollte nach der Empfehlung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises – Amt für ländlichen Raum – kritisch überprüft und angepasst werden. Darüber hinaus werde nochmals darauf hingewiesen, dass die Rückgabeflächen in ihrer Wertigkeit im Vergleich zu den beantragten Flächen schlechter seien und somit nicht als gleichwertig betrachtet werden könnten.

#### **IV. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Der Zielabweichungsantrag benenne Rückgabeflächen zur Kompensation der Neuflächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzung. Für die vorgeschlagene Rücknahmefläche R1 „Hattersheimer Straße“ bestehe die Entwicklungsvorstellung hin zu einem „Urbanen Gebiet“. Es werde formal darauf hingewiesen, dass gemäß Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Berechnung der Tabellenwerte anteilig (zu 50%) als Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung bewertet werden. Eine „Gemischte Baufläche“ könne nicht als Ausgleich für die Darstellung einer zusätzlichen Baufläche nach der Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain angerechnet werden. Ein Ausgleich im vollen Umfang sei daher durch die vier im Antrag genannten Rückgabeflächen nicht gegeben.

#### **V. Hessen Mobil**

Zur Erschließung des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ sei ein direkter, neuer Straßenanschluss zur Landesstraße L3264/ Bundesautobahn BAB 66 geplant. Seitens Hessen Mobil bestünden unter den nachfolgend genannten Maßgaben grundsätzlich keine Einwände gegen das von der Stadt Hofheim am Taunus beantragte Zielabweichungsverfahren:

- Die Planung befinde sich aktuell noch in einem sehr frühen Stadium. Eine umfassende straßenplanerische und verkehrstechnische Stellungnahme sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die vorliegenden Unterlagen keine Straßenplanung enthalten.

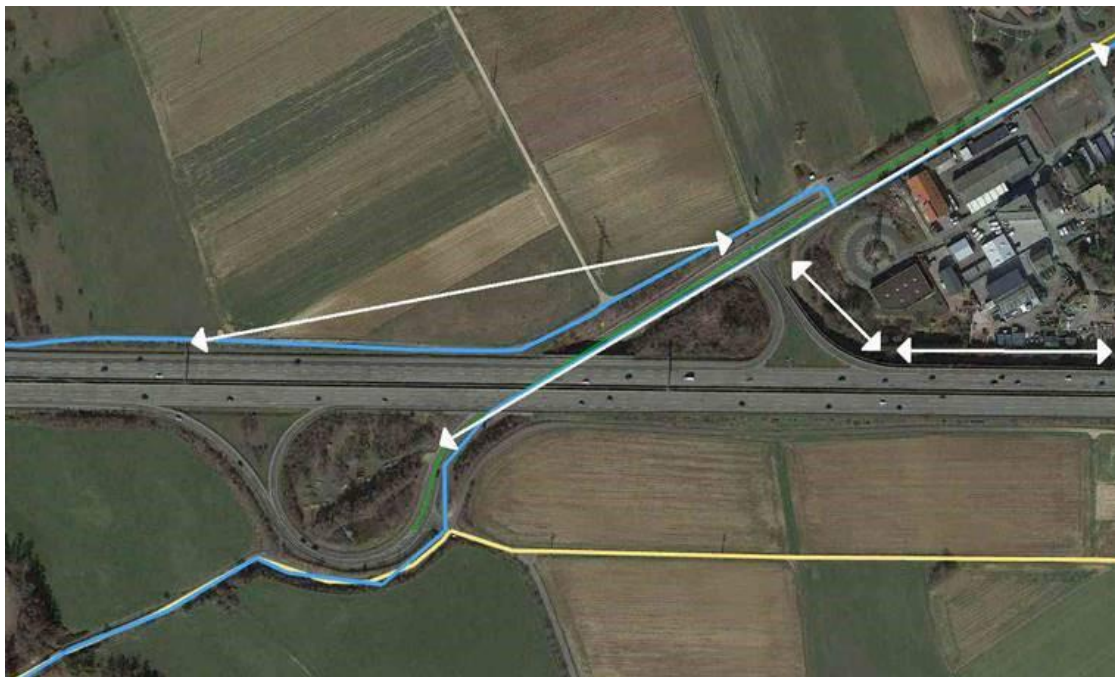
Damit straßenrechtliche Belange im Rahmen der Zuständigkeit von der hessischen Straßenbauverwaltung geprüft werden können, sei Hessen Mobil im gleichlautenden Bauleitplanungsverfahren zu beteiligen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolge auf Ebene der Bauleitplanung.

- Der geplanten verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks – mittels direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz durch einen außerhalb der Ortsdurchfahrt liegenden Kreisverkehr – werde seitens Hessen Mobil keine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Form des Anschlusses an das vorhandene Straßennetz sowie die verkehrliche Erschließung, seien auf Ebene der Bauleitplanung zu untersuchen und darzustellen. Kreisverkehrsplätze seien auf dem übergeordneten Straßennetz gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL) außerhalb der geschlossenen Ortslage nicht zulässig.
- Im Rahmen der Bauleitplanung seien in einem entsprechend aussagekräftigen Verkehrsgutachten die zu erwartenden Neuverkehre zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen.
- Auf den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) werde verwiesen. Die Bauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m –gemessen vom befestigten Fahrbahnrand – gelten für Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und seien bei der Ausweisung der künftigen Gewerbeflächen zwingend zu beachten. Bei neu zu errichtenden Hochbauten dürfe grundsätzlich kein Bauteil in die Bauverbotszone der klassifizierten Straßen hineinreichen. Die Mindestabstände seien auch bei der Planung von Straßen der inneren Erschließung zu berücksichtigen.
- Bei der zukünftigen Anbindung des Gewerbeparks an das übergeordnete Straßennetz (L3264/ BAB 66) seien die Belange des Radverkehrs ausreichend zu berücksichtigen. Aufgrund geplanter Ausbaumaßnahme der Radinfrastruktur im Radhauptnetz sowie auf der Anbindungsstrecke des südlich der BAB 66 geplanten Radschnellweges FRM3 von Wiesbaden nach Frankfurt, seien dort zukünftig deutlich steigende Radverkehrszahlen zu erwarten.



**Abbildung 19: Trassenverlauf geplanter Radschnellweg FRM 3 hellgelb (Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 2023)**

Das Radhauptnetz liege nicht nur auf der Achse des FRM3, sondern verlaufe in diesem Bereich auch diagonal von Mainz-Kastel im Südwesten nach Hofheim im Nordosten und kreuze hier den FRM3. Die beiden nördlich der Autobahn verlaufenden Wirtschaftswege seien ebenfalls radverkehrsrelevant und kreuzen den geplanten Anschlussbereich des neuen Gewerbeparks zum vorhandenen Straßennetz.



**Abbildung 20: Radhauptnetz Hessen (blau) (Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 2023)**

## **VI. Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erhebt zu der vorliegenden Planung erhebliche Bedenken. Die durch eine schlechte Autobahnanbindung, Immissionskonflikte und Belastungen für Siedlungsgebiete begründete geringe Qualität alternativer Standorte (R1, R2, R3 und R4) werde als Vorwand genutzt, um ein zeitintensives Flächensicherungsverfahren zu umgehen. In Anbetracht dessen sei eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar und die Grundzüge der Planung berührt. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden seien im Zuge dieser Planung interkommunale Gespräche und Abstimmungen notwendig.

## **VII. Weitere Beteiligte**

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

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Das geplante Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

*„Vorranggebiet für Landwirtschaft [...] die landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“*

#### **2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Das geplante Gewerbegebiet „In der Lach“ befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug. 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.“*

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

*„Abweichungen [...] nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig [sind], dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“*

### **3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets außerhalb von im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe widerspricht dem Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin heißt es:

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

### **4. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Durch die Nebenbestimmungen II.1 und II.2 wird die Stadt Hofheim am Taunus verpflichtet, im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Darstellung mehrerer Flächen als Fläche für die Landbewirtschaftung zu beantragen. Diese – ausschließlich bauleitplanerische – Darstellung innerhalb dargestellter gewerblicher Bauflächen (= festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) verstößt gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„In den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“*

## **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:



*„<sup>1</sup>Die 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. <sup>2</sup>Antragsberechtigt [...]“*

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/Regionaler 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 auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) hätte vornehmen können.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

Zudem werden zwar innerhalb eines Raums, der sich bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aufgrund der (leicht überdurchschnittlich) hohen Bodenqualität für die Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft aufdrängte, eingegriffen. Gleichwohl sprechen die von der Stadt Hofheim am Taunus vorgetragene Argumente einer Konzentration von Gewerbeflächen am Siedlungsrand Diedenbergs für eine (hypothetische) Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung. Ferner wird im Zusammenhang mit dem Zielabweichungsantrag Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ eine konfliktbehaftete Gemengelage gelöst. Aus regionalplanerischer Sicht wird daher die Konzentration einer gewerblichen Entwicklung in direkter Nähe zu einer Anschlussstelle der Bundesautobahn BAB 66 befürwortet.

Den Belangen der Landwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, dass die Stadt Hofheim am Taunus durch die Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 1 verpflichtet wird, die im höchsten Maße für eine Landwirtschaft geeigneten Rückgabeflächen R2, R3 und R4 durch eine entsprechende Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan zu sichern. Weiterhin wird die Stadt Hofheim am Taunus mit der Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 2 dazu verpflichtet, auf die in Abbildung 18 (Seite 43) dargestellte gewerbliche Baufläche, geplant, in einem Umfang von 5 ha zu verzichten. Gemäß Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 3 kann der teilweise Verzicht auf die in Ziffer II Nr.2 benannten gewerblichen Baufläche, Planung, im gleichen Umfang reduziert werden, wie im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle von den zunächst vorgesehenen Grünflächen, Flächen für die Landbewirtschaftung dargestellt werden beziehungsweise der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt wird.

In den in Ziffer II.3 genannten Fällen ist mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gleichzeitig der Entwurf des Bebauungsplans beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

Die Genehmigung nach § 6 BauGB kann nämlich ausschließlich dann erfolgen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellen, dass die im geänderten Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landbewirtschaftung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden können. Diese Regelung ist erforderlich, weil die Stadt Hofheim am Taunus im Bebauungsplan auch landwirtschaftsfremde Nutzungen festsetzen könnte, ohne dass dadurch gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen würde.

### **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 Wollen. In Bezug auf dieses Wollen 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 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.

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in zahlreichen Beschlussvorlagen dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft bzw. Regionaler Grünzug einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

## 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.

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. Private Vorhabenträger sind demgegenüber nicht auf die Verwirklichung eines Vorhabens in einer bestimmten Gemeinde beschränkt. Sie werden der Alternativenprüfung daher einen größeren Suchraum zugrundzulegen haben.

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**

Vorliegend sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, die dafürsprechen, vorliegend einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG anzunehmen. Soweit die für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Behörden darauf hinweisen, dass die Stadt Hofheim am Taunus es unterlassen habe, eine als gewerbliche Baufläche dargestellte und dementsprechend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegte Fläche (Abbildung 18, Seite 46) in die Alternativenprüfung mit einzubeziehen, trifft dies nur zum Teil zu: denn die Antragstellerin hat dargelegt, dass angesichts der Dringlichkeit der Schaffung einer Alternative für das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ausschließlich Flächen in Betracht kommen, die sich nicht in Streubesitz befinden. Nichtsdestotrotz trifft es gleichermaßen zu, dass die Stadt Hofheim am Taunus seit zwölf Jahren nichts unternommen hat, die in Abbildung 18 (Seite 46) dargestellte gewerbliche Baufläche, Planung, zu entwickeln. Ein atypischer Fall liegt daher nicht hinsichtlich der gesamten Abweichungsfläche vor, sondern ausschließlich insoweit, als das Planvorhaben Grünflächen in nicht unerheblichem Umfang zulasten landwirtschaftlicher Flächen beinhaltet, zum anderen insoweit, als die Stadt Hofheim am Taunus die aufgrund der Dringlichkeit gegebene Alternativlosigkeit selbst herbeigeführt hat. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig beide Sachverhalte miteinander zu koppeln: Es kann bei den in der Abweichungsfläche beabsichtigten Festsetzungen bleiben, wenn dafür die bislang nicht in Anspruch genommene Fläche durch eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in einem Umfang von 5 ha für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert wird. Der Verzicht auf diese Planungsfläche kann umgekehrt in dem Umfang entfallen, in welchem die Stadt Hofheim am Taunus auf die – aus regionalplanerischer Sicht – überdimensionierten Festsetzungen von Grünflächen innerhalb der Abweichungsfläche verzichtet.

Die Inanspruchnahme „nur“ überdurchschnittlich hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen stellt keinen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs.2 Satz 1 ROG dar. Der typische Fall wird gerade nicht durch den Mittelwert, sondern vielmehr durch eine Bandbreite an Bodenqualitäten repräsentiert. Atypische sind ausschließlich die Fälle, die außerhalb dieser Bandbreite liegen.

Zur Abgrenzung des typischen vom atypischen Fall kann eine statistische Werteverteilung der innerhalb eines Untersuchungsgebiets vorhandenen Wertigkeit landwirtschaftlicher Böden weiterhelfen.

Die Antragsfläche weist – flächengewichtet – eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von 66 auf. Die beantragte Fläche gehört damit weder zu den 30% der besten Böden in Hofheim am Taunus noch zu den 20% der besten Böden im Ortsteil Diedenbergen. Ferner zeichnen sich die Rückgabeflächen R2, R4 und R4 durch eine überdurchschnittlich hohe Wertigkeit aus.

Letztlich stellt sich die vorliegende Abweichungszulassung als (städtebaulicher) Tausch von Flächen dar, die der Stadt Hofheim am Taunus bereit im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 regional- und bauleitplanerisch zugewiesen worden sind.

**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 31.2-93d 52.10/4-2023/4**

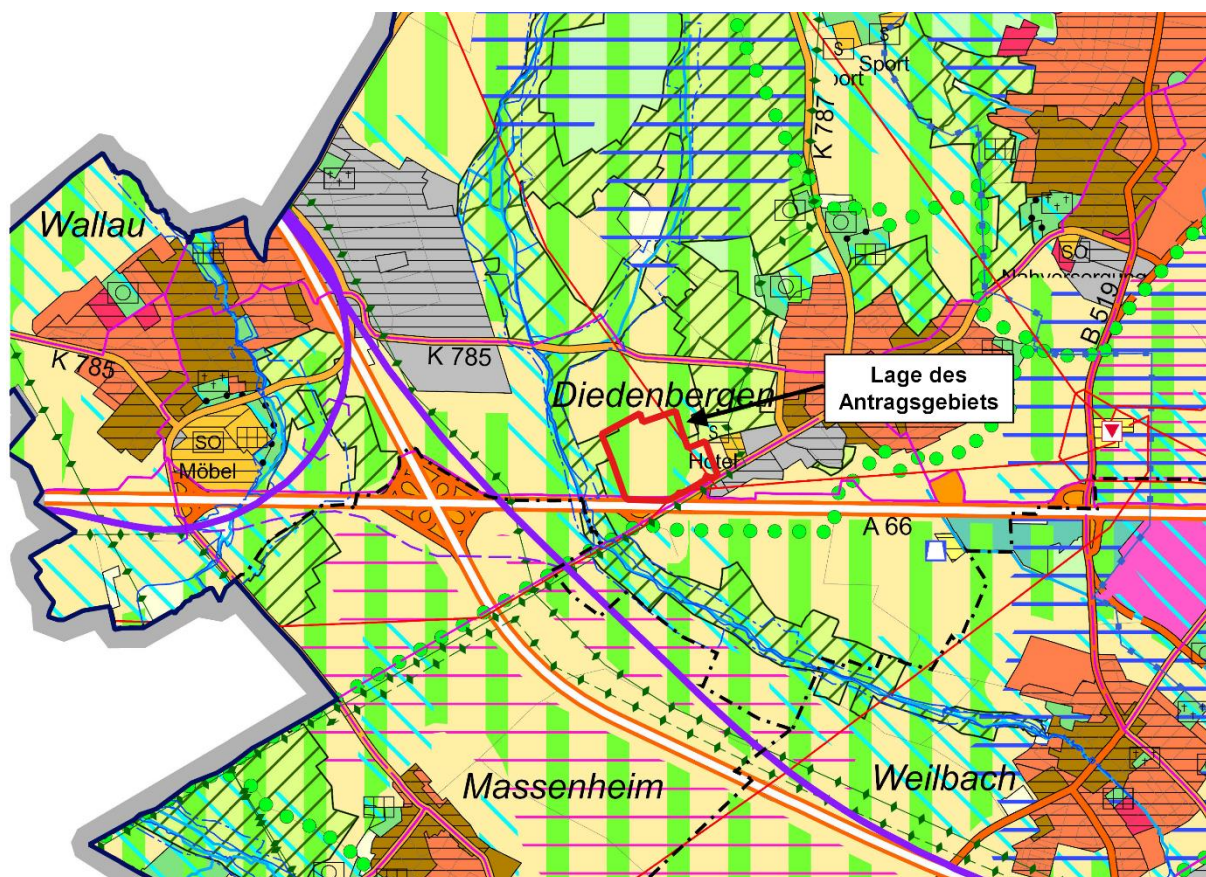
Markus Langsdorf

Tel.: 5693

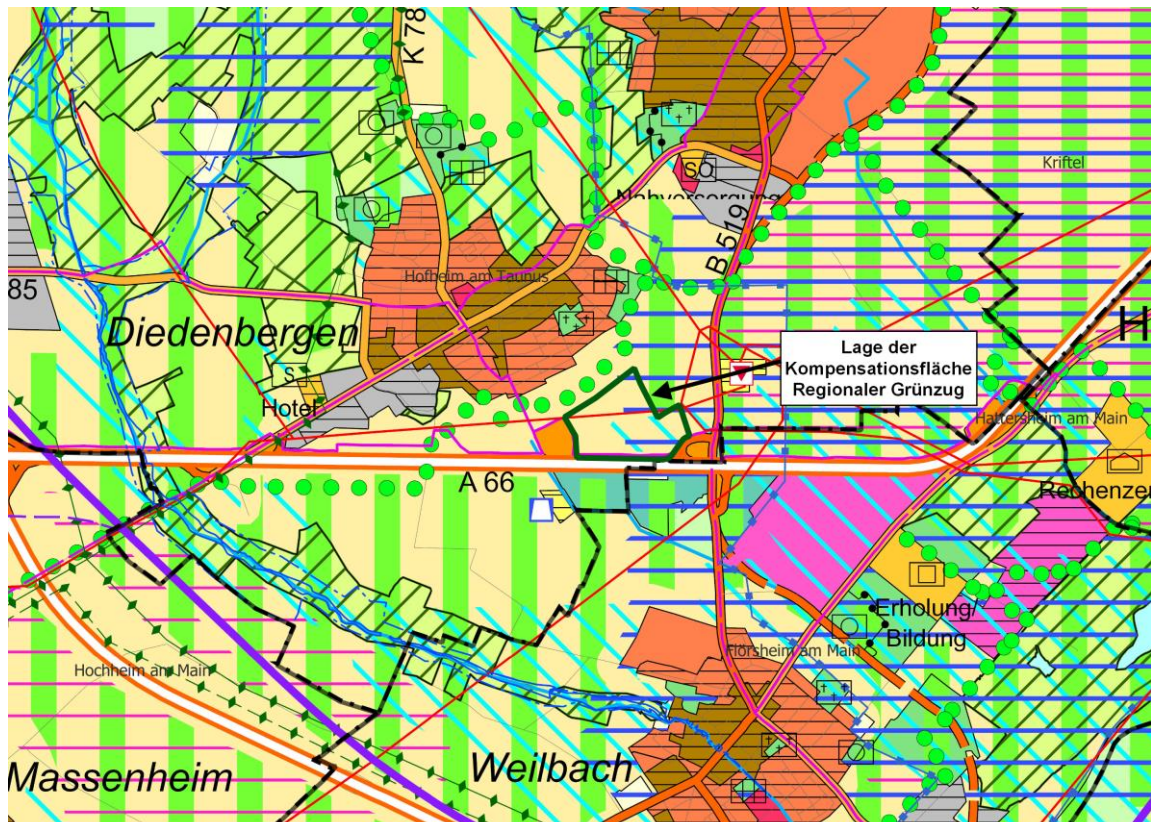
Felix Machus

Tel.: 5216



**F. Anlage: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**

**Abbildung 21: Lage des Antragsgebiets im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

**Anlage 2: Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

**Abbildung 22: Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010**