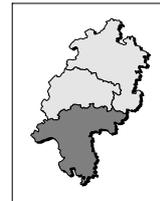


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 139.1
15.04.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 29.04.2021 (NLF) 30.04.2021 (HPA) 07.05.2021 (RVS)	Anlagen: -1-
---------------------------	--	-----------------

Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die

Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“



**Abbildung 1: Entwicklungsstudie zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 78 „Sinai II und III“ –
Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus**

Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“

Entscheidung

- I. Die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) sowie den Zielen Z3.4.1-3 (bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung) und Z3.4.2-4 (bauleitplanerische Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nur im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Bad Soden am Taunus vom 26. Oktober 2020, nach Maßgabe der unter II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die Zulassung der Abweichung wird erst wirksam, wenn die Stadt Bad Soden am Taunus durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – auf die mit Beschluss der Regionalversammlung vom 3. März 2017 (Drs. Nr. IX/23.1) zugelassene Abweichung verzichtet.
 2. Im Rahmen der Bauleitplanung dürfen Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere nicht innerhalb als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegter Flächen geplant werden.
 3. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme der Abweichungsflächen regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung entsprechender Auswirkungen wie Dach- und Fassadenbegrünung, restriktive Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelung, etc. zu prüfen und vorzusehen.

4. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erstellten Verkehrsgutachten zu aktualisieren. Die Ergebnisse sind im Rahmen der interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Liederbach abzustimmen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Vorbemerkung.....	8
II. Beabsichtigte Planung	12
1. Lage und Standort des Vorhabengrundstückes	12
2. Flächenaufteilung der Antragsfläche	14
III. Begründung der Antragstellerin	18
1. Änderung des Geltungsbereiches	18
2. Öffentliches Interesse	19
a) Ausweisung eines Wohngebietes	19
b) Ausweisung eines Gewerbegebietes	20
c) Verkehrsführung	22
3. Landschaftliche Gliederung	23
a) Belange der Landwirtschaft.....	23
b) Belange des Regionalen Grünzugs.....	24
c) Belange des Regionalparkkorridors	26
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden	28
I. Gebietskörperschaften.....	28
1. Liederbach am Taunus	28
2. Sulzbach (Taunus).....	28
II. Fachbehörden	29
1. Hessen Mobil	29
2. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum	30
III. Regierungspräsidium Darmstadt	32
1. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst	32
2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	33
a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	33
b) Vorranggebiet Regionalparkkorridor	33
c) Vorranggebiet Landwirtschaft.....	34
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	34
4. Dezernat 53.1 – Naturschutz (Planungen, Verfahren)	36
IV. Regionalverband FrankfurtRheinMain	36
V. Weitere Träger öffentlicher Belange	37
D. Rechtliche Würdigung	38
I. Erforderlichkeit der Abweichung	38
1. Vereinbarkeit der Planung mit Ziel Z4.4-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	38
2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	38

3.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	39
4.	Verstoß gegen die Ziele Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	39
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	40
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	40
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	41
b)	Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	42
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	43
a)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	43
b)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	44
3.	Ausübung planerischen Ermessens	44
E.	Hinweis.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklungsstudie zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 78 „Sinai II und III“ – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	2
Abbildung 2:	Darstellung der Antragsflächen des ersten Zielabweichungsantrages vom 19. Dezember 2016 - Quelle: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 78 „Sinai II und III	9
Abbildung 3:	Anlage zur Abweichungsentscheidung vom 16. März 2017 - Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus.....	10
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ (Stand: Januar 2018) – Quelle: Vorentwurf des Planungsbüros PlanES	11
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ (Stand: Januar 2020) – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	11
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Sinai II und III" (Stand: Januar 2020) - Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	12
Abbildung 7:	Lage der Stadt Bad Soden am Taunus im Raum – Quelle: GoogleMaps, Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE (©2009)	13
Abbildung 8:	Lage der Antragsfläche im Raum mit eigens eingezeichnetem Geltungsbereich – Quelle: GoogleMaps, Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE (©2009)	15
Abbildung 9:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit eigens eingezeichnetem Geltungsbereich.....	15
Abbildung 10:	Darstellung der aktuellen Ausweisungen des RPS 2010 / RegFNP 2010 im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	17
Abbildung 11:	Darstellung der geplanten Ausweisungen des RPS/RegFNP im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	17
Abbildung 12:	Darstellung vorgesehene Kompensationsfläche des Regionalen Grünzugs – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus	26

A. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Soden am Taunus beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohn- sowie Gewerbegebietes im Bereich „Sinai II und III“. Der hierfür in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 78 – „Sinai II und III“ – umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rund 17 ha. Im Norden des vorgesehenen Geltungsbereiches soll laut der Stadt Bad Soden am Taunus „ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen“ geschaffen werden. Der südwestliche Teil des Plangebietes soll dagegen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Um das geplante Vorhaben durchführen zu dürfen, ist die Neuinanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug notwendig. Da die Ausweisung eines Wohn- sowie Gewerbegebietes innerhalb dieser Vorranggebiete gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 untersagt ist, beantragt die Stadt Bad Soden am Taunus mit ihrem Schreiben vom 26. Oktober 2020 die Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Die Stadt Bad Soden am Taunus hatte bereits im Dezember 2016 einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes mit gleichen Flächengrößen, allerdings mit einem abweichenden Geltungsbereich beantragt. Diesem Antrag wurde von der Regionalversammlung mit Maßgaben zugestimmt. Da sich in der Zwischenzeit die Rahmenbedingungen - unter anderem die ursprüngliche Grundstücksverfügbarkeit - geändert haben, hat sich die Stadt Bad Soden am Taunus für die Änderung des Geltungsbereiches entschieden und den jetzt vorliegenden zweiten Zielabweichungsantrag gestellt. Nebenbestimmung II.1 stellt sicher, dass die Zulassung der vorliegenden Abweichung nur und erst dann wirksam wird, wenn die Stadt auf die im Jahr 2017 zugelassene Abweichung verzichtet.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

Die Stadt Bad Soden am Taunus hat mit Ihrem Schreiben vom 26. Oktober 2020 einen zweiten Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gestellt, um weiterhin die Grundlage für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes im Bereich „Sinai II und III“ zu schaffen.

I. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Soden am Taunus stellte bereits im Dezember 2016 einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes im Bereich „Sinai II und III“ (siehe Abbildung 2, 3 und 4). Im Mittelpunkt standen damals dieselben Flächengrößen, allerdings in abweichender Zuordnung.

Die vorgesehene Fläche umfasste insgesamt einen Geltungsbereich von 16,4 ha. Entsprechende Flächen für Wohnen und Gewerbe waren zu diesem Zeitpunkt bereits in größerem Umfang ausgewiesen. Die Abweichung bezog sich ausschließlich auf einen Teil landwirtschaftlicher Flächen (Vorranggebiet Landwirtschaft), der mit einer Größe von 5,3 ha als Keil zwischen den Flächenausweisungen lag, um so insgesamt durch einen Lückenschluss das Planungsrecht für ein vergrößertes bzw. zusammenhängendes Wohn- und Gewerbegebiet vorzubereiten. Das Plangebiet grenzte nördlich an die Landesstraße L 3014 und südöstlich an das bestehende Gebiet Sinai I.

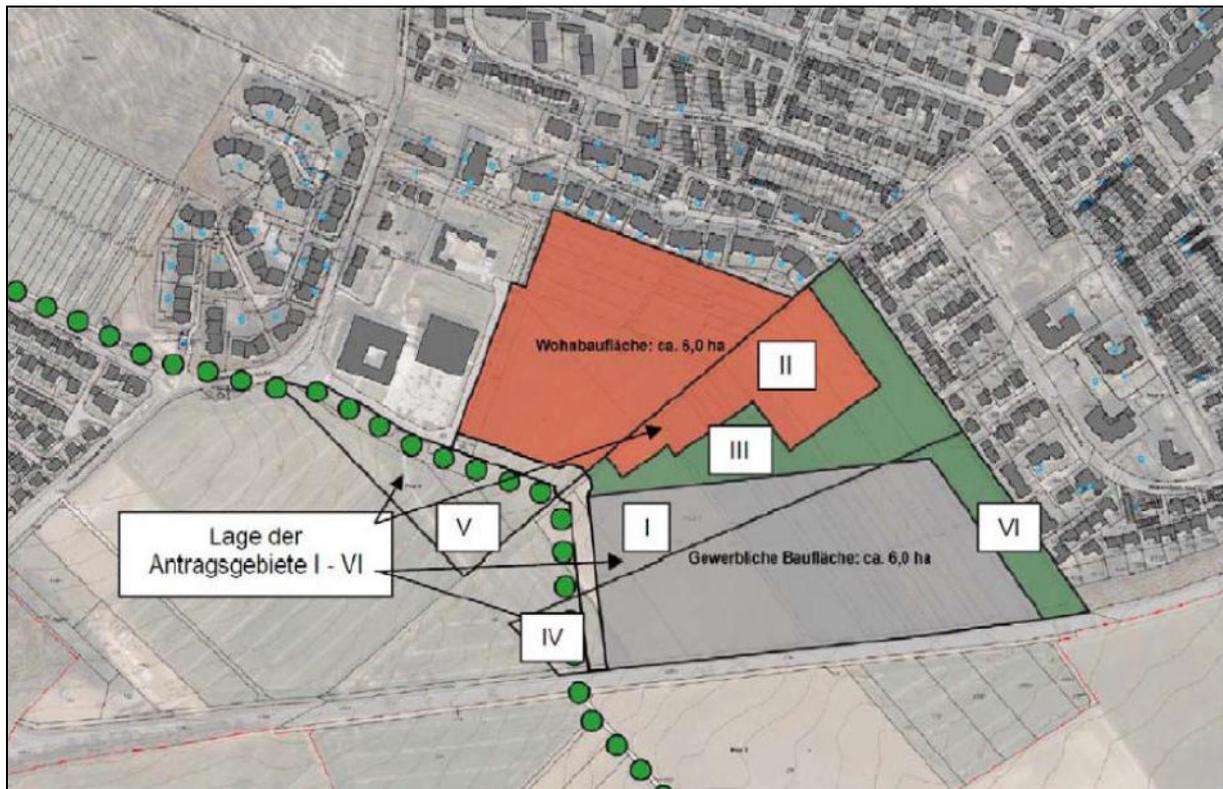


Abbildung 2: Darstellung der Antragsflächen des ersten Zielabweichungsantrages vom 19. Dezember 2016 - Quelle: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 78 „Sinai II und III

Im Rahmen der Abweichungsentscheidung gemäß § 8 Abs. 5 HLPG stimmte die Regionalversammlung am 3. März 2017 unter folgender Maßgabe und Hinweis für die Zulassung des Antrages:

„Die in der Anlage [siehe Abbildung 3] beigelegten Kartenskizze mit B und C gekennzeichneten Bereiche (B = 1,5 ha Vorranggebiet Siedlung, Planung und C = 0,3 ha Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung) sind von Bebauung freizuhalten. [...]

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.“



Abbildung 3: Anlage zur Abweichungsentscheidung vom 16. März 2017 - Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

Legende zur Abbildung 3:

- A Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird
- B von Bebauung freizuhaltendes Vorranggebiet Siedlung, Planung
- C von Bebauung freizuhaltendes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung

Da sich im Laufe der weiteren Planung unter anderem der Wunsch nach einer Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ ergab, hat die Stadt Bad Soden am Taunus am 13. Februar 2020 die Änderung des ursprünglich geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sinai II und III“ (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, 5 und 6) und den hierdurch erforderlichen und nun vorliegenden zweiten Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beschlossen. Im vorliegenden Abweichungsantrag handelt es sich um einen Neuzuschnitt und nicht um eine Mehrung von Flächen.

Zwar galt auch nach dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 3. März 2017 für die Flächen B und C (siehe Abbildungen 2 und 3) mit einer Gesamtgröße von 1,9 ha, dass diese von Bebauung freizuhalten waren, nichts destotrotz sollten sie nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern für eine Freifläche zur Verfügung stehen.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ (Stand: Januar 2018) – Quelle: Vorentwurf des Planungsbüros PlanES



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ (Stand: Januar 2020) – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

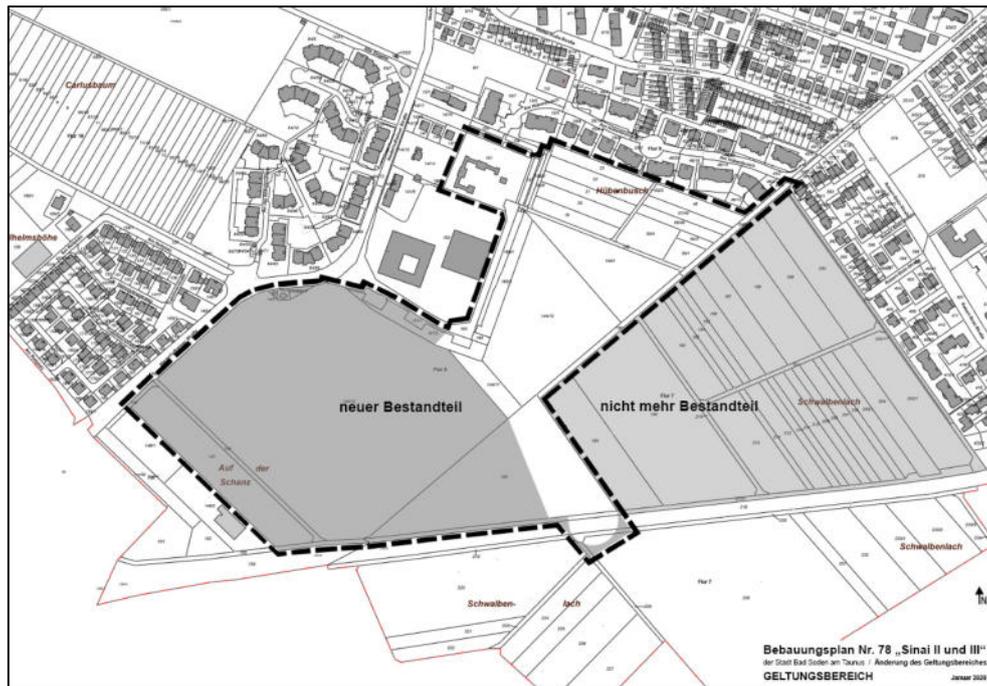


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Sinai II und III" (Stand: Januar 2020) - Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

II. Beabsichtigte Planung

Im vorliegenden Kapitel werden die Lage und der Standort des Vorhabengrundstückes skizziert und die Flächenaufteilung der Antragsfläche näher erläutert.

1. Lage und Standort des Vorhabengrundstückes

Die Stadt Bad Soden am Taunus liegt im nördlichen Teil des Main-Taunus-Kreises und zeichnet sich durch ihre verkehrsgünstige Lage im Verdichtungsraum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main als bedeutender Wohnstandort für circa 22.900 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Dezember 2019) aus (siehe Abbildung 7).

Sie ist über die Bundesstraße B 8 und die Landesstraße L 3266 an die Bundesautobahn BAB 66 angebunden und bildet den Endpunkt der S-Bahnstrecke Darmstadt – Frankfurt – Bad Soden sowie den Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Soden.

Landesplanerisch ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt so die zentralörtlichen Funktionen für ihren umliegenden Einzugsbereich. Die Stadt liegt innerhalb eines von Wäldern und Streuobstwiesen geprägten Landschaftsraumes und zeichnet sich durch vielfältige Kurparks und Grünanlagen aus.

Sie gliedert sich in drei Stadtteile und gilt als traditionsreiches Heilbad, das sich im Übergang vom klassischen Kurbetrieb hin zu einem Standort von privaten Gesundheits- und Pflegedienstleistungen befindet. Aufgrund ihrer Lage und Anbindung wird die Stadt nicht nur als bedeutender Wohn-, sondern auch als ebensolcher Gewerbestandort eingestuft. Die Schwerpunkte bilden hierbei unternehmensbezogene Dienstleistungen.

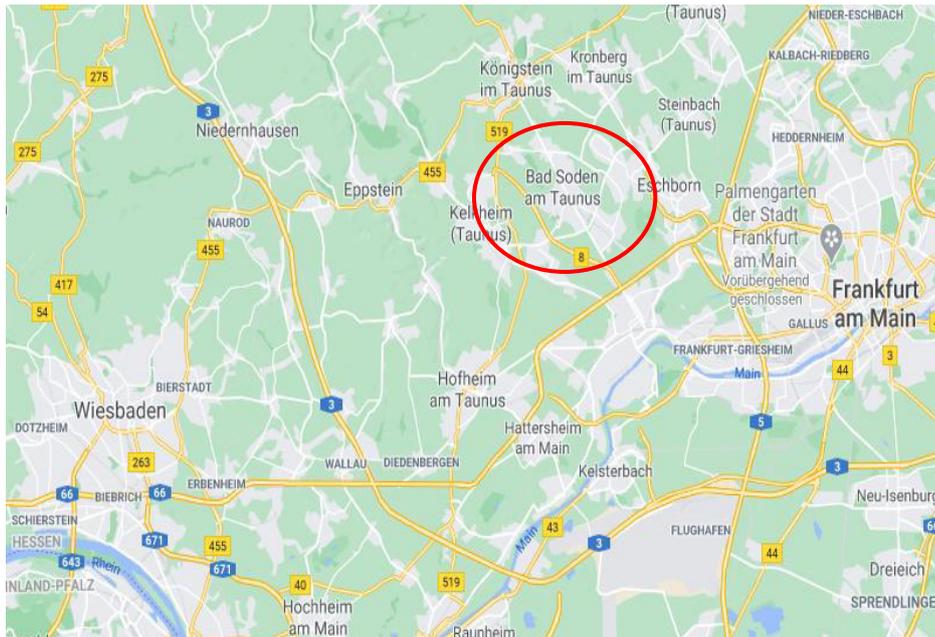


Abbildung 7: Lage der Stadt Bad Soden am Taunus im Raum – Quelle: GoogleMaps, Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE (©2009)

Das Plangebiet „Sinai II + III“ liegt am südlichen Ostrand von Bad Soden am Taunus. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Landesstraße L3014, der sogenannten Limespange und im Westen an die Anschlussstelle „Liederbach“ der Bundesstraße B8. Im Osten, Norden und Nordwesten schließt das Plangebiet an Siedlungsgebiete an (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6).

Im Norden soll laut der Stadt Bad Soden am Taunus „ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen“ geschaffen werden. Zudem soll das vorgesehene Gebiet „funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein“. Zwischen den Quartieren sollen große Grünflächen ein gutes Kleinklima und Platz für attraktive Fuß – und Radwegeverbindungen schaffen. Im Bereich des Wasserturms soll sich das vorgesehene Wohnquartier an der vorhandenen Struktur mit kleineren Einfamilienhausgrundstücken orientieren. Geplant sind kompakte Bauweisen wie beispielsweise Reihen- und Kettenhäuser.

Dagegen bietet sich im Bereich „Grundschule/Hübenbusch“ eine gemischte Wohnstruktur mit überwiegend Mehrfamilienhäusern an. Das städtische Grundstück mit der mobilen Wohnanlage „Am Wasserturm 3“ soll nach wie vor als Wohnbaufläche und langfristig als Möglichkeit für sozialen Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert werden.

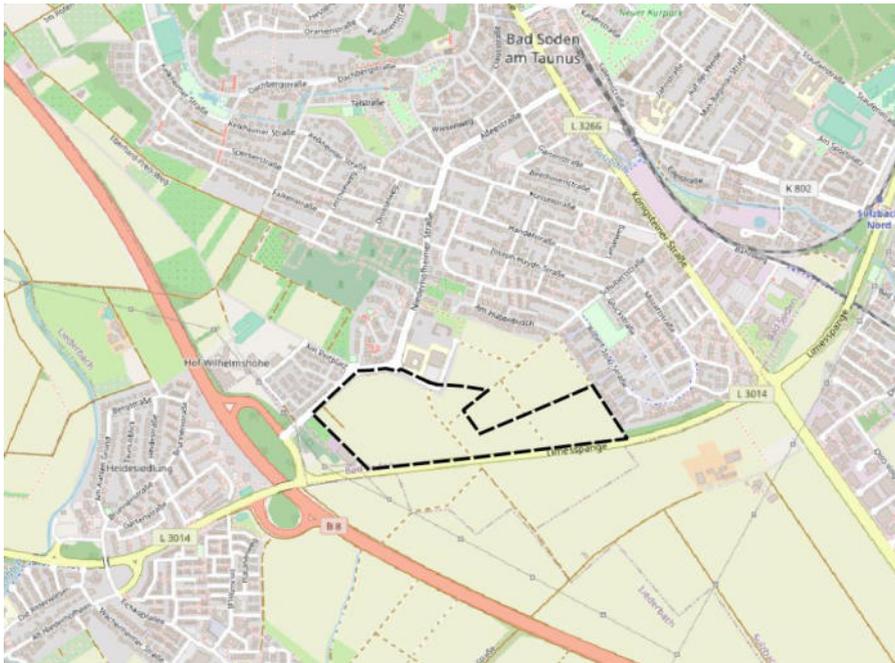
Der südwestliche Teil des Plangebietes soll dagegen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Rahmenbedingungen für die Art der Flächennutzung wurden bereits zwischen der Stadt Bad Soden am Taunus, der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) und dem Unternehmen cosnova vertraglich festgesetzt. Das Unternehmen cosnova möchte die Flächen primär als Verwaltungsstandort nutzen.

Die Trennung des Wohn- und Gewerbegebietes soll durch einen großzügigen Grünraum erfolgen. Hierbei soll die Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum besonders berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll eine Betrachtung des Planungsraums im Kontext des bestehenden Routenkonzepts des Regionalparks RheinMain erfolgen.

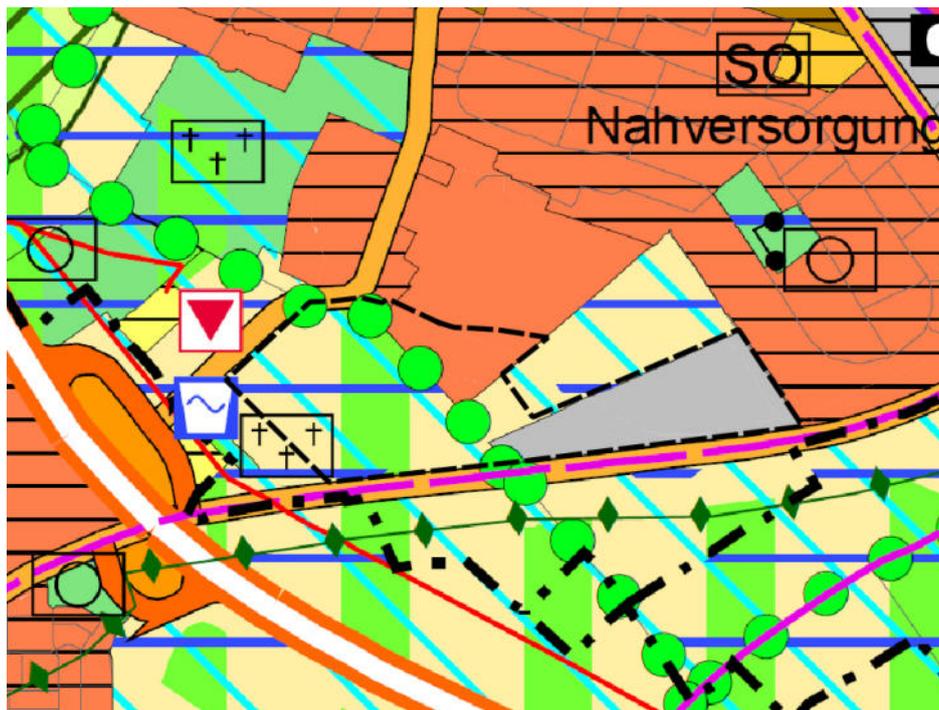
2. Flächenaufteilung der Antragsfläche

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die ca. 17,3 ha große Antragsfläche (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9) als Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 9,8 ha), Vorranggebiet Siedlung, Planung (ca. 1,5 ha) und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung (ca. 6 ha) festgelegt. Zudem wird die Antragsfläche von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (ca. 9,2 ha), einem Vorranggebiet Regionalparkkorridor, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (nachrichtlich in der Beikarte 1 des Regionalen Flächennutzungsplans als Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet Schutzzone III, III A, III B und IV gekennzeichnet) überlagert.

Eine ca. 5,6 ha Teilfläche, die als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt ist, soll laut der Stadt Bad Soden am Taunus „zurückgegeben“ und in ein Vorranggebiet Landwirtschaft umgewandelt werden. Eine Verrechnung dieser 5,6 ha großen Teilfläche mit der ca. 9,2 ha großen Teilfläche, die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist, ergibt demzufolge einen Gesamtflächenverlust von circa 4,2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.



**Abbildung 8: Lage der Antragsfläche im Raum mit eigens eingezeichnetem Geltungsbereich –
Quelle: GoogleMaps, Kartendaten ©2021 GeoBasis-DE (©2009)**



**Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan
2010 mit eigens eingezeichnetem Geltungsbereich**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen und die von der Stadt Bad Soden am Taunus geplanten Ausweisungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) mit den jeweiligen Flächennummern und Größen.

Tabelle 1: Übersicht über die aktuellen und geplanten Ausweisungen des RPS/RegFNP 2010

Nr.	Aktuelle Ausweisung	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010	Festlegung im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan	Größe [ha]
1	VRG für Landwirtschaft Regionaler Grünzug	Wohnbaufläche	VRG Siedlung	1,5
2	VRG für Landwirtschaft Regionaler Grünzug	gewerbliche Baufläche	VRG Industrie und Gewerbe	6
3	VRG für Landwirtschaft Regionaler Grünzug	Wohnbaufläche	VRG Siedlung (Grünfläche- Parkanlage)	1,7
4	VRG Siedlung, Planung	Grünfläche- Parkanlage	VRG Siedlung (Grünfläche- Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr)	1,5
5	VRG für Landwirtschaft	Grünfläche- Parkanlage	VRG Siedlung (Grünfläche- Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr)	0,6
6	VRG Industrie und Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	VRG Siedlung (Grünfläche- Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr?)	0,4
7	VRG Industrie und Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	VRG für Landwirtschaft	5,6
Antragsfläche				17,3
hiervon VRG für Landwirtschaft				9,8
hiervon VRG Regionaler Grünzug				9,2

Die Flächen 1, 2, 3 und 5 mit einer Gesamtgröße von 4.4ha (siehe die nachfolgenden Abbildungen 10 und 11) waren nicht Bestandteil der Abweichungsentscheidung 2017, Fläche 4 entspricht Fläche B der Abweichung 2017. Fläche 6 entspricht der Fläche C. Die Fläche 7 ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 10: Darstellung der aktuellen Ausweisungen des RPS 2010 / RegFNP 2010 im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

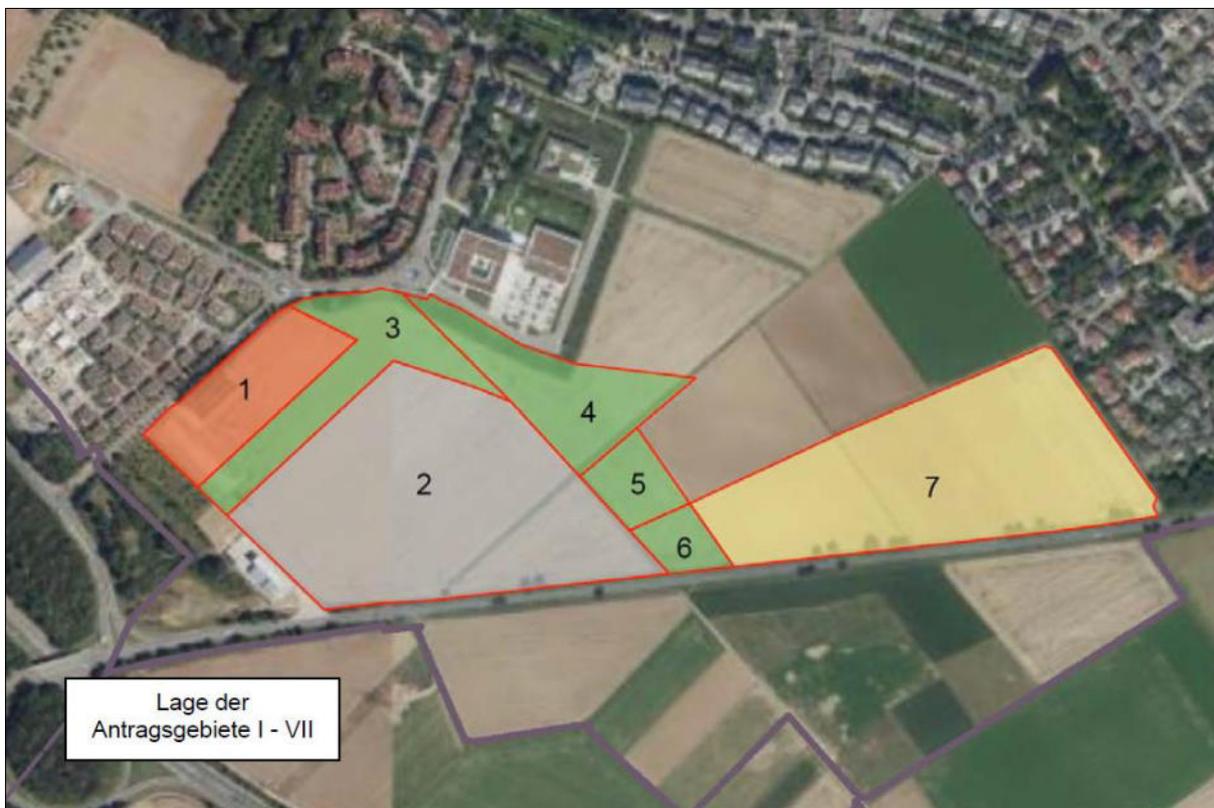


Abbildung 11: Darstellung der geplanten Ausweisungen des RPS/RegFNP im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

Insgesamt ist eine Fläche von 17,3 ha von der beantragten Änderung betroffen. Im Folgenden sind die Änderungen je nach Fläche aufgeführt (siehe auch die vorstehend Abbildung 9, Abbildung 10 und Abbildung 11).

- **Fläche 1:** Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet Regionaler Grünzug in Wohnbaufläche, geplant (= Vorranggebiet Siedlung)
- **Fläche 2:** Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet Regionaler Grünzug in Gewerbliche Baufläche, geplant (= Vorranggebiet Industrie und Gewerbe).
- **Fläche 3:** Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorranggebiet Regionaler Grünzug in Grünfläche Parkanlage (= Vorranggebiet Siedlung).
- **Fläche 4:** Wohnbaufläche, geplant in Grünfläche - Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr - (kein Abweichungstatbestand)
- **Fläche 5:** Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Grünfläche – Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr (= Vorranggebiet Siedlung)
- **Fläche 6:** Gewerbliche Baufläche, geplant in Grünfläche – Parkanlage / Fläche für den Straßenverkehr (= Vorranggebiet Siedlung)
- **Fläche 7:** Gewerbliche Baufläche, geplant in Vorranggebiet für Landwirtschaft

III. Begründung der Antragstellerin

Im Folgenden werden die Gründe für das Erfordernis eines zweiten Antrags auf Zulassung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 dargelegt.

1. Änderung des Geltungsbereiches

Die Notwendigkeit des vorliegenden zweiten Antrags beruht unter anderem auf der geplanten Änderung des Geltungsbereiches. Insgesamt sollen 6 ha Gewerbefläche, ohne Flächenzuwachs in Richtung der Bundesstraße B8 gerückt werden.

Neben städtebaulichen Gründen wie zum Beispiel die Freihaltung der Sichtachse in Richtung der Skyline von Frankfurt am Main, welche im Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ angedacht ist, nehme die Grundstücksverfügbarkeit eine zentrale Rolle ein. Von dem ursprünglichen Standort für die geplante Gewerbenutzung wendet sich die Stadt Bad Soden am Taunus ab, da sich die Erörterungsgespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betreffenden Grundstücke als ungeahnt schwierig herausgestellt hätten.

Als weiterer Grund für die Änderung des Geltungsbereiches gelte die geplante Verschiebung eines Teiles der bestehenden Wohnbauentwicklungsfläche – ohne Flächenzuwachs – in den Bereich „Am Wasserturm“. Diese Verschiebung definiere den Ortseingang an der „Wilhelmshöhe“ städtebaulich klarer. Der sozusagen städtebauliche Ankerpunkt dieses Konzeptes sei der ehemalige Wasserturm.

Darüber hinaus verweist die Stadt darauf, dass das Ziel „Flächen am südwestlichen Rand von Bad Soden für Wohnbau und eingeschränktes Gewerbe planungsrechtlich zu entwickeln“, bestehen bleibe und dass zugleich die verkehrliche Anbindung wie bisher direkt an die Limesspange vorgesehen sei.

2. Öffentliches Interesse

Eine weitere Notwendigkeit des vorliegenden Antrags auf Zulassung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sieht die Stadt Bad Soden am Taunus im Bedarf nach neuem Wohnraum und der Ansiedlung von Gewerbe zur Sicherung von Arbeitsplätzen.

a) Ausweisung eines Wohngebietes

Die Stadt Bad Soden am Taunus biete zwar eine Vielzahl an Wohnquartieren und Wohntypologien mit unterschiedlichen Charakteren. Allerdings bestehe laut dem Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Bad Soden am Taunus 2030“ trotz der vielseitigen Wohntypologien ein Mangel in gemäßigten Preissegmenten und an bestimmten Wohnformen.

Der Bedarf nach neuem Wohnraum nimmt aufgrund des steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf in der Stadt Bad Soden am Taunus nach wie vor zu. Um diesen Wohnraumbedarf bis 2030 bei stagnierender Bevölkerungszahl zu decken, müssten laut dem SEK rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Dies entspräche rund 15 bis 20 ha Bauland. Entsprechend den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans stünden der Stadt unter Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale ca. 15 ha Wohnbauland zur Verfügung. Durch weitere Innenentwicklung bei Nutzung der ausgewiesenen Flächen könne der Bedarf somit annähernd gedeckt werden. Laut dem Stadtentwicklungskonzept sei es unumstritten, dass der Charakter der Stadt Bad Soden am Taunus erhalten bleiben solle. Allerdings stelle sich gleichzeitig heraus, dass mit den verfügbaren Neubauflächen die Einwohnerzahl langfristig stabilisiert werden könne. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt.

Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 78 „Sinai II und III“ sieht ca. 307 Wohneinheiten für das Wohngebiet vor. Für die Berechnung der baulichen Dichte werden dem Plangebiet die Baugrundstücke, die Verkehrsflächen und die Grünflächen einschließlich der geplanten Siedlungsrandeingrünung zugeordnet. Die großen öffentlichen Grünflächen südlich des Allgemeinen Wohngebiets, das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Verbindungsspanne, die Regionalparkroute und die Flächen für die Landwirtschaft werden nicht angerechnet.

Bei einer Bruttobaufläche von ca. 7,5 ha würde sich hieraus ein Dichtewert von 41 Wohneinheiten je Hektar ergeben. Dieser Dichtewert entspreche den festgeschriebenen städtebaulichen Dichtevorgaben im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Ziel Z3.4.1-9). Das Plangebiet liege laut dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“. Für diesen Siedlungstyp seien 35 bis maximal 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland festgelegt.

b) Ausweisung eines Gewerbegebietes

Neben dem Bedarf nach neuem Wohnraum wurde auch ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen festgestellt. Für die gewerbliche Nutzung stehen der Stadt Bad Soden am Taunus nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind lediglich zwei Bestandsflächen als Gewerbefläche dargestellt.

Der international agierende Kosmetikhersteller cosnova beschäftigt am Unternehmensstandort in Sulzbach derzeit circa 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten am Firmenstandort sowie einer veralteten Gebäudearchitektur suchte die Firma nach einem geeigneten Grundstück für den Bau eines modernen Campus im direkten Umkreis des jetzigen Firmenstandortes. Da sich die Anfragen an die benachbarten Gemeinden wie Sulzbach, Hattersheim, Eschborn und Kelkheim aufgrund fehlender Flächen in der benötigten Größe als negativ herausstellten, fiel die Wahl auf das Plangebiet „Sinai II und III“ in Bad Soden am Taunus.

Das Sinai- Gelände biete dem schnell wachsenden Unternehmen casnova optimale Expansionsbedingungen. Zudem böten seine Lage „mitten“ im Rhein-Main-Gebiet, die Nähe zur Bundesautobahn BAB 66 und zum Frankfurter Flughafen Vorteile zur Umsiedlung des Firmenstandortes nach Bad Soden am Taunus. Der Campus solle bestmöglich in die landschaftliche und städtebauliche Umgebung integriert werden und Platz für bis zu 1.000 Arbeitsplätze bieten. Das Unternehmen verspricht sich von dem modernen Campus, für den eine viergeschossige Bebauung vorgesehen ist, eine Steigerung seiner Attraktivität als Arbeitgeber im Rhein-Main-Gebiet. Zudem stuft cosnova das Sinai-Gelände als innovativen und ökologisch wertvollen Standort ein, der in Zeiten des Fachkräftemangels einen größeren Wettbewerbsvorteil ermögliche.

Da die Mehrheit der ca. 450 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus der nahen Umgebung stamme, würden wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert. Der geplante Standortwechsel bringe keine wesentlichen Veränderungen im bisherigen Arbeitsalltag mit. Die Wege zum Arbeitsplatz würden gleichbleiben oder sogar verbessert werden. Die bestehende direkte S-Bahnverbindung zwischen Frankfurt und Bad Soden am Taunus solle zusätzlich durch einen kostenfreien, elektrisch betriebenen Shuttleservice zwischen dem neuen Firmensitz und S-Bahnstation für die Beschäftigten erweitert werden.

Die Zulassung der Abweichung diene insofern dem Erhalt eines leistungsfähigen Arbeitgebers sowie dessen Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer in der Region, denen durch die Verlagerung neue Entwicklungspotenziale eröffnet werden.

c) Verkehrsführung

Die Stadt Bad Soden am Taunus führt aus, dass die verkehrlichen Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sinai I“ bereits durch ein Verkehrsgutachten untersucht und ausführlich erläutert worden seien.

Die Lage der Haupteerschließungsspanne wurde auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse festgelegt und führten zu der Änderung des Flächenzuschnitts gegenüber der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Flächen.

Die verkehrliche Anbindung sei wie bisher direkt an die Limesstraße vorgesehen. Verkehrsuntersuchungen aus den Jahren 2006 und 2017 belegten, dass „für das Baugelände Sinai II + III an einem Normalwerktag von durchschnittlich etwa 2.700 zusätzlichen Kfz-Fahrten auszugehen sei. In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag sei ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von jeweils rund 260 Kfz-Fahrten/h zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen verteile sich auf die verschiedenen Fahrtrichtungen“.

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Untersuchungsfälle mit unterschiedlichen Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz betrachtet: Im Untersuchungsfall 1 bliebe das bestehende Netz im Knotenpunktbereich Bundesstraße B 8 mit der Landesstraße L 3014 unverändert bestehen.

Im Untersuchungsfall 2 entfalle die bestehende Anbindung der Niederhofheimer Straße an die östliche Rampe der Bundesstraße B 8 und es würde dafür eine neue Anbindung an die Landesstraße L 3014 geschaffen. Im Untersuchungsfall 3 würden beide Anbindungen (Niederhofheimer Straße und Zufahrt Sinai) zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werde neben dem zusätzlichen Verkehr durch das Gebiet Sinai II + III eine allgemeine Verkehrszunahme von 6% unterstellt. Bereits die Knotenpunkte im Bestand seien nicht ausreichend leistungsfähig (Qualitätsstufe E). Auch in den Untersuchungsfällen 1 und 2 (jeweils nur eine Anbindung Bad Soden – Niederhofheimer Straße oder Zufahrt Sinai) sei keine ausreichende Leistungsfähigkeit zu erwarten. Die Knotenpunkte würden in beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe E oder F erreichen. Würde das heutige Straßennetz - wie im Untersuchungsfall 3 - um eine Anbindung an die Landesstraße L 3014 (Zufahrt Sinai) ergänzt, könnten zumindest die Knotenpunkte Rampe B 8 Ost / Niederhofheimer Straße und L 3014 / Zufahrt Sinai als vorfahrtgeregelte Knotenpunkte leistungsfähig betrieben werden.

Der Knotenpunkt Rampe B 8 Ost / Niederhofheimer Straße erreiche Qualitätsstufe B, während der Knotenpunkt an der neuen Zufahrt Sinai Qualitätsstufe D bzw. C aufweise. Die Zufahrt Sinai könne mit Qualitätsstufe B in der Spitzenstunde am Vormittag und A am Nachmittag auch als Kreisverkehr ausgebildet werden. Die beiden Knotenpunkte im Zuge der Landesstraße L 3014 an den Rampen westlich und östlich der Bundesstraße B 8 seien mit den prognostizierten Belastungen und der bestehenden Vorfahrtregelung überlastet. Durch eine Signalregelung in Verbindung mit einer Verlängerung des heutigen Beschleunigungsstreifens als zusätzlichen Fahrstreifen für den Geradeausverkehr bis über den westlichen Knotenpunkt hinaus, sei ein leistungsfähiger Betrieb der Knotenpunkte möglich. Zudem solle eine frühere Trennung der beiden Fahrtrichtungen in der nördlichen Zufahrt der östlichen Rampe erfolgen, um eine Beeinflussung durch einen Stau vor der Signalanlage zu vermeiden.

Durch diese Maßnahmen könne laut Einschätzung der Gutachter zukünftig ein leistungsfähiger Betrieb der Knotenpunkte gewährleistet werden. Aus verkehrlicher Sicht stehe damit einer Realisierung des Baugebietes Sinai II + III nichts entgegen. An dieser Einschätzung werde auch für die geänderte Flächenzuordnung festgehalten.

3. Landschaftliche Gliederung

a) Belange der Landwirtschaft

Die Stadt Bad Soden am Taunus führt aus, dass die betroffenen Ackerflächen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial aufwiesen, was auch in der beinahe flächendeckenden Ackernutzung zum Ausdruck komme. Demzufolge seien durch den Abweichungsantrag wertvolle Ackerböden betroffen, deren Verlust per se nicht kompensierbar seien.

Nahezu die gesamte im Bebauungsplan liegende landwirtschaftliche Nutzfläche gehöre demselben landwirtschaftlichen Betrieb an, der durch die Entwicklung des Bebauungsplans ca. 14,4 ha Ackerfläche verliere. Darüber hinaus im Plangebiet liegende (Nutz-)Flächen könnten aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer aktuellen Nutzung als nicht landwirtschaftliche Fläche hinsichtlich der Frage nach einer möglichen Existenzgefährdung vernachlässigt werden.

Der einzig betroffene Betrieb wird im Haupterwerb geführt und setzt sich mit ca. 154 ha im Wesentlichen aus Pachtflächen zusammen (ca. 8 ha befinden sich im Eigentum). Von der Gesamtfläche werden 8 ha als Grünland, der Rest als Ackerland genutzt. Die Laufzeit der Pachtverträge ist überwiegend von kurzfristiger Dauer.

Dem Flächenverlust durch das geplante Bauvorhaben ist der Flächenentzug aus den vergangenen fünf Jahren im Umfang von 2,5 ha zuzurechnen, womit sich insgesamt ein Flächenentzug von ca. 16,9 ha ergebe.

Da für einen Teil der Pachtflächen jederzeit mit einer fristlosen Kündigung zu rechnen sei, reduziere sich die tatsächlich zu berücksichtigende Fläche von 16,9 ha auf deutlich unter 8 ha. Bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 154 ha liege der Flächenentzug dementsprechend unter 5 % und somit auch unter der Bagatellgrenze. Daraus folgt entsprechend der durchgeführten landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse, dass für den betreffenden Betrieb keine Existenzgefährdung vorliege.

Es werde versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werde und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft werde.

Laut der Stadt Bad Soden am Taunus wurden seitens des Amtes für ländlichen Raum (Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss) als zuständige Siedlungs- und Landwirtschaftsbehörde bereits mit Schreiben vom 6. Dezember 2016 keine Bedenken und das Einvernehmen mit der Bodenbevorratungsmaßnahme durch die HLG im Siedlungsentwicklungsgebiet „Sinai II und III“ – vormaliger Geltungsbereich - hergestellt.

b) Belange des Regionalen Grünzugs

Die Stadt Bad Soden am Taunus führt aus, dass mit dem Bau der Limesspange die im Regionalen Grünzug liegenden Freiflächen am südlichen Ortsrand von Bad Soden am Taunus nicht nur zusätzlichen Immissionsbelastungen ausgesetzt sein werden, die ihren Erholungswert erheblich beeinträchtigen. Zusätzlich würden sie auch vom Offenland südlich der Landesstraße L 3014 entkoppelt werden.

In Verbindung mit der intensiven Nutzung und dem Mangel an attraktiven Wegen und Anlaufpunkten beschränke sich die Freiraumfunktion dieser Flächen aktuell vor allem auf die abiotischen Faktoren Boden und Wasserhaushalt – wobei die von diesem Antrag erfassten Flächen sogar eine geringere Wertigkeit besäßen als die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 noch festgelegten bzw. dargestellten Zuwachsflächen.

Wichtiger sei für die Bewertung der Folgen einer Abweichungszulassung im Hinblick auf den Regionalen Grünzug aber, dass das Konzept einen Grüngürtel vorsieht, der das Gebiet trotz näher rückender Bebauung als Naherholungsraum deutlich aufzuwerten vermöge. Der Grund hierfür liege in dem Umstand, dass schattenspendende und den Raum gliedernde Pflanzungen wie wegebegleitende Baumreihen und frühjahrsblühende Gehölzgruppen in einem gut begehbaren und von mit Ruhebänken gesäumten Wegen durchzogenen Grüngürtel auf sehr viel kleinerer Fläche erholungswirksamer seien als ein großflächiger Ackerschlag.

Die Anlage des Grüngürtels als ein den städtischen Raum gliederndes Element der siedlungsnahen Erholung diene damit dem öffentlichen Wohl. Als verbindende Fläche zur freien Landschaft fungiere der Grüngürtel als Klimaschneise und Lebensraum sowie Rückzugs- und Austauschgebiet für Pflanzen und Tiere. Als attraktivitätssteigernd hervorzuheben sei die Anbindung des alten Wasserturms, der einen Anlaufpunkt für Spaziergänger und Radfahrer bilde und damit der bestehenden Entwertung des regionalen Grünzugs durch die Limespange entgegenzuwirken vermöge.

Die Stadt Bad Soden am Taunus bietet in diesem Zusammenhang an, eine Fläche nördlich und südlich der Landesstraße als Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug zur Verfügung zu stellen (siehe Abbildung 12).

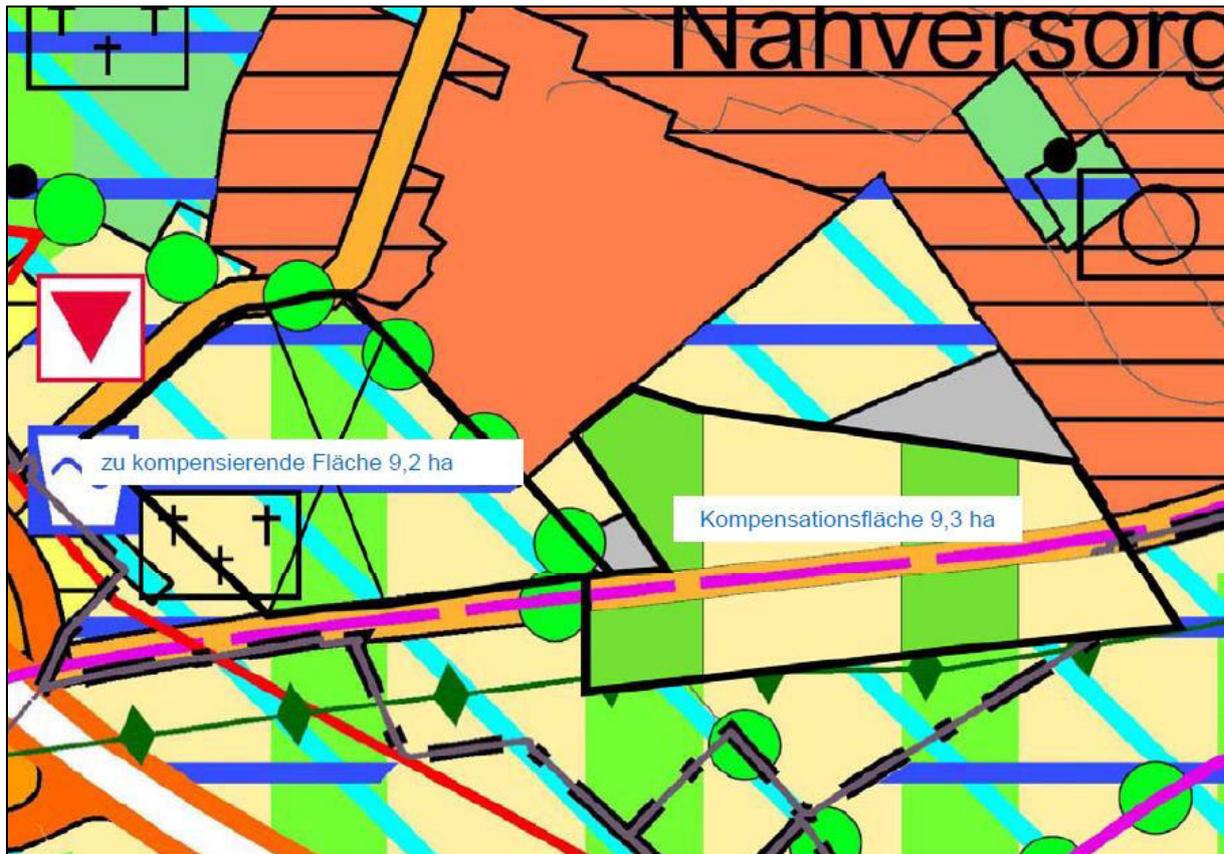


Abbildung 12: Darstellung vorgesehene Kompensationsfläche des Regionalen Grünzugs –
Quelle: Langantrag der Stadt Bad Soden am Taunus

c) Belange des Regionalparkkorridors

Die Stadt Bad Soden am Taunus führt als weiteren Vorteil der Änderung an,

„dass die geplante Regionalparkroute nicht abknickend an die Limespange verläuft, sondern von Nordwesten kommend mit unverbautem Blick und regionalem Bezug in Richtung Südwesten als klarere Anbindung über die Limespange in Richtung Main-Taunus-Zentrum laufen kann. [sowie,] dass sich dieser Korridor besser als die bislang vorgesehene große öffentliche Grünfläche zwischen den Teilgebieten eignet.“

Die Stadt Bad Soden am Taunus führt an, dass die vorgesehene Planung den Zielvorstellungen für den Regionalparkkorridor vollumfänglich entspreche. Sie argumentiert weiter, dass durch die Veränderung der Lage auch das Kulturdenkmal ehemaliger Wasserturm umfasst werde. Dies erhalte durch die Integration in den Regionalparkkorridor eine neue zentrale Bedeutung. Um die Gesamtanlage des Regionalparks als zusammenhängende Fläche weitestgehend zu erhalten, sei für die Erschließung lediglich eine Zäsur an zentraler Stelle vorgesehen.

Darüber hinaus Sorge die Anlage des Regionalparks neben einer Vergrößerung, auch für eine Aufwertung der gesamten Fläche, sodass der Regionalpark hinsichtlich regionalem Image, Wohnumfeld und Umweltqualität eindeutig als Standortfaktor gewertet werden könne und somit auch allgemein zum öffentlichen Wohl beitrage. Flankierende Grünflächen im Westen und Osten des Regionalparks trügen schließlich zur Vernetzung bei und gewährleisteten einen sanften und harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft.

Es sei angestrebt, das Angebotsspektrum zu erweitern und den Regionalpark mit den städtischen Grünsystemen (insbesondere „GrünGürtel Frankfurt“, „GrünRing“ vom Main zum Main Offenbach) zusammenzuführen. Auch sollen Übergänge zu den angrenzenden Landschaften (insbesondere Naturparks) hergestellt werden. Der Regionalpark würde als wesentlicher „weicher“ Standortfaktor zur Verbesserung des Regionsimages beitragen.

Im Regionalpark würden die Interessen Erholung, Naturschutz, Pflege der Kulturlandschaft und Landwirtschaft zusammengeführt. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Regionalpark gebündelt werden. Die Umsetzung des „Vorranggebietes Regionalparkkorridor“ solle in Abstimmung mit den Belangen insbesondere von Land- und Forstwirtschaft sowie Naturschutz erfolgen. Als Vorranggebiet Regionalparkkorridor seien die bestehenden und die geplanten Routen des Regionalparks dargestellt. Dabei würde es sich um regionalbedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums handeln. Die dargestellten Korridore würden die ungefähre Lage beschreiben.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden

Im vorliegenden Kapitel werden die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden dargelegt.

I. Gebietskörperschaften

1. Liederbach am Taunus

Seitens der Gemeinde Liederbach am Taunus werden zum Antrag auf Zulassung einer Abweichung der Stadt Bad Soden am Taunus folgende Anregungen vorgetragen:

Mit der geplanten Abweichung solle von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen werden. Es solle Wohnraum und Gewerbeflächen neu geschaffen werden.

Das dadurch zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen solle über einen Kreisverkehrsplatz über die Landesstraße L 3014 abgeleitet werden. Nach Auffassung der Gemeinde Liederbach gäbe es an den Kreuzungen L 3014/ B 8, L 3014/ B 519 und L 3014/L 3266 zu Berufsverkehrszeiten bereits erhebliche Rückstausituationen. Es sei zu befürchten, dass bei einer weiteren Belastung der Verkehrsknoten die Verkehrsteilnehmer eine Umgehung der neuralgischen Punkte über die bebaute Ortslage des Gemeindegebietes suchen würden. Die direkte Anbindung des zukünftigen Baugebietes, hier besonders des Gewerbegebietes, mit einer Sammelstraße an die L3014 (Limespange) führe zu Problemen im Verkehrsfluss auf der L 3014.

Von Seiten der Gemeinde Liederbach wird weiter vorgetragen, dass die geplanten Bauflächen im Kaltluftstrom vom Taunus in die Mainebene lägen und somit die Frischluftzufuhr in das Stadtgebiet von Frankfurt am Main beeinträchtigten.

Aus diesem Grunde sei in der Vergangenheit eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Liederbach in Richtung der Bundesstraße B 8 abgelehnt worden.

2. Sulzbach (Taunus)

Der Gemeindevorstand nimmt von den Ausführungen des Zielabweichungsantrages der Stadt Bad Soden am Taunus vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes „Sinai II und III“ mit Stand 10/2020 (Anschreiben vom 26. Oktober 2020) Kenntnis und beschließt keine Anregungen vorzutragen.

Im Vorgriff auf die Beteiligung im weiteren Planungsverfahren sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehen jedoch folgende Hinweise:

- Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße L 3014 (Limesspange) und den Autobahnvollknoten Anschlussstelle Sulzbach / FFM-Höchst (B8 / BAB 66) seien fachgerecht zu überprüfen. Negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) seien zu vermeiden.
- Zur Entlastung des Verkehrsaufkommens werde angeregt, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen. Die Ermöglichung der Anbindung an das regionale Fuß- und Radwegenetz bzw. an einen Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße L 3014 in Fortführung des bestehenden Radwegs von Sulzbach (Taunus) aus in Richtung Liederbach am Taunus sowie die Anbindung an die das Gebiet begleitende Regionalparkroute würden begrüßt.
- Mit dem zukünftigen Gewerbeunternehmen sei ein Mobilitätsmanagement zu entwickeln und zu vereinbaren, um das Verkehrsaufkommen in der Region nachhaltig und positiv gestalten zu können.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen sei zu begrüßen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens („Sinai II und III“) seien vor dem Hintergrund des hohen Wohnungsdrucks und zur Vermeidung von Verdrängungseffekten ebenso die Ausweisung von Flächen für soziale Wohnraumförderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bzw. nur für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Im Sinne hochwasservorbeugender Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindliche Festsetzungen zur Regenrückhaltung bei neuen Bauvorhaben angeregt werden.

II. Fachbehörden

1. Hessen Mobil

Hessen Mobil nimmt im Rahmen der Beteiligung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG zum Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus wie folgt Stellung:

Von Seiten Hessen Mobil bestünden grundsätzlich keine Einwände gegen den beantragten Neuzuschnitt der Flächen, da insgesamt kein Bauflächenzuwachs geplant sei. Hessen Mobil weist jedoch auf Folgendes hin:

Bei der geplanten Bebauung müssten die Bauverbotszonen der Bundesstraße B8 und der Landesstraße L 3014 gemäß § 9 FStrG bzw. gemäß § 23 HStrG beachtet werden.

Im Zusammenhang mit oben genannter Bauleitplanung verweist Hessen Mobil auf seine Stellungnahme 34c2_BE14.01.02VO_18-010225 vom 24. Januar 2019, die weiterhin ihre Gültigkeit behalte. Die Verkehrsuntersuchung sei ggf. zu aktualisieren. Bei der Planung des Knotenpunkts seien die einschlägigen Empfehlungen und Richtlinien zu beachten.

Sollten Änderungen an klassifizierten Straßen geplant sein, sei das erforderliche Bau-recht im Rahmen des oben genannten Bauleitplanungsverfahrens zu schaffen.

Hessen Mobil weist auf folgendes hin: Es seien keine Planungsmaßnahmen von Hessen Mobil im Bereich des ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“ bekannt. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfe durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.

2. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhalte auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Mit der Planung sei insgesamt eine Fläche von 17,3 ha von der beantragten Änderung betroffen. Dies bedeute, dass durch den neuen Zuschnitt und der damit verbundenen Rücknahme von gewerblicher Baufläche planerisch landwirtschaftliche Fläche (Vorranggebiet für Landwirtschaft) in einer Größenordnung von 5,6 ha zurückgegeben werden würde. Dagegen würden ca. 9,8 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft durch den geplanten Neuzuschnitt der Bauflächen und Grünflächen neu in Anspruch genommen werden. Im Ergebnis entstünde rechnerisch durch die Planung ein Flächenverlust von ca. 4,2 ha an landwirtschaftlicher Fläche.

Abgesehen von der planerischen Berechnung des Flächenverlustes für die Landwirtschaft und der „Rückgabe“ von wertvollster landwirtschaftlicher Fläche, müsse aus Sicht des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft konstatiert werden, dass durch den mit dem Antrag geplanten „Neuzuschnitt“ auch hier hochwertigste Böden einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würden. Im Bodenviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sei der Bereich entsprechend mit einer Acker-/Grünlandzahl (BFD5L) von 70 bis 75 dargestellt. Das Ertragspotential sei insoweit als hoch bis sehr hoch einzustufen und der Verlust wertvollster Ackerböden nicht kompensierbar.

Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) 2010 stelle den Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Wertigkeitsstufe 1a dar. Entsprechend seien in der Planungssystematik des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die dauernde planerische Beanspruchung von hochwertigsten landwirtschaftlichen Flächen sei daher insbesondere im Ballungsraum Rhein/Main 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. Insoweit sei eine deutliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren.

Auch durch die Geltungsbereichsänderung sei unverändert eine einzelbetriebliche Betroffenheit durch Verlust von landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb zu konstatieren. In dem konkreten Fall sei primär ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb betroffen, der durch die Planung ca. 14,4 ha seiner landwirtschaftlichen Betriebsfläche entzogen werden würde.

Gemäß den Antragsunterlagen wurde zur Frage einer möglichen Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs ein Gutachten erstellt (Stand 1. Juli 2020), welches zu dem Ergebnis komme, dass keine Existenzgefährdung vorläge, da der Flächenentzug unter der Bagatellgrenze von 5% liege. In den vorgelegten Antragsunterlagen sei das Gutachten aber nicht enthalten. Es werde hierzu angeregt, dieses noch der Oberen und Unteren Landwirtschaftsbehörde zur Verfügung zu stellen.

Die Antragstellerseite sei sich offensichtlich der Tragweite des Flächenverlustes hochwertigster landwirtschaftlicher Böden bewusst und sichere daher zu, im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u. a.) den Flächenentzug und einzelbetrieblichen Betroffenheiten zu entschärfen.

Die Antragsunterlagen enthielten des Weiteren keine genauen Angaben bezüglich des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der möglicherweise mit einer zusätzlichen Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen verbunden sei. Hier sei bereits jetzt zu fordern, dass der erforderliche Ausgleich unter besonderer Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB umzusetzen sei.

Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen daher vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin werde im Hinblick auf den § 2 Abs. 1 Satz 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.

Darüber hinaus bestehe die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen seien jedenfalls zu vermeiden!

III. Regierungspräsidium Darmstadt

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der beteiligten Fachdezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt einzeln aufgeführt.

1. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Über die im Lageplan der Antragsunterlagen bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bittet das Dezernat I 18 die Stadt Bad Soden am Taunus um die unverzügliche Verständigung des Kampfmittelräumdienstes.

2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Von Seiten des Dezernates III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung wurden folgende Aussagen getroffen:

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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. Hierzu zählten neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hätte jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Die vorgesehenen Vorhaben auf den Flächen 1, 2 und 3 für Wohnen und Gewerbe stünden diesem Ziel entgegen. Insgesamt würden dadurch etwa 9,2 ha der Festlegung Vorranggebiet Regionaler Grünzug beansprucht. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 formuliert in Ziel Z4.3-3, Abweichungen seien 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. Die vorgeschlagene Kompensationsfläche von etwa 9,3 ha im östlichen Anschluss an das Vorhaben genüge diesen Voraussetzungen.

b) Vorranggebiet Regionalparkkorridor

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 lege im Ziel Z4.4-3 fest:

„Im Vorranggebiet Regionalparkkorridor hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.“

Die Funktion des Vorranggebietes Regionalparkkorridor werde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, es bestünden daher keine Bedenken.

c) Vorranggebiet Landwirtschaft

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die vorgesehenen Siedlungs- und Gewerbebereiche stünden diesem Ziel entgegen. Laut den vorgelegten Unterlagen beanspruche das Vorhaben letztlich etwa 4,2 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft. Von den insgesamt beanspruchten 9,8 ha (Flächen 1, 2, 3 und 5) Vorranggebiet für Landwirtschaft könnten 5,6 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft (Fläche 7) abgezogen werden, die im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt werden sollen. Der neu festgelegte Bereich entsprächen den Voraussetzungen zur Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft – Stufe 1a/b des Fachplans Landwirtschaft Südhessen.

Eine Existenzgefährdung eines betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes liege nicht vor. Den Belangen der Landwirtschaft solle im weiteren Planungsprozess durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen werden. Die Bedenken gegen den kleinräumigen Verlust an Vorranggebiet für Landwirtschaft würden daher zurückgestellt.

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

Das Dezernat 51.1 nimmt aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Soden am Taunus beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich „Sinai II und III“. Damit solle nachfolgend im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Wohn- sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Es lasse sich abschließend feststellen, dass durch den neuen Zuschnitt und die damit einhergehende Rücknahme von Gewerblicher Baufläche der Landwirtschaft eine Fläche (Vorranggebiet für Landwirtschaft) mit einer Größe von 5,6 ha zurückgegeben werden. Insgesamt würden 9,8 ha Vorranggebiet Landwirtschaft durch den Neuzuschnitt der Bauflächen und Grünflächen neu in Anspruch genommen. Als Fazit ließe sich aber konstatieren, dass sich für die Landwirtschaft durch die Planung insofern ein Verlust von rd. 4,2 ha ergebe.

Auch bei der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von 4,2 ha sei eine direkte landwirtschaftliche Betroffenheit gegeben. Bei einem Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen (Eigentums- und Pachtflächen) von mehr als 5 % der Gesamtbewirtschaftungsflächen eines Betriebs, sei eine Existenzgefährdung zu prüfen. Fast die gesamte im Planungsvorhaben liegende landwirtschaftliche Fläche gehöre einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, dem durch die Entwicklung des Bebauungsplans ca. 14,4 ha landwirtschaftliche Fläche entzogen werde. Wie aus den Antragsunterlagen hervorgehe liege der Flächenentzug, bezogen auf die Gesamtfläche, unter 5 % und somit auch unter der Bagatellgrenze. Im weiteren Planungsprozess solle insbesondere den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden, indem man die Konstellation durch geeignete Maßnahmen wie Ersatz- und Tausch- und Ersatzangebote entschärfen würde.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Projektraum in jüngerer Zeit bereits viele ausgesprochen wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch andere Vorhaben der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden seien. Der dauerhafte Verlust wichtiger Ertragsflächen schreite in Hessen stetig voran; dem gelte es Einhalt zu gebieten.

Die Antragsunterlagen beinhalteten keine genauen Angaben bezüglich des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs, der möglicherweise auch mit einer Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen einhergehe.

4. Dezernat 53.1 – Naturschutz (Planungen, Verfahren)

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans „Sinai II und III“ entsprechen nicht den Zielen der Raumordnung im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan. Um den Bebauungsplan realisieren zu können, sei die Neuinanspruchnahme von 9,8 ha Vorranggebiet Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug erforderlich, welche bei Zulassung der Abweichung und Umsetzung der Planung im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan zu einem Vorranggebiet Siedlung sowie zu einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe werden sollen. Im selben Zuge werde durch einen neuen Zuschnitt eine Teilfläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung) mit einer Größe von 5,6 ha als Vorranggebiet Landwirtschaft „zurückgegeben“.

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sei von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Daher bestünden gegenüber dem o.g. Antrag auf Zielabweichung aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Vorsorglich gibt die Obere Naturschutzbehörde an dieser Stelle den Hinweis, dass ggf. betroffene besonders und streng geschützte Arten im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans genauer zu beleuchten seien. Es müsse sichergestellt werden, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entgegenstünden.

IV. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die vorgesehene Verlagerung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten geplanten Wohn- und Gewerblichen Baufläche sowie die Planung zugeordneter Grünflächen sei aus Sicht des Regionalverbandes nachvollziehbar begründet.

In der Verlagerung werde keine wesentliche neue Beeinträchtigung gesehen, da sich die Größe der geplanten Bauflächen nicht ändere und die bisher geplanten sowie die neu beplanten Flächen sich hinsichtlich ihrer Bewertung in den dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugrundeliegenden Fachkonzepten zur Klimawirksamkeit und landwirtschaftlichen Eignung nicht unterscheiden würden.

Das geplante Wohngebiet ergänze die nördlich angrenzende Wohnbebauung, die aus Verfahrensgründen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 noch nicht dargestellt, jedoch schon realisiert sei.

Wenn die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werde und ein Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans vorläge, würde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Verbandskammer zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Parallel dazu werde das mit Verbandskammerbeschluss vom 20. September 2017 eingeleitete 1. Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: „Sinai II und III“ eingestellt, da die darin vorgesehene Flächenzuordnung nicht mehr weiterverfolgt werde.

V. Weitere Träger öffentlicher Belange

Die Städte Kelkheim (Taunus), Königstein im Taunus und Schwalbach am Taunus sowie der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises haben entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise bezüglich der beantragten Zielabweichung vorgebracht.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Vereinbarkeit der Planung mit Ziel Z4.4-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet wird teilweise von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Regionalparkkorridor überlagert. Die Planung verstößt nicht gegen das Ziel Z4.4-3, die vorgesehene Aufwertung durch Schaffung von Rad- und Fußwegen mit einer der Naherholung dienenden Infrastruktur wie Ruhebänken sowie das vorgesehene Wege- Begleitgrün dienen vielmehr gerade der Förderung der durch Ziel Z4.4-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verfolgten Zwecks. Das Ziel sieht vor:

„Im Vorranggebiet Regionalparkkorridor hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.“

2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Das von der Stadt Bad Soden am Taunus geplante Wohn- sowie Gewerbegebiet liegt teilweise innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Die Planung verstößt gegen das Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.“

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.“

Darüber hinaus regelt das 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 Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Bad Soden am Taunus beabsichtigt zudem, eine Teilfläche in Anspruch zu nehmen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Die Planung verstößt damit gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Dieses Ziel lautet:

„Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

4. Verstoß gegen die Ziele Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Zudem beabsichtigt die Stadt Bad Soden am Taunus die Ausweisung von Wohnbau- bzw. gewerblichen Bauflächen außerhalb der für diese Nutzung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung. Die Planung ist damit auch nicht an Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dieses Ziel lautet:

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

Gleiches gilt im Hinblick auf die geplante Ausweisung gewerblicher Bauflächen außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe. Insoweit ist die Planung nicht an Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dieses Ziel lautet:

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Im Hinblick auf Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sieht die Stadt Bad Soden am Taunus die Abweichungen ausschließlich aus Gründen des öffentlichen Interesses (vgl. Ziel Z4.3-3) als zulässig an. Weiter führt die Stadt aus, dass der vorliegende Zielabweichungsantrag die Interessen des Gemeinwohls bewahre und demzufolge nicht im Widerspruch mit Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stehe.

Als sich aus dem Antrag ergebende Gemeinwohlinteressen seien insbesondere die ortsnahe Betriebsverlagerung und der damit verbundene Erhalt von Arbeitsplätzen sowie darüber hinaus das ausgewogene und städtebaulich harmonische wie qualitätsvolle Miteinander von Wohnen, Gewerbe und Naherholung, zu benennen. Ein weiterer Vorteil dieser Änderung sei es, dass die geplante Regionalparkroute nicht abknickend an die Limespange verlaufe, sondern von Nordwesten kommend mit unverbautem Blick und regionalem Bezug in Richtung Südwesten als klarere Anbindung über die Limespange in Richtung Main-Taunus-Zentrum laufen könne. Der in angesprochene genommene Regionale Grünzug solle vollständig durch eine Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Die Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie die Möglichkeit, einen expandierenden Betrieb mitsamt der (mittelfristig bis zu 1.000) Arbeitsplätze in der Region zu halten, dienen dem öffentlichen Wohl. Gleichwohl ist auf der Grundlage der Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen vom Dezember 2019, wonach die Siedlungsentwicklung im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich außerhalb der derzeit festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug erfolgen soll, nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs dem mutmaßlichen Willen des Plangebers entspricht. Vielmehr kommt die Zulassung einer Abweichung nur noch ausnahmsweise, das heißt in atypischen Fällen in Betracht.

Bei genauer Betrachtung bewirkt die Zulassung der vorliegenden Abweichung im Hinblick auf den Regionalen Grünzug einen Flächentausch. Anstelle der weiter östlich angedachten Siedlungsflächenerweiterung, die der Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entgegenstand, wird die Entwicklung nun nach Westen verschoben. Gleichzeitig erfolgt die Kompensation des Regionalen Grünzugs im östlichen Raum.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass – aufgrund der beabsichtigten Darstellung von Grünflächen – Parkanlage – im Regionalen Flächennutzungsplan rechtlich zwar auch künftig ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden wird, faktisch jedoch Freiraumstrukturen in einem Umfang von 1,5 ha geschaffen werden.

b) Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Auch im Hinblick auf Ziel Z10. 1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stellt die Stadt Bad Soden am Taunus klar heraus, dass die betroffenen Ackerflächen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial aufweisen, was auch in der beinahe flächendeckenden Ackernutzung zum Ausdruck kommen würde. Demzufolge seien durch den Abweichungsantrag wertvolle Ackerböden betroffen, deren Verlust per se nicht kompensierbar seien.

Weiter führt die Stadt aus, dass beinahe die gesamte im Bebauungsplan liegende landwirtschaftliche Nutzfläche demselben landwirtschaftlichen Betrieb angehöre, der durch die Entwicklung des Bebauungsplans ca. 14,4 ha Ackerfläche verliere. Weitere im Plangebiet liegende (Nutz-)Flächen könnten aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer aktuellen Nutzung als nicht landwirtschaftliche Fläche hinsichtlich der Frage nach einer möglichen Existenzgefährdung vernachlässigt werden.

Der einzig betroffene Betrieb wird im Haupterwerb geführt und setzt sich mit ca. 154 ha im Wesentlichen aus Pachtflächen zusammen (ca. 8 ha befinden sich im Eigentum). Von der Gesamtfläche werden 8 ha als Grünland, der Rest als Ackerland genutzt. Die Laufzeit der Pachtverträge ist überwiegend von kurzfristiger Dauer.

Dem Flächenverlust durch das geplante Bauvorhaben ist der Flächenentzug aus den vergangenen fünf Jahren im Umfang von 2,5 ha zuzurechnen, womit sich insgesamt ein Flächenentzug von ca. 16,9 ha ergebe.

Da für einen Teil der Pachtflächen jederzeit mit einer fristlosen Kündigung zu rechnen sei, reduziere sich die tatsächlich zu berücksichtigende Fläche von 16,9 ha auf deutlich unter 8 ha, was sowohl von der unteren und oberen Landwirtschaftsbehörde als auch vom Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – bestätigt wird. Bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 154 ha liegt der Flächenentzug dementsprechend unter 5 % und somit auch unter der Bagatellgrenze.

Daraus folgt entsprechend der durchgeführten landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse, dass für den betreffenden Betrieb keine Existenzgefährdung vorliege.

Die Stadt Bad Soden am Taunus versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft werde.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erfolgt zwar auf der Grundlage des landwirtschaftlichen Fachplans (Kategorien 1a und 1b), jedoch nicht schematisch. Dort wo, begründete Entwicklungswünsche der Kommunen hinreichend konkretisiert vorlagen, hat sich der Plangeber in der Regel für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe und damit gegen die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft entschieden.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Wie dargelegt, wurde bei der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft gerade kein genereller Vorrang von Räumen der im Landwirtschaftlichen Fachgutachten ermittelten Kategorien 1a und 1b gegenüber Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe angenommen. Die vorliegende Abweichungszulassung bezieht sich daher auf die Anpassung der Abwägungsentscheidung nach § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG an die geänderten Vorstellungen der Stadt Bad Soden am Taunus über ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Wären die fehlende Verfügbarkeit der zunächst in den Blick genommenen Flächen sowie die geänderten planungsrechtlichen Vorstellungen (insbesondere im Hinblick auf die Freihaltung der Blickachse zur Frankfurter Skyline) bereits bei Aufstellung des Planes sowohl von der Stadt Bad Soden am Taunus als auch von der Regionalversammlung Südhessen erkannt worden, hätte eine entsprechende Planung nahegelegen.

b) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die bestehende Festlegung des Regionalen Grünzugs südlich von Bad Soden am Taunus ist erkennbar von der Überlegung getragen, der Stadt Bad Soden am Taunus einerseits über die konkreten Festlegungen von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe hinaus Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, andererseits Freiraumstrukturen zu sichern. Anders ist nicht erklärbar, dass nicht der gesamte Bereich südlich der Ortslage dem Regionalen Grünzug zugeordnet wurde. Mithin handelt es sich auch insoweit ausschließlich um die Anpassung des ursprünglichen Planungskonzeptes an aktuelle Gegebenheiten im Sinne eines Flächentauschs.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Bad Soden am Taunus hat schlüssig dargelegt, dass die beantragte Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist. Die vorgesehene Planung dient in Form der Schaffung neuer Wohnungen und dem Erhalt von Arbeitsplätzen dem Allgemeinwohl. Die Gliederung des geplanten Gebietes wird den bereits vorhandenen städtischen Charakter angepasst. Die vorgesehene Durchgrünung sorgt für eine klare Trennung des Siedlungs- und Gewerbegebietes und schafft einen hohen Erholungswert für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Lage des Plangebietes ermöglicht eine direkte Anbindung an das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Das für den wirtschaftlichen Verkehr von Bedeutung ist. Das Gebiet soll direkt an die Limesspange angebunden werden und die Attraktivität des Standortes gesteigert.

Dem Verlust der 9,8 ha großen landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche entgegengewirkt. Im vorliegenden Fall wird ein Teil des Vorranggebietes für Landwirtschaft durch die Rückgabe der als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung ausgewiesenen Fläche ausgeglichen.

Für die geplante Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs hat die Stadt Bad Soden am Taunus bereits eine Kompensationsfläche zum Ausgleich vorgeschlagen (siehe oben, B.III.3.b), Seite 24 und Abbildung 12, Seite 26). Damit hat die Stadt nachgewiesen, dass ausreichend geeigneter Raum für die künftige Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Verfügung steht. Eine parzellenscharfe Verortung der Kompensationsfläche ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Soweit die beabsichtigte Planung ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Anspruch nimmt, stellt Nebenbestimmung II.2 sicher, dass bei Verwirklichung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen regional bedeutsamer Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebiete hervorgerufen werden.

Durch die aufschiebende Bedingung in Nebenbestimmung II.1 wird sichergestellt, dass die vorliegende Abweichungszulassung nur und erst dann wirksam wird, wenn die Stadt Bad Soden am Taunus zuvor auf die Abweichungszulassung aus dem Jahr 2017 verzichtet.

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.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

April 2021

Madeleine Noll

Tel. 4051

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Anlage 1: Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann

