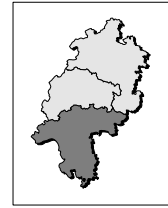


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 23.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 24.02.2017 (HPA) 03.03.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 3 - - 2 -	Anlagen : - 1 -
---------------------------	--	--	--------------------

**Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 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 Drs. Nr. IX / 23.1 wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin

## Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

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

### Entscheidung

#### I

Gemäß § 8 Abs. 2 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 entsprechend des zugrunde liegenden Antrages der Stadt Bad Soden mit folgender Maßgabe:

Die in der als Anlage beigefügten 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.

und folgendem Hinweis:

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

zugelassen.

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieser Entscheidung.

## Begründung

### I.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 hat die Stadt Bad Soden am Taunus im Main-Taunus-Kreis, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für das geplante Wohn- und Gewerbegebiet „Sinai II und III“ beantragt. Die vorgesehene Fläche für das Wohn- und Gewerbegebiet Sinai II und III umfasst insgesamt einen Geltungsbereich von 16,4 ha, wofür rd. 5,3 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollen und grenzt an das bestehende Gebiet Sinai I südöstlich an sowie nördlich an die L 3014.

Der spätere Bebauungsplan „Sinai II und III“ soll insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 16,4 ha umfassen. Entsprechende Flächen für Wohnen und Gewerbe sind bereits in größerem Umfang ausgewiesen. Die Abweichung bezieht sich ausschließlich auf einen Teil landwirtschaftlicher Flächen (Vorranggebiet Landwirtschaft), der mit einer Größe von 5,3 ha als Keil zwischen den Flächenausweisungen liegt, um so insgesamt durch einen Lückenschluss das Planungsrecht für ein vergrößertes bzw. zusammenhängendes Wohn- und Gewerbegebiet vorzubereiten.

Im RPS/RegFNP 2010 ist die betroffene Fläche wie folgt ausgewiesen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Nachrichtlich: Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV)

Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung der für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, das in Abstimmung mit der Hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e. V. erstellt wurde.

Da die regionalplanerischen Zielsetzungen für das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ einer wohn- und gewerblichen Flächenausweisung entgegen stehen, stellt das geplante Wohn- und Gewerbegebiet „Sinai II und III“ bzw. der Lückenschluss mit einer Größe von 5,3 ha zwischen beiden Teilgebieten eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

Zur Beurteilung des Vorhabens hat die Stadt Bad Soden am Taunus einen Abweichungsantrag vorgelegt, in dem das geplante Vorhaben beschrieben und begründet wird:

Bad Soden am Taunus befindet sich in einem Landschaftsraum mit Wäldern und Streuobstwiesen und wird durch vielfältige Kurparks und Grünanlagen geprägt. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Wohnquartieren und Wohntypologien mit unterschiedlichen Charakteren. Trotz der vielseitigen Wohntypologien wird im Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Bad Soden am Taunus 2030“ der Stadt ein Mangel in gemäßigten Preissegmenten und bei bestimmten Wohnformen festgestellt. Um den Wohnraumbedarf bis 2030 bei stagnierender Bevölkerungszahl zu decken, müssten lt. Stadtentwicklungskonzept aufgrund der demografischen Prozesse sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner rund 900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies entspricht rund 15 bis 20 ha Bauland. Durch weitere Innenentwicklung bei Nutzung der ausgewiesenen Flächen kann der Bedarf somit annähernd gedeckt werden. Es ist lt. SEK unumstritten, dass der Charakter Bad Sodens erhalten bleiben soll. Gleichzeitig zeigt sich, dass mit den verfügbaren Neubauf Flächen die Einwohnerzahl langfristig stabilisiert werden kann. Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt.

Ebenso lässt sich in Bad Soden am Taunus ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen feststellen. Die vorhandenen Flächen für gewerbliche Nutzungen sind stark limitiert. Lediglich zwei Bestandsflächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Als geplante Gewerbefläche ist gemäß Regionalem Flächennutzungsplan lediglich die hier in Rede stehende Fläche im Süden Bad Sodens dargestellt. Das Areal auf dem ehemaligen Sinai-Gelände ist damit die einzige strategische Flächenreserve der Stadt für Gewerbenutzungen. Diese Flächenreserve soll nun einem konkreten Bedarf folgend entwickelt werden.

Das Gebiet „Sinai II + III“ im Süden der Stadt liegt nahe der L 3014, die das Plangebiet im Süden begrenzt und südwestlich des Gebiets in die B 8 übergeht. Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll im Norden ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Der Süden indes ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Hierfür formulierte ein Unternehmen bereits konkreten Bedarf, um die Flächen primär als Verwaltungsstandort zu nutzen. Als Zäsur zwischen beiden Gebieten ist ein großzügiger Grünraum geplant, der regionalplanerisch dem Vorranggebiet Siedlung zuzurechnen ist. Die Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum soll besondere Berücksichtigung finden. Zudem soll das Gebiet im Kontext des bestehenden Routenkon-

zepts des Regionalparks RheinMain betrachtet werden. Eine besondere Aufgabe stellt die verkehrliche Erschließung des Gebiets dar (Anbindung an die L 3014).

Von der Zielabweichung betroffen sind mittel- bis tiefgründige Parabraunerden aus Lösslehm mit überwiegend schluffig-toniger Bodenart (Ut3-Tu3, Ut2-Ut4) in den oberen Bodenhorizonten. Das Ertragspotenzial ist entsprechend hoch bis sehr hoch, was auch in der nahezu flächendeckenden Ackernutzung zum Ausdruck kommt. Der Abweichungsantrag betrifft wertvolle Ackerböden, deren Verlust per se nicht kompensierbar ist. Der größte Teil der Flächen im Siedlungserweiterungsgebiet ist von Nicht-Landwirten an Landwirte verpachtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand (Hessische Landgesellschaft mbH, Dez. 2016) aus den Rückläufen der Eigentümeranschreiben und -gespräche sind die Flächen im Siedlungserweiterungsgebiet „Sinai II und III“ an vier Landwirte verpachtet, wovon zwei Landwirte selbst auch Eigentümer sind. Der flächenmäßig größte Bewirtschafter im Gebiet hält selbst ca. 4,2 ha Eigentum. Davon liegen ca. 2,2 ha im Bereich der Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Es wird 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 wird. Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet. Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) wird hierzu zu gegebener Zeit entsprechende Hilfestellungen leisten.

Das Plangebiet ist durch größere Offenlandbereiche und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, von denen eine rd. 5,3 ha umfassende, keilförmige Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen ist. Mit der geplanten Änderung des Flächenzuschnitts ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die in dieser Form nicht auszugleichen ist. Allerdings wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen dadurch reduziert, dass im räumlichen Zusammenhang durch den geänderten Flächenzuschnitt aufgrund des für das Gesamtgebiet Sinai (I,) II und III bestehenden städtebaulichen Konzeptes auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen (1,5 ha) sowie von gewerblichen Bauflächen (0,3 ha) verzichtet wird (Flächen V und VI des Antrags). Die Flächen werden der Landwirtschaftlichen Nutzung insofern nicht vollständig entzogen, sondern im Nahbereich des Vorhabens soweit möglich neu geordnet sowie durch Flächenrückgabe in einer Größenordnung von 1,8 ha gemindert.

Zusammenfassend kommt die Stadt Bad Soden am Taunus zu dem Ergebnis, dass

- die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche vertretbar ist und keine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte darstellt bzw. eine solche entsprechend der Ausführungen der HLG in ihrem Schreiben vom 15.12.2016 abgewendet werden kann,
- durch die Rückgabe von Wohn- und gewerblichen Bauflächen (1,5 ha Wohnen, 0,3 ha Gewerbe, also insgesamt 1,8 ha) die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen gemindert wird,

- durch Verzicht auf Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren eine weitere Belastung landwirtschaftlicher Betriebe vermieden wird,
- so dass die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen begründbar ist.

## II.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG wurden folgende Anregungen und Bedenken zu dem in der Antragsbegründung beschriebenen Vorhaben vorgebracht:

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain** und die Stadt **Königstein im Taunus**, haben keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Die Städte **Schwalbach am Taunus** und **Kelkheim (Taunus)** haben sich nicht geäußert.

Von der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** des **Regierungspräsidiums Darmstadt** wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben, jedoch fachliche Hinweise für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren gegeben. Dies betrifft die Dezernate Grundwasser (Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung), Bodenschutz/Vorsorgender Bodenschutz (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), Abwasser/anlagenbezogener Gewässerschutz (Entwässerungskonzept) und Bergaufsicht (bislang kein Bergbau, aber unvollständige Datenbasis).

Von Seiten der **Oberen Naturschutzbehörde** beim **Regierungspräsidium Darmstadt** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auszugehen sei, was noch nachvollziehbar darzulegen sei. Der Verweis auf die Übertragbarkeit der Ergebnisse der Bestandserfassungen zum Gebiet „Sinai I“ sei nicht ausreichend. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte seien nicht betroffen.

Das **Dezernat Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz** des **Regierungspräsidiums Darmstadt** gibt zu bedenken, dass das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt wird, wobei es sich überwiegend um hochwertige Ackerflächen mit einer hohen Nutzungseignung für landwirtschaftliche Produktion handelt, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind.

Die Beanspruchung guter Ackerflächen und deren teilweise Umwandlung in Grünfläche wird für bedenklich gehalten. Dies sei nicht nachvollziehbar und nicht im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Für evtl. Immissionsschutz gäbe es flächensparendere Maßnahmen.

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. Insofern sollte die Umwandlung guter Ackerflächen in Grünland im nachfolgenden Verfahren kritisch geprüft werden.

Auch soll im weiteren Planungsprozess nachgewiesen werden, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht existenziell gefährdet sind.

Der Verlust der hochwertigen Ackerflächen sei sehr zu bedauern. Die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden landwirtschaftlichen Bedenken könnten zurück gestellt werden, sofern sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt würden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald usw. würden begrüßt, ebenso Kompensation über externe Ökokonten. Eine Existenzgefährdung betroffener Betriebe müsse ausgeschlossen werden, die Notwendigkeit der Umwandlung in Grünland nachgewiesen.

Das **Dezernat Regionalplanung** des **Regierungspräsidiums Darmstadt** gibt zu bedenken, dass die beanspruchte Fläche von 5,3 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde. Aufgrund der Insellage sei der Standort jedoch weniger schädlich als ein Standort im offenen Gelände. Durch die Rückumwandlung von insgesamt 1,8 ha bisher für Siedlungs- bzw. Gewerbebezüge vorgesehenen Flächen in Vorranggebiet für Landwirtschaft würde sich der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche flächenbezogen um ca. 1/3 reduzieren. Sofern für notwendige Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht würden, würden die Bedenken zurückgestellt.

Das **Dezernat Kampfmittelräumdienst** des **Regierungspräsidiums Darmstadt** weist darauf hin, dass es nach Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht hinsichtlich Auffindens von Bombenblindgängern gäbe. Eine systematische Flächenabsuche sei nicht erforderlich. Sollten im Zuge von Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Der **Kreisausschuss des Hochtaunuskreises - Fachbereich Ländlicher Raum** erhebt Bedenken gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, die mit den bereits angeführten Bedenken des Dezernates Landwirtschaft des Regierungspräsidiums Darmstadt weitgehend übereinstimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Rückgabe von Flächen im Vorgriff auf die von der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossene „Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ nur zum Teil erfolgt (1,8 ha Rückgabe gegenüber 5,3 ha Beanspruchung). Die Intension der Zielabweichung könne zwar vom Grundsatz her nachvollzogen werden, gleichwohl sei eine hierdurch verursachte Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe zu prüfen.

Die geplante Grünzäsur könne nicht als landwirtschaftliche Fläche gewertet werden, da auf der Fläche Freizeitdruck zu erwarten sei und der Zuschnitt eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht ermögliche.

Da die Grünzäsur auch dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen stünde, würde eine Überarbeitung der Planung für erforderlich gehalten. Für notwendigen Immissionsschutz gäbe es andere Möglichkeiten, die geprüft und verwendet werden sollten.

Zum Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen wird ein Zusammenrücken der geplanten Siedlungsgebiete mit dem Effekt der Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für zwingend erforderlich erachtet.

Die Möglichkeit der Rücknahme von geplanten Siedlungsflächen an anderer Stelle in der Größenordnung der Neuinanspruchnahme solle geprüft werden.

Die Gemeinden **Liederbach** und **Sulzbach (Taunus)** erheben keine Bedenken, bitten jedoch um Berücksichtigung möglicher verkehrlicher Auswirkungen auf die Landesstraße L3014, auf den Autobahnteilknoten Liederbach/Kelkheim/Sindlingen und den Autobahnvollknoten Sulzbach/FFM-Höchst. Darüber hinaus sollen Nahmobilität und ÖPNV gefördert und die Möglichkeiten der Ausweisung von gefördertem Wohnraum geprüft werden.

Von Seiten **Hessen Mobil** wird die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes grundsätzlich begrüßt. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren sei die zu beachtende Bauverbotszone der Landesstraße zu berücksichtigen sowie die Anbindung des Plangebietes mit Hessen Mobil abzustimmen.

Der **Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises - Amt für Bauen und Umwelt - Bauaufsicht** hat keine grundsätzlichen Bedenken. Er weist auf die teilweise Lage des Planbereichs im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III hin und regt an zu prüfen, ob die Anforderungen an die von der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossene „Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ erfüllt sind. Bezüglich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird deren frühzeitige Planung empfohlen.

### III.

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da das Vorhaben im Widerspruch zu der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ steht.

Gemäß § 8 HLPG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung werden das maßgebliche Ziel



des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Abweichung, da sich nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen relevante, dem Vorhaben entgegenstehende Bedenken nur aus Sicht der für die Belange der Landwirtschaft zuständigen Fachstellen ergeben haben. Diese Bedenken können aber mit einer Maßgabe und einem Hinweis aus fachlicher Sicht zurückgestellt werden.

Zwar wird die beantragte Fläche für den Lückenschluss derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, doch werden durch die Flächeninanspruchnahme keine Eigentümer oder Pächter in ihrer Existenz bedroht bzw. wird eine mögliche gutachterlich nachzuweisende Existenzgefährdung durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet.

Einer zusätzlichen Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung wird durch den Hinweis entgegengewirkt.

Die Anregung des Fachbereichs Ländlicher Raum beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises und des Main-Taunus-Kreises, die (weitergehende) Anwendbarkeit der Flächenkompensation bei Regionalverband FrankfurtRheinMain zu prüfen, kann auf der nachfolgenden Bauleitplanebene aufgegriffen werden. Auf Ebene des Regionalplans ist eine solche Kompensationsmöglichkeit nicht verbindlich vorgeschrieben bzw. nicht als Voraussetzung für eine Abweichungszulassung formuliert.

Schließlich wird durch die Maßgabe sichergestellt, dass Flächen mit einer Größe von 1,8 ha, die bislang für Siedlungs- bzw. Gewerbebezwecke vorgesehen waren, von Bebauung freigehalten werden. Bereits hierdurch erfolgt eine gewisse Kompensation der Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche. Da diese Flächen bislang auf Ebene des Regionalplans mit anderen Zielvorgaben (Vorrang Siedlung, Planung zu 1,5 ha und Vorrang Industrie und Gewerbe, Planung zu 0,3 ha) belegt sind, sind sie Teil des Abweichungsantrages und werden von der abschließende Entscheidung mit umfasst.

Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen betreffen überwiegend die nachgelagerten Bauleitplanverfahren.

Da ferner

- die prinzipielle Bebaubarkeit der Fläche mit ihrem geringen Konfliktpotential nicht in Frage steht,
- insgesamt 1,8 ha Fläche zugunsten der Landwirtschaft von Bebauung freigehalten werden und

- nachteilige Auswirkungen in den Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind,

wird in diesem Fall der von der Stadt Bad Soden am Taunus vorgetragene Argumentation gefolgt.

Unter Berücksichtigung der von der Stadt Bad Soden am Taunus dargelegten Gründe sowie aller vorgetragenen Gesichtspunkte ist die Abweichungszulassung mit einer Maßgabe und einem Hinweis vertretbar. Die Grundzüge des Regionalplanes werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.

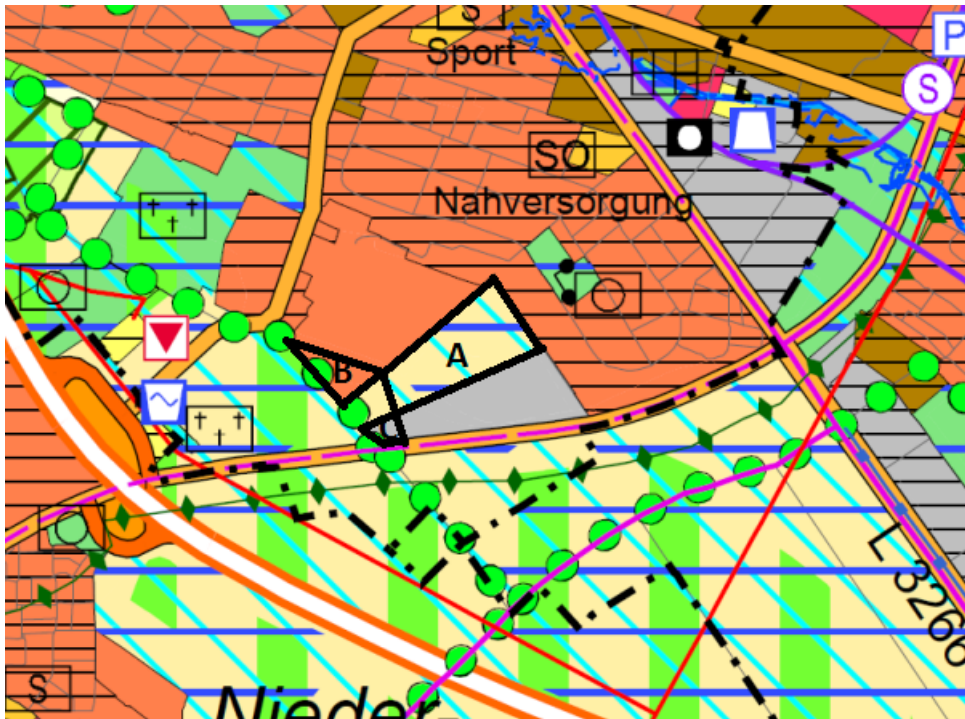
Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPg.

**Anlage: Kartenskizze**

III 31.2  
Eva Elisabeth Mahler

30. Januar 2017  
Tel.: 12 - 8928

## Anlage



Auszug RegFNP Karte, unmaßstäblich vergrößert

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