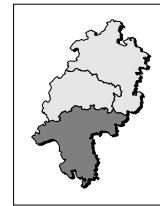


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 77.1
20.11.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag :	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
	06.12.2018 (NLF)	-3-	-1-
	07.12.2018 (HPA)	-3-	
	14.12.2018 (RVS)	-2-	

Antrag der Stadt Taunusstein auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für geplante Siedlungs- und Gewerbeflächen im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

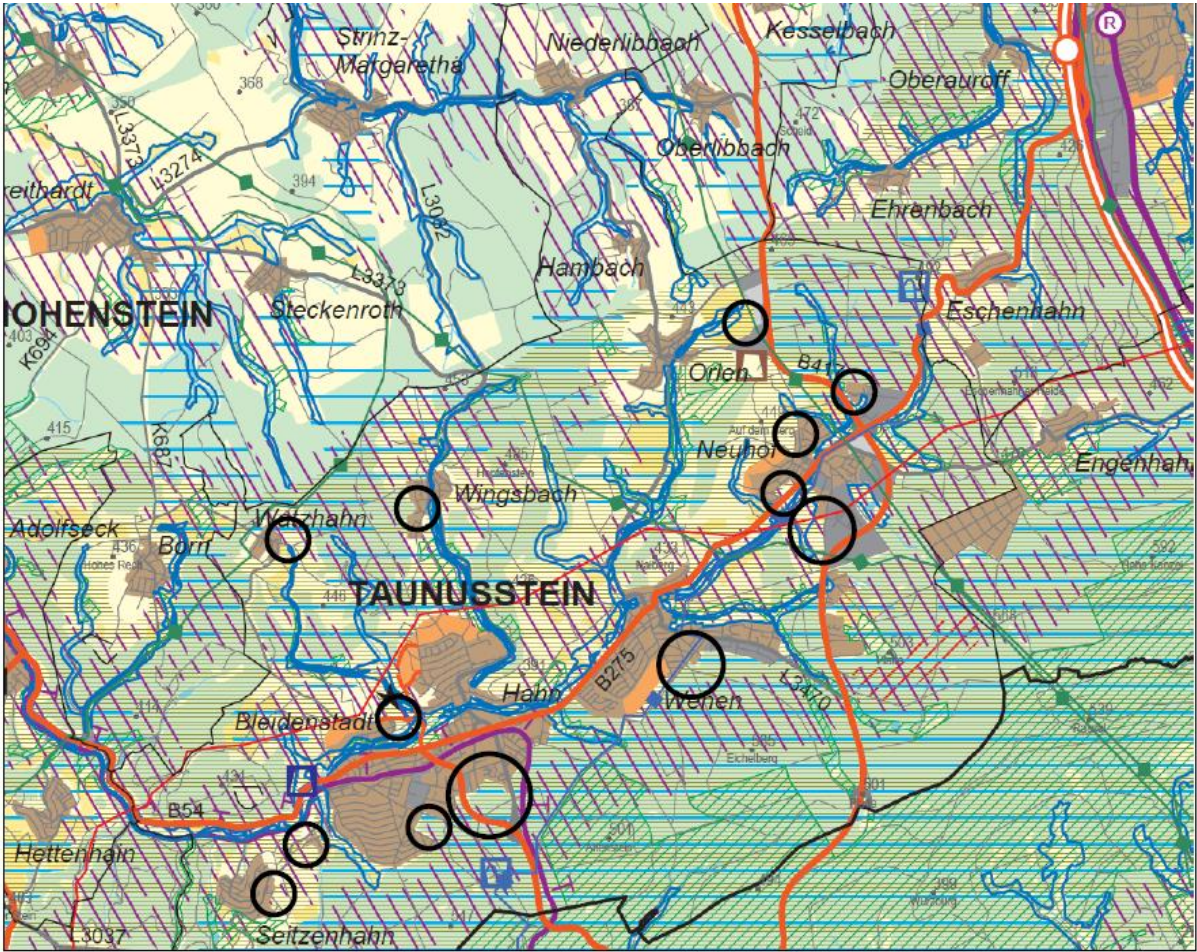
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

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

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Zielabweichungsverfahren der Stadt Taunusstein zur Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans



Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 (2) Raumordnungsgesetz (ROG)

Antrag der Stadt Taunusstein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für geplante Siedlungs- und Gewerbeflächen im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes

Entscheidung

- I. Auf der Grundlage der Antragsunterlagen der Stadt Taunusstein vom 3. August 2018 sowie nach Maßgabe der Anhänge 1 und 2, die Bestandteil dieser Entscheidung sind, und der unter II. aufgeführten Nebenbestimmungen wird die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen:
 1. Ziel Z3.4.1-3 - Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung in einem Umfang von ca. 39 ha,
 2. Ziel Z3.4.2-4 - Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nur in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe in einem Umfang von ca. 22 ha;
 3. Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiete Regionaler Grünzug in einem Umfang von rund 59 ha;
 4. Ziel Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft in einem Umfang von rund 9 ha;
 5. Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von rund 27 ha;
 6. von den Zielen Z5.2-7 und Z5.2-8, wonach in den eng begrenzten Bereichen der Trassenkorridore für Vorhaben zur Ergänzung des Straßennetzes - gekennzeichnet als „sonstige regional bedeutsame Straße Planung“ (hier Nordwesttangente Taunusstein (Hahn)) - entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche ausgeschlossen sind.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Stadt Taunusstein wird nichts unternehmen, was die Festlegung der in Anlage 1 näher bezeichneten Räume als Regionaler Grünzug im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans vereiteln kann.
 2. Die im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein enthaltenen Wohn- und Mischbauflächen dürfen in einem Umfang von 25,3 ha in Anspruch genommen werden. Nach Erreichen dieser Grenzen sind Bebauungspläne, auch wenn sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, nicht mehr an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3. Die im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein enthaltenen Gewerbeflächen Planung dürfen in einem Umfang von 21,8 ha in Anspruch genommen werden. Nach Erreichen dieser Grenze sind Bebauungspläne, auch wenn sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, nicht mehr an die Ziele der Raumordnung angepasst.
4. Die Ausweisung von Baugebieten in Bebauungsplänen auf Flächen, für die eine Abweichung von Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft - zugelassen wurde (Gebiete 1, 3 bis 7 und 19), darf nur erfolgen, wenn die Inanspruchnahme anderer Flächen nicht möglich oder mit wesentlichen Nachteilen verbunden ist. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme solcher Flächen ist in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar darzulegen.
5. Die Stadt Taunusstein wird nichts unternehmen, was die Festlegung der in Anlage 1 (Hahn Nord und Neuhof Nord) näher bezeichneten Flächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans vereiteln kann.

Inhaltsverzeichnis

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage.....	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung.....	8
I. Ziele des Abweichungsantrages.....	8
II. Standort.....	11
1. Besonderheit der Lage.....	11
2. Besondere Siedlungsstruktur.....	13
III. Begründung der Antragstellerin.....	13
1. Raumordnerische Festlegungen und Infrastruktur.....	14
2. Wohnbauflächen.....	14
a) Bevölkerungsentwicklung bis 2035.....	15
b) Daraus resultierender Wohnbedarf.....	17
c) Daraus resultierender Flächenbedarf.....	17
d) Überschreitung Tabellenwert.....	19
3. Sonderbauflächen und Flächen für Gemeindebedarf.....	19
4. Gewerbliche Bauflächen.....	20
5. Zusammenfassende Darstellung des angemeldeten Flächenbedarfs.....	21
6. Straßenführung.....	21
IV. Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	22
1. Grundlagen und Ist Situation.....	22
2. Notwendigkeit der Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls ..	22
3. Flächengleicher Ausgleich an anderer Stelle.....	25
B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Träger öffentlicher Belange.....	26
I. Keine Stellungnahmen bzw. keine Bedenken.....	26
II. Regierungspräsidium Darmstadt.....	26
1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung.....	26
a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	26
b) Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	27
c) Vorranggebiet für Forstwirtschaft:.....	27
2. Dezernat V 51.1 -Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	27
a) Zusammenfassende Darstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans.....	27
b) Rücknahme von ca. 22,4 ha Siedlungsflächen in Hahn Nord.....	29

c)	Rücknahme von ca. 2,9 ha Siedlungsflächen in Neuhof Nord	29
d)	Ergänzungsfläche von ca. 6,7 ha südlich von Seitzenhahn.....	29
e)	Ausweisung von ca. 30 ha „Vorranggebiet Regionaler Grünzug in der Gesamtgemarkung Hambach und Niederlibbach	29
f)	Stellungnahme zu den einzelnen beantragten Abweichungsgebieten:.....	30
III.	Dezernat V 52 - Forsten	31
1.	Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf.....	31
2.	Waldinanspruchnahmen und Forstrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen	32
3.	Die einzelnen Gebiete.....	33
a)	Ortsteil Bleidenstadt, W1 - Fasanenweg:	33
b)	Ortsteil Hahn, W2 - Hahn Süd und GE1 und SO Hahn Süd	33
c)	M1 - Wiesbadener Straße:.....	34
d)	Ortsteil Wehen, W2 - Erlenmeyerstraße	34
e)	Ortsteil Wehen, M1 und G1 - Wehen „Heck“	34
IV.	Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren),.....	35
1.	Gebiet 1: Bleidenstadt, Wohnbaufläche W 1 ‚Fasanenweg‘ (1,2 ha)	35
2.	Gebiet 9: Neuhof, Wohnbaufläche W 4 ‚Feuerwehr‘ (2,1 ha)	36
3.	Gebiet 13: Orlen, Gewerbliche Baufläche G 2 ‚Orlener Stock III‘ (6 ha) ..	36
4.	Gebiet 6: Hahn, Mischgebiet M 1 ‚Wiesbadener Straße‘ (1ha).	36
V.	Abteilung IV/Wi - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden.....	37
VI.	HessenMobil	37
VII.	Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden	37
1.	Wirtschaft.....	37
2.	Verkehr.....	38
C.	Rechtliche Würdigung.....	39
I.	Gegenstand der Abweichungszulassung und Prüfungsmaßstab.....	39
II.	Verhältnis von Abweichungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	40
III.	Erforderlichkeit der Zielabweichung	42
1.	Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiete Regionaler Grünzug	42
2.	Ziel Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft	43
3.	Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft.....	43

4.	Ziel Z3.4.1-3 - Siedlungsflächen nur innerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung, Ziel Z3.4.2-4 - Gewerbeflächen nur innerhalb festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe	43
IV.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	44
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	44
a)	Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten Regionaler Grünzug	44
b)	Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten für Landwirtschaft	45
c)	Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten für Forstwirtschaft	46
2.	Grundzüge der Planung	47
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	47
b)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	47
c)	Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft.....	49
3.	Zweckmäßigkeit der Abweichungszulassung	49
4.	Rechtliche Hinweise.....	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Taunusstein Kartendarstellung (C)2018 GeoBasis-DE/BKG ((C)2009, Google	11
Abbildung 2	Nördliche Stadtteile (Darstellung der Stadt Taunusstein)	12
Abbildung 3:	Südliche Stadtteile (Darstellung der Stadt Taunusstein).....	12
Abbildung 4:	Lage der Abweichungsflächen - Auszug Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Darstellung der Antragstellerin).....	22
Abbildung 5:	Geplante Haltestellen der CityBahn	24
Abbildung 6:	Flächen der potentiellen Erweiterung des regionalen Grünzuges - Auszug aus Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Darstellung Stadt Taunusstein).....	25
Abbildung 7:	Auszug aus der Karte des Landesentwicklungsplans Hessen in der Fassung der 3. Änderung (Quelle: Online-Karte des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung)	46
Abbildung 8:	Kategorien des Landwirtschaftlichen Fachgutachtens in Taunusstein.....	49

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage

Die Begründung der Beschlussvorlage besteht aus drei Teilen: Nach der zusammenfassenden Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung durch die Stadt Taunusstein werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammenfassend wiedergegeben. Im Anschluss daran wird begründet, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen und diese nach Auffassung der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen zweckmäßig ist.

Die Begründung der Stadt Taunusstein für die Erforderlichkeit einer Zielabweichung geht vor allem auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Taunusstein bis 2035 ein. Insbesondere leitet sie den von ihr prognostizierten Bedarf an Wohnbau-, gemischten, Sonder- und gewerblichen Bauflächen her. Die Stadt Taunusstein kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf von 50 ha Wohnbauflächen sowie von 34 ha gewerblicher Bauflächen besteht. Die mit der Planung zu erreichende Entlastung des erheblichen Wohnungsdrucks nicht nur für Taunusstein selbst, sondern auch für das angrenzende Oberzentrum Wiesbaden sowie den Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main rechtfertigt die Inanspruchnahme von Vorranggebieten Regionaler Grünzug. Die Stadt kompensiere die in Anspruch genommenen Räume nicht nur flächengleich, sondern in einem wesentlich größeren Umfang durch die Sicherung von Räumen, die im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden sollen. Da Vorranggebiete Regionaler Grünzug bis unmittelbar an die Siedlungsgebiete reichten, sei eine weitere Entwicklung der Stadt ohne die Inanspruchnahme Regionalen Grünzugs nicht möglich. Die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für die Forstwirtschaft sei gerechtfertigt, weil Taunusstein ohnehin über einen überdurchschnittlichen Waldanteil verfüge. Die Inanspruchnahme dieser Räume trage dazu bei, die demgegenüber unterrepräsentierten Vorranggebiete für Landwirtschaft möglichst zu schonen.

Die zusammengefassten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befassen sich in erster Linie mit den einzelnen Gebieten, deren beabsichtigte Darstellung zur Erforderlichkeit einer Abweichung führt. Insbesondere die obere Forst- sowie die obere Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt äußern zum Teil erhebliche Bedenken.

Die rechtliche Begründung der vorgeschlagenen Abweichungszulassung stellt zunächst klar, dass Gegenstand der Abweichungszulassung nicht die Summe der nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten Gebiete, sondern der Gesamtflächennutzungsplan ist. Daher ist die Frage, ob die im Entwurf des Flächennutzungsplans enthaltenen Gebiete abwägungsfehlerfrei dargestellt werden können, vorliegend nicht entscheidungserheblich. Die Begründung geht auf das Verhältnis zum Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans ein und stellt klar, dass die Stadt Taunusstein keinesfalls verpflichtet ist, dieses Verfahren (teilweise) abzuwarten. In der abschließenden Abwägung kommt die Begründung zu dem Ergebnis, dass es der Stadt Taunusstein gelungen ist, den Interessenskonflikt zwischen der Freiraumsicherung einerseits und der Schaffung neuer Siedlungsflächen andererseits in nicht zu beanstandender Weise aufzulösen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

Mit Schreiben vom 9. August 2018 hat die Stadt Taunusstein (Antragstellerin) für geplante Siedlungs- und Gewerbeflächen im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt. Zur Begründung des Antrags hat die Stadt Taunusstein im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

I. Ziele des Abweichungsantrages

Die Stadt Taunusstein führt aus, dass seit Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Siedlungsdruck erheblich gestiegen sei. Die Lage in direkter Nähe zur Rhein-Main-Metropolregion sowie die rapide steigenden Baulandpreise und Mieten in den Großstädten sorgten für eine erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Taunusstein. Die geänderten Gegebenheiten seit der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, der aufgrund der seinerzeit erstellten Prognosen von einer sinkenden, maximal stagnierenden Bevölkerungszahl bzw. -entwicklung) in Taunusstein ausging, sollen im Zuge der Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein aufgearbeitet und angepasst werden.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan solle eine Grundlage geschaffen werden, die es ermögliche, in den zentralen Stadtteilen (Bleidenstadt, Hahn, Wehen und Neuhof) Bauflächen für alle Formen der Wohnbedürfnisse bereitzustellen. In den weiteren sechs Stadtteilen soll durch die geplanten Darstellungen von -Siedlungsflächen - Planung - im Flächennutzungsplan der Bedarf der Eigenentwicklung bzw. die konkrete Nachfrage in den Stadtteilen bereitgehalten werden.

Die Stadt Taunusstein beantragt die Zulassung der Abweichungen von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung von Siedlungsflächen im nachstehend aufgeführten Umfang:

- Siedlungsflächen Planung 35 ha
- Sonderbauflächen Planung 2,6 ha
- Gemeinbedarfsfläche Bauhof Planung 1,4 ha
- Gewerbeflächen Planung 24,7 ha

sowie zusätzlich eine Überschreitung des Siedlungsflächenkontingents. Insgesamt handelt es sich um 20 Abweichungsgebiete mit einer Gesamtfläche von rund 63 ha.






Die nachfolgenden Tabelle 1 enthält die von der Stadt Taunusstein im Entwurf neu dargestellten Flächen, die derzeitige Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie die Zielfestlegung, die erforderlich wäre, damit die Planung der Stadt Taunusstein im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst wäre. Zur optischen Verdeutlichung sind die Begriffe „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in grüner Schriftfarbe (), Vorranggebiete Siedlung in orangener (), Vorrang Landwirtschaft in gelber (), sonstige regional bedeutsame Straße in roter () sowie Vorranggebiete Industrie und Gewerbe in schwarzer () Schriftfarbe dargestellt.

Tabelle 1: Die einzelnen Abweichungstatbestände

Gebiet Nr.	Lage	Größe	Festlegung Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	Erforderliche Festlegung bei Verwirklichung der Planung
1	Bleidenstadt Wohnbaufläche W1 Fasanenweg	1,2 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
2	Bleidenstadt Wohnbaufläche W3 Wieslatt	4,8 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Straßenverkehr sonstige regional bedeutsame Straßen Planung	Vorranggebiet Siedlung Planung
3	Hahn Wohnbaufläche W2 Hahn Süd	10,11 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
4	Hahn Gewerbefläche G1 Hahn Süd	2,6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
5	Hahn SE-Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel	2,6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
6	Hahn Mischbaufläche M1 Wiesbadener Straße	1 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
7	Hahn Fläche für Gemeinbedarf - städtischer Betriebshof/ Bauhof	1,4 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
8	Neuhof Wohnbaufläche W1 Weher Acker	2,6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung
9	Neuhof Wohnbaufläche W4 Feuerwehr	2,1 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Siedlung Planung

10	Neuhof Gewerbliche Baufläche G2 Limburger Straße	5,78 ha	Vorranggebiet Siedlung Bestand Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
11	Neuhof Gewerbliche Baufläche G3 Sportplatz Neuhof	2,68 ha	Vorranggebiet Siedlung Bestand	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
12	Neuhof Gewerbliche Baufläche G4 Maiselrädchen	2,1 ha	Vorranggebiet Siedlung Bestand (tlw.) Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
13	Orlen Gewerbliche Baufläche G2 Am Orleener Stock III	6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
14	Seitzenhahn Wohnbaufläche W1 Rothehustert 2	3,6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Siedlung Planung
15	Seitzenhahn Wohnbaufläche W 2 Roßbachhöhe	0,98 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Landwirtschaft (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung
16	Watzhahn Wohnbaufläche W 2 Gartenfeld	1,6 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Landwirtschaft (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung
17	Wehen Wohnbaufläche W2 Erlenmeyerstraße	0,56 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
18	Wehen Mischbaufläche M1 Heck	2,3 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung
19	Wehen Gewerbliche Baufläche G1 Heck	5,4 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
20	Wingsbach Wohnbaufläche W1 In den Faltern	2,95 ha	Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung

II. Standort

1. Besonderheit der Lage

Die Stadt Taunusstein liegt in der Mittelgebirgslandschaft des westlichen Taunus und gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis. Die Stadt entstand im Zuge der Gebietsreform in Hessen am 1. Oktober 1971 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Bleidenstadt, Hahn, Neuhaus, Seitzenhahn, Watzhahn und Wehen. Mit dem Zusammenschluss wurden Taunusstein die Stadtrechte verliehen. Am 1. Juli 1972 wurden die Gemeinden Hambach, Niederlibbach, Orlen und Wingsbach in die Stadt Taunusstein eingegliedert. Das Mittelzentrum Taunusstein ist dem Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar zuzuordnen.



Abbildung 1: Lage Taunusstein Kartendarstellung (C)2018 GeoBasis-DE/BKG ((C)2009, Google

Die Stadt weist eine Besonderheit auf. Lediglich die nördlich gelegenen Stadtteile Niederlibbach und Hambach sind nicht von im Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebieten Regionaler Grünzug begrenzt. Die übrigen acht Stadtteile und somit auch die vier zentralen Stadtteile werden bis an die Ortslagen heran vom Regionalen Grünzug umschlossen, nur die im Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlungsflächen Planung wurden ausgespart. Weiterhin grenzen im Südosten an die südlich gelegenen Ortslagen unmittelbar die Waldflächen des Taunuskamms und somit die im Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Vorranggebiete Forst an.

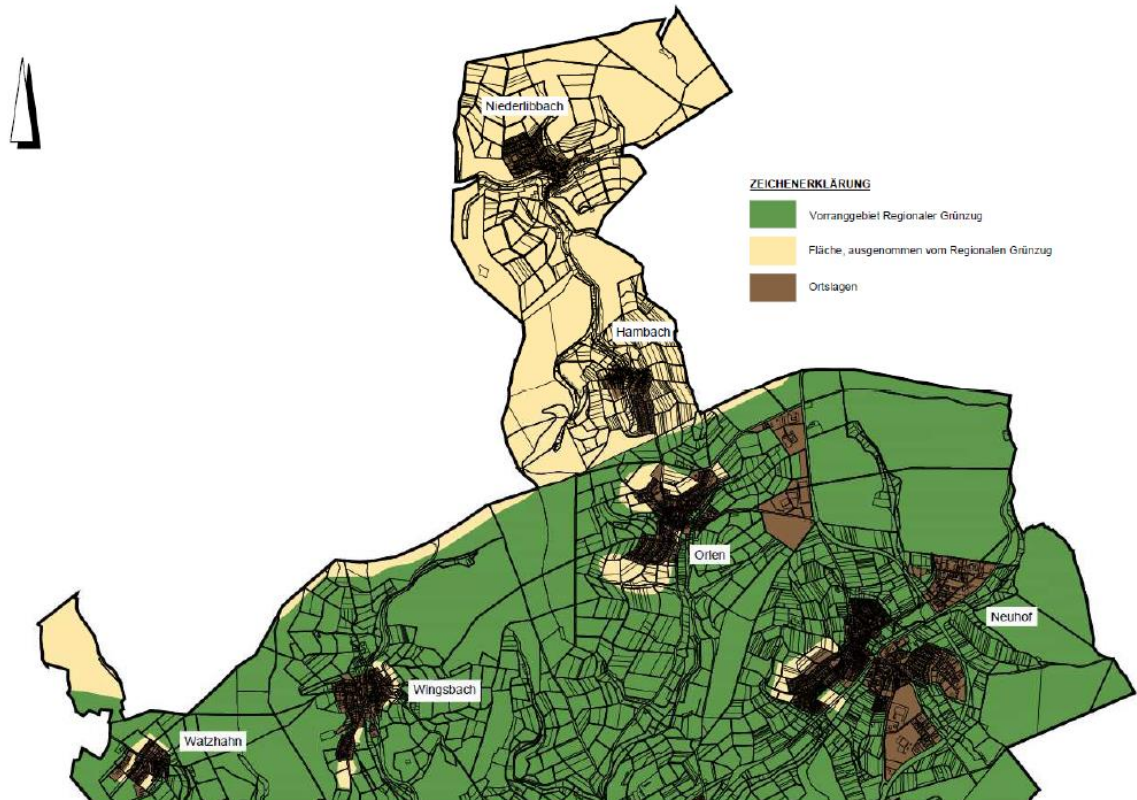


Abbildung 2: Nördliche Stadtteile (Darstellung der Stadt Taunusstein)

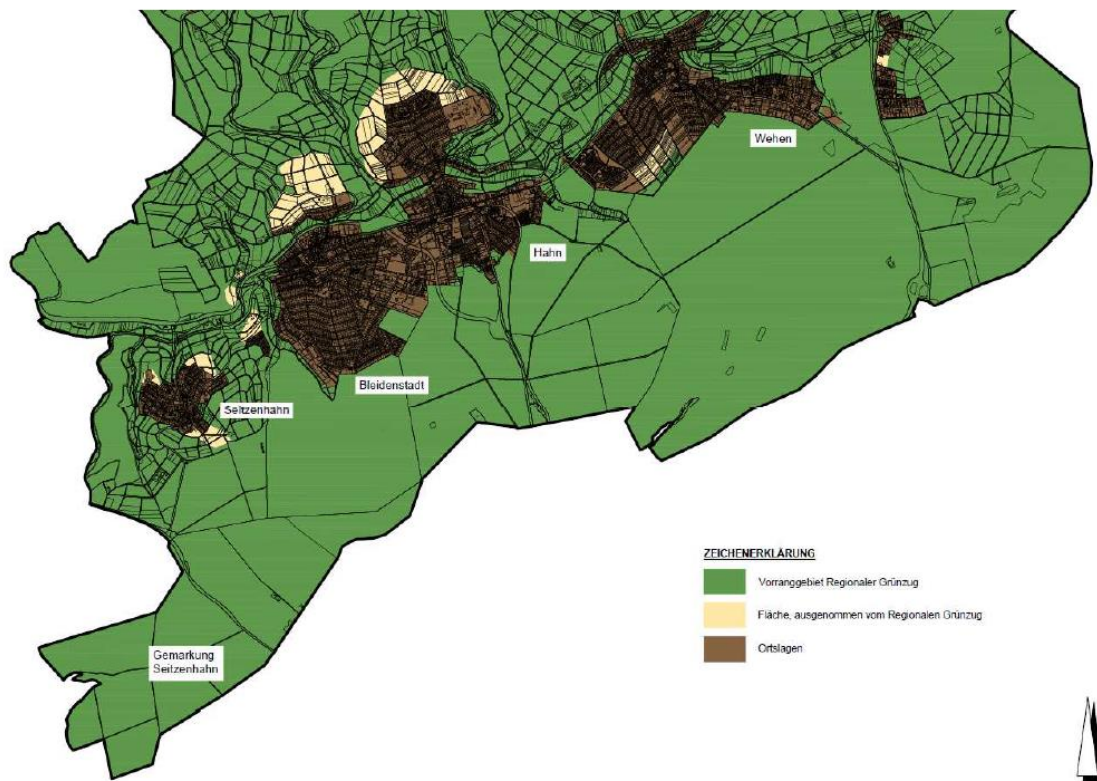


Abbildung 3: Südliche Stadtteile (Darstellung der Stadt Taunusstein)

Der primäre Verkehrsstrom verläuft aus Taunusstein nach Süden in Richtung Wiesbaden und Rhein-Main-Gebiet über die Bundesstraßen B 54 und B 417. Wiesbaden liegt ca. 12 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Idstein, an die Bundesautobahn BAB 3 Köln - Frankfurt - Würzburg. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr für Taunusstein ist mit der in Planung befindlichen CityBahn, die Taunusstein via Schienen mit dem Ballungsraum Wiesbaden- Mainz verbinden soll, nach bisherigen Planung bis zum Jahr 2024 vorhanden.

2. Besondere Siedlungsstruktur

Aufgrund des Zusammenschlusses mehrerer ehemals selbstständiger Gemeinden in den 1970er Jahren und der daraus resultierenden polyzentralen Siedlungsstruktur, ist kein historischer Siedlungskern mit einem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum innerhalb der zentralen Stadtteile Taunussteins vorhanden. Rund 85% der Taunussteiner Bevölkerung verteilen sich auf die vier größten Stadtteile (Bleidenstadt, Hahn, Wehen, Neuhof) entlang der Erschließungsachse (Aarstraße, Bundesstraße B 275, Aartal). Für diese vier Stadtteile sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Siedlungsflächen Zuwachs / Planung festgelegt. Auf die sechs kleineren Stadtteile verteilen sich die übrigen 15% der Bevölkerung im westlichen und insbesondere im nördlichen Bereich des Taunussteiner Stadtgebietes. Diese sind siedlungsstrukturell von den größeren Siedlungsbereichen etwas abgesetzt und durch eine Bebauungsstruktur geprägt, die teilweise noch historische Siedlungskerne aufweist. Diese Stadtteile weisen im Kern teilweise auch noch eine dörfliche Struktur, kombiniert mit neuen Wohngebieten in den Ortsrandlagen, auf.

III. Begründung der Antragstellerin

Die noch im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Siedlungszuwachsflächen sind nach Auffassung der Stadt Taunusstein überwiegend und aus unterschiedlichen Gründen (Infrastruktur, Naturschutz, Konflikte in der Verkehrerschließung oder der Sozialverträglichkeit) nicht (mehr) umsetzbar.

Den künftigen Siedlungsflächenschwerpunkt plant die Stadt Taunusstein - wie bisher auch im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorgesehen - in den Stadtteilen Bleidenstadt, Wehen, Hahn und Neuhof. Die umfangreichen Zusatzuntersuchungen, die im Vorfeld zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von der Antragstellerin beauftragt wurden, kommen -so die Antragstellerin - zu dem Ergebnis, dass eine Rücknahme und Verlagerung der künftigen Siedlungsflächendarstellungen aufgrund von infrastrukturellen und verkehrlichen Gründen, aus Gründen des Klimaschutzes und topographischen Gegebenheiten sowie der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft notwendig sei. Für die dörflich geprägten Stadtteile sei die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen weiterhin für den Eigenbedarf bedarfsgerecht geplant.

Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes seien Alternativflächen herausgearbeitet und im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Dies habe zu nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten Darstellungen geführt. Die Erforderlichkeit einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird im Antrag der Stadt Taunusstein wie folgt begründet:

1. Raumordnerische Festlegungen und Infrastruktur

Da das Stadtgebiet von Taunusstein mit 54 % einen überdurchschnittlich hohen Waldanteil aufweise, gelte es gleichzeitig die wenigen vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen. Von den derzeit im Regionalplan festgelegten Siedlungsflächen Planung solle u.a. aus Gründen der Verkehrsbelastung und der Überlastung der technischen Infrastruktur in den nördlichen Bereichen der Stadtteile teilweise Abstand genommen werden. Eine zusätzliche Belastung der Aarstraße (Bundesstraße / zentrale Verkehrsachse) durch weitere Verkehrsströme aus den nördlichen Bereichen der zentralen Stadtteile würde, so die Antragstellerin, zu einer deutlichen Überlastung der Bundesstraße führen. Taunusstein sei über die Bundesstraßen B 417 und die B 54 nach Süden mit Wiesbaden und dem Rhein-Main-Gebiet verbunden. Aus diesem Grund sei es sinnvoll auch die künftigen Entwicklungsflächen für Baugebiete in den Süden der Ortslagen an diese Verkehrsachsen zu verlagern. Weiterhin sei die Nähe zur in Planung befindlichen CityBahn ein gewichtiges städtebauliches Argument (Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs im Sinne des Klimaschutzes, etc.), die Siedlungsflächen vom Norden in den Süden der Stadtteile zu verlagern. Die hiermit hinzugewonnene Mobilität durch die CityBahn würde die Hauptverkehrsstraßen Taunussteins deutlich entlasten.

Die unmittelbare Lage der überwiegenden Stadtteile Taunussteins am Regionalen Grünzug und im Südosten unmittelbar an den Wäldern des Taunuskamms verhindere eine Siedlungsentwicklung, welche die Verkehrsachsen entlaste und die Fahrbeziehungen nach Wiesbaden mit einbeziehe. Nur mit einem Eingriff in Vorranggebiete Regionalen Grünzug oder Forst sei dies möglich. Es könne bei der Ausweisung neuer Baugebiete jedoch nicht auf die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, die frühestens im Jahr 2024 zu erwarten sei, gewartet werden, denn für die Siedlungsentwicklung bestehe jetzt städtebaulicher Handlungsbedarf.

2. Wohnbauflächen

Die Nachfragesituation stellt sich für die Antragstellerin verschärft dar, da die Zahl der Einwohner stetig steige (30.330 Einwohner, 1. Wohnsitz, Stand Juni 2018). Dies entspreche einem Zuwachs von 3,4% zwischen 2015 und 2017 oder rund 1.000 Einwohnern. Demgegenüber sei nur in geringem Maß neuer Wohnraum dazugekommen ist. Dies belegt die Stadt Taunusstein durch die Evaluierung und Fortschreibung Strategie Stadtentwicklung-Schwerpunkt Bauliche Entwicklung der FIRU mbH aus dem November 2017. Dort heißt es:

„In Taunusstein herrscht aktuell eine erhebliche Wohnraumnachfrage. Dies belegen u.a. die vorliegenden Anträge im Rahmen der Bodenbevorratung. Zum Stand Juli 2017 lagen der Stadt Taunusstein 671 Anträge, insb. in den Segmenten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, vor. Zusätzlich zu der Nachfrage nach Bauplätzen besteht eine große Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnraum (404 sozialwohnungssuchende Haushalte). Konstatiert man eine volle Belegung der bestehenden Sozialwohnungen besteht ein Bedarf von Sozialwohnungen von mehr als 100 %.

Vor diesem Hintergrund sind eine gesteuerte Siedlungsentwicklung und eine Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Preissegmenten sowie von preisgebundenen Wohneinheiten von besonderer Wichtigkeit.“ Die BBSR-Wohnungsmarktprognose prognostiziert dem Rheingau-Taunus-Kreis eine Zunahme der Wohnflächennachfrage von 2015 bis 2030 von 10 % und mehr, womit Taunusstein zu den Regionen mit der höchsten Nachfrage zählt.“

Die Zahl der Interessenten für Wohnbaugrundstücke steigt nach Angaben der Stadt Taunusstein weiter. Derzeit lägen 728 (Stand 7. Februar 2018) Anträge von Bauwilligen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) vor. Diese Zahl teile sich auf in 402 Taunussteiner Interessierte und 326 Nicht-Taunussteiner Interessierte. Die Stadt Taunusstein führt aus, dass der Druck von außerhalb beinahe ähnlich hoch sei wie die Nachfrage der örtlichen Bevölkerung selbst nach Baugrundstücken.

Neben der allgemeinen Nachfrage nach Bauland hat die Stadt Taunusstein auch mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH einen Vertrag über eine Machbarkeitsstudie Hahn-Süd unterzeichnet. Die Entwicklung von Hahn-Süd wird dabei als wichtigstes Projekt verstanden, welches im Zuge der Machbarkeitsstudie überprüft wurde. Hier ließen sich insgesamt rund 550 Wohneinheiten schaffen. Die Strategie zur Stadtentwicklung, die die hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen und Wohnraum untermauere, habe besonders die Zielgruppe der unteren Einkommensgruppen, neben Senioren (Barrierefreiheit) und Familien, erkannt. Hahn Süd solle als vorrangiges Projekt zur Bedienung dieser Nachfrage beitragen.

a) Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Die Stadt Taunusstein ist seit dem Jahr 1990 kontinuierlich gewachsen. Dieses anhaltende Wachstum wurde von einem leicht rückläufigen Trend von 2005 bis 2010 unterbrochen. Seither wächst die Stadt Taunusstein wieder deutlich an und erreicht zum Jahresbeginn 2018 den bisherigen Höchststand von 30.201 Einwohnern, was einem Plus von rund 1.400 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2010 entspricht (Evaluierung FIRU mbH).

Die Antragstellerin merkt hierzu an, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung stagniere. Die treibenden Faktoren für das Wachstum seien Wanderungsbewegungen. Die Wanderungsgewinne innerhalb der letzten fünf Jahre würden in etwa dem hessischen Durchschnitt entsprechen. Dies liege vor allem darin begründet, dass die Stadt von den Bevölkerungszuwächsen und einer damit verbundenen, hohen Wohnungsnachfrage in und um Wiesbaden sowie der sehr guten allgemeinen wirtschaftlichen Lage profitiere. Als weiterer wichtiger Faktor, welcher das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren beeinflusst habe, sei zudem der Flüchtlingszustrom zu nennen, welcher ab 2015 zu verzeichnen war. Der vorhandene demografische Trend einer alternden Bevölkerung werde durch das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum jedoch nicht kompensiert, so dass weiterhin die Fragestellungen einer älter werdenden (wenngleich kurzfristig nicht schrumpfenden) Gesellschaft bestehen bleibe.

Aktuelle Bevölkerungsvorausschätzungen der Hessen Agentur und der Bertelsmann-Stiftung aus den Jahren 2015 bzw. 2016 gehen von einem anhaltenden Wachstum bis zum Jahr 2020 und einer daran anschließenden stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 aus.

Die Antragstellerin führt aus, dass diese Vorausschätzungen bereits im Vergleich zum realen Bevölkerungswachstum übertroffen worden seien. Taunusstein wachse derzeit stark. Prozentual betrachtet sei Taunusstein 2015 und 2016 um 2,6 % gewachsen, was bereits annähernd der vorausgeschätzten Steigerung der Hessen-Agentur (+ 2,8 %) für den Zeitraum von 2015 bis 2020 entspreche (Evaluierung FIRU mbH). Bereits im April des vergangenen Jahres sei die 30.000 Einwohner-Marke übertroffen worden, so dass sich die aktuelle Einwohnerzahl im Juni 2018 auf 30.330 beziffere.

Die Antragstellerin merkt weiter an, dass Prognosen nur bedingt für eine tragfähige Planung der Siedlungsentwicklung herangezogen werden könnten. Gerade die Annahmen zu Wanderungen seien schwer vorauszusehen und hingen von verschiedensten Einflussfaktoren und regionalen Trends ab, die in Abhängigkeit zu verschiedensten Rahmenbedingungen stünden, auf die die Stadt Taunusstein keinen Einfluss nehmen könne. Die Hessen Agentur weise hierbei folgerichtig darauf hin, dass sich aufgrund der aktuell hohen Wanderungsgewinne auf kleinräumiger Ebene allerdings deutliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung ergeben könnten. Vor dem Hintergrund der Lage Taunussteins innerhalb der Metropolregion bzw. in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Wiesbaden und der verkehrlichen Anbindung sowie ggf. einer weiteren Verbesserung im öffentlichen Personennahverkehr geht die Stadt (zumindest mittelfristig) auch weiterhin von Wanderungsgewinnen aus. Daher wird von der Stadt in der weiteren Argumentation Bezug auf die durch die Stadt Taunusstein erhobenen Einwohnerstatistiken und -prognosen genommen (Daten Einwohnermeldeamt).

Es sei für die Jahre 2018 bis 2020 davon auszugehen, dass ein mit dem Anstieg in den Jahren 2015 bis 2018 mindestens vergleichbar hohes Wachstum der Bevölkerung erreicht werde. Diese Annahme werde aus der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Taunusstein sowie den sich in Aufstellung befindlichen und der bereits abgeschlossenen Bauleitplanungen, die jedoch teilweise noch nicht umgesetzt wurden, gestützt. Aus den Berechnungen der Stadt Taunusstein ergibt sich bis 2020 ein Plus von ca. 1.200 Einwohnern lediglich durch konkrete bauliche Entwicklungen (in Umsetzung, bereits erschlossen, abgeschlossene Bauleitplanverfahren).

Zusätzlich werde Wohnraum durch private Bauvorhaben geschaffen, wie z. B. Anbau oder Ausbau. Dies stelle eine natürliche Verdichtung im Innenbereich dar, bedingt durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt. Es wird davon ausgegangen, dass dies zu einem zusätzlichen Plus von ca. 60 Einwohnern pro Jahr führt. Insgesamt könnte bis Ende 2020 Wohnraum für bis zu 1.400 zusätzliche Einwohner entstehen. Demzufolge geht die Stadt Taunusstein von einer Einwohnerzahl (31. Dezember 2019) von ca. 31.600 Einwohnern aus.

Nehme das starke Wachstum durch Zuwanderung der vergangenen Jahre nach 2020 ab und trete an dessen Stelle ein lineares Wachstum von ca. 0,7 % pro Jahr - wie es das Szenario III der Strategie Stadtentwicklung aufzeige - werde die Stadt Taunusstein in den Jahren 2020 bis 2035 noch einmal ca. 3.318 Einwohner dazugewinnen. Hinzu komme noch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sodass eine Entwicklung auf bis zu 35.000 Einwohner erreicht werden könne.

b) Daraus resultierender Wohnbedarf

Für Taunusstein sei, so die Stadt Taunusstein, statistisch belegt, dass pro Wohneinheit im Schnitt 2,04 Einwohner anzusetzen seien. Durch die zunehmende Zahl an kleineren Haushalten (und die gleichzeitig steigende Zahl der Wohnfläche pro Einwohner) ergebe sich dieser Wert. Somit werden von der Stadt Taunusstein für die prognostizierten ca. 3.318 Einwohner bis 2035 rund 1.600 Wohneinheiten veranschlagt.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde für Taunusstein eine Leerstandsquote von 3 % angegeben. Diese war deutlich niedriger als die durchschnittliche Leerstandsquote für den Rheingau-Taunus-Kreis (4,1 %) und das Bundesland Hessen (3,7 %). Im Jahr 2015 wurde die Leerstandsquote auf 2,5 % beziffert, was nochmals eine starke Verringerung darstelle. Um die Flexibilität (und damit die Funktionsfähigkeit) des Immobilienmarktes zu gewährleisten sei eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) von ca. 3 % sinnvoll. Die Leerstandsquote wird von der Stadt Taunusstein als eines der Merkmale genannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt schließen lassen.

Der Gesamtflächenansatz der Baulücken beziffert die Stadt Taunusstein zum Juni 2017 auf 38.711 m², wobei es sich bei einem Großteil (80 %) davon um Einzelgrundstücke unter 2.000 m² handele. Basierend auf den Dichtevorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entspreche dies rechnerisch zwischen 100 und 150 Wohneinheiten. Von der Antragstellerin seien 54 Grundstückseigentümer angeschrieben und ein eventuell bestehendes Veräußerungsinteresse abgefragt worden. Der Rücklauf sowie das in diesem Zuge bekundete Interesse waren nach Angaben der Stadt Taunusstein sehr gering. Neben einer Eigennutzung als Garten würden die Flächen von den Eigentümern für sich selbst oder ihre Nachkommen bevorratet oder aber als Kapitalanlage verstanden. Die Stadt schreibe die Eigentümer hierzu turnusgemäß an, um weitere Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. Dies gestaltet sich als langwieriges und schwieriges Unterfangen.

Die Antragstellerin sieht durch diese Faktoren den hohen Bedarf für Wohnraum in der Stadt Taunusstein bestätigt. In erster Linie liege das Bestreben der Stadt darin, die Innenentwicklung zu fördern, vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen. Doch der Flächenerwerb und die fehlende Verfügbarkeit sorgten für zunehmende Schwierigkeiten. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, müsse deshalb - so die Antragstellerin - die anvisierte Zahl der Wohneinheiten von 1.600 bis im Jahr 2035 zu großen Teilen im Außenbereich umgesetzt werden, da die Innenentwicklungspotenziale in Taunusstein weitestgehend ausgeschöpft seien.

c) Daraus resultierender Flächenbedarf

Die Stadt Taunusstein führt weiter aus, dass es bei der besonderen Lage und Siedlungsstruktur der Stadt (siehe Kapitel A.II.1, Seite 11) nicht möglich sei, die Dichtevorgaben pauschal für das gesamte Stadtgebiet anzunehmen. Für die Berechnungen des Flächenbedarfs für die kommenden 15 Jahre (2020 bis 2035) sei deshalb jede Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden solle, beurteilt, ob diese als „ländlich“ oder „verstädtert“ zu bewerten sei oder ein Zwischenwert angenommen werde:

Für ein städtebaulich integriertes Baugebiet in einem zentralen Stadtteil in der Nähe eines CityBahn-Haltespunktes (Hahn Süd) sei entsprechend ein Dichtewert von bis zu 60 Wohneinheiten je Hektar (entsprechend dem Einzugsbereich geplanter S-Bahn-Haltespunkte 45 - 60 WE / ha gemäß Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) angesetzt worden. Für ländlich gelegene Gebiete in den nicht zentralen Stadtteilen sei demgegenüber ein Wert von bis zu 20 Wohneinheiten je Hektar angesetzt worden. Die Ausnahmen seien begründet, da die Topographie des Taunus sowie die besonders ländliche Lage der Wohnbauflächen eine höhere Dichte nicht verträglich darstellbar erscheinen ließen (zum Beispiel abschließende Ortsrandausbildung, etc...). Auf dieser Berechnungsgrundlage prognostiziert die Antragstellerin für 72 ha Siedlungsflächen ein Potenzial von ca. 2.300 Wohneinheiten. Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt auf, für welche geplanten Wohnbauflächen, welcher Dichtewert angenommen wurde.

Tabelle 2: Dichtewerte der potentiellen Wohnbauflächen

WE / ha	Wohnbauflächen	Wohnungstypen
20	Über dem Biengarten, Schillereiche, In der Delle, Neuhof Nord, Platte, Oberhalb Hagenstraße / Krimhildstraße, Westlich Nibelungenstraße, Roßbachhöhe, Am Dorfplatz, Gartenfeld, In den Faltern, Backgrätzer	Einfamilienhäuser, teils Zweifamilienhäuser
25	Schillberg, Lauterbach, Feuerwehr, Betzwiese, Zitterling, Auf dem Knittelberg, Rothehustert, Wehen Süd	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
30	Fasanenweg, Forsthausstraße, Wiesbadener Straße, Pestalozzistraße, Heck	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, teils Mehrfamilienhäuser
35	Wieslatt, Lessingstraße, Wiesbadener Straße	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
40	Schaußberg, Weher Acker, Erlenmeyerstraße	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, vermehrt Mehrfamilienhäuser
60	Hahn Süd	überwiegend Mehrfamilienhäuser

Die Antragstellerin sieht das Flächensparziel durch die bereits weitestgehend ausgeschöpfte Nachverdichtung im Innenbereich gewahrt. Weiterhin werde durch die Einhaltung der Dichtewerte der sparsame Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Die Ein- und Durchgrünung der Bauflächen sei bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen und wahre dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Zusätzlich sollen die Dichtewerte der einzelnen Bauflächen einzeln beurteilt werden, sodass eine auf jedes Gebiet zugeschnittene individuelle verträgliche Dichte vorgesehen werden könne.

Der sich aus den zuvor errechneten 1.600 Wohneinheiten ergebende Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 beträgt nach Einschätzung der Stadt Taunusstein demnach rund 50 ha Wohnbauflächen. 50 ha entsprechen somit dem beantragten Siedlungsflächenkontingent für die Stadt Taunusstein von 2020 bis zum Jahr 2035 (Wohnbebauung, ohne Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und ohne Gemeinbedarfsflächen).

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 habe für die Stadt Taunusstein ein Siedlungsflächenkontingent von 45 ha bis zum Jahr 2020 festgelegt. Davon seien bis jetzt rund 20 ha verbraucht worden. Es bleiben nach der Berechnung der Antragstellerin somit 25 ha aus dem derzeit rechtswirksamen Regionalplan. Weitere 25 ha benötige die Stadt um den Flächenbedarf für Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 decken zu können. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben insgesamt eine Größe von rund 72 ha. Dies entspräche einer Zahl der Wohneinheiten von 2.300. Diese 22 ha (72 ha - 50 ha) sollen als „Alternativflächen“ gewertet werden.

Es werden, so die Antragstellerin, dementsprechend mehr Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt als durch das Siedlungsflächenkontingent festgelegt sei bzw. als es ihr nach ihren eigenen Berechnungen bis zum Jahr 2035 zustehe. Dies ermögliche es der Stadt, unter anderem im Rahmen der Bodenbevorratung eine gewisse Flexibilität für die Kommune zu erhalten. Dies erscheint der Stadt Taunusstein zielorientiert, da auch auf Ebene der Regionalplanung ein Siedlungsflächenpotenzial von ca. 94 ha in der Karte abgebildet und dann durch eine Deckelung auf maximal 45 ha Siedlungszuwachs festgelegt worden sei.

d) Überschreitung Tabellenwert

Die Siedlungsflächen Planung (ca. 72 ha) im geplanten Flächennutzungsplan der Stadt Taunusstein generieren einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 50 ha, wobei es sich bei den verbleibenden 22 ha um Alternativen für die Entwicklung der Gebiete handelt. Diese Flächen sollen also nicht zwangsläufig bebaut werden, sondern bieten der Stadt Taunusstein ein hohes Maß an Flexibilität bei der Baulandausweisung. Dies sei notwendig, da Baugebiete in der Stadt Taunusstein zur Dämpfung der Baulandpreise und Vermeidung von Flächenspekulationen nur aus dem Bodenbevorratungsprogramm entwickelt würden. Hierbei stehe eine Vergabe nach sozialen Kriterien im Vordergrund, um besonders jungen Familien die Eigentumsbildung in Taunusstein zu ermöglichen. Weiterhin seien nicht alle Flächen geeignet, um die erforderlichen städtebaulichen Strukturen der verschiedenen sozialen Gruppen und Altersgruppen zu bedienen. Auch hier möchte die Stadt Taunusstein flexibel agieren können, was das Flächenpotential geplanter Wohn- und Mischbauflächen erklärt.

3. Sonderbauflächen und Flächen für Gemeindebedarf

Im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes sind insgesamt 8,7 ha Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel, geplant vorgesehen, davon werden rund 2,6 ha im Zielabweichungsverfahren behandelt (SO Hahn-Süd).

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Taunusstein - Fortschreibung Oktober 2016 - ist die Sonderbaufläche Hahn Süd (2,6 ha) als Entwicklungsfläche dargestellt. Hierbei handele es sich laut Antragstellerin um eine Verlagerung/Erweiterung des Zentralen Versorgungsgebietes. Weiterhin sei die Fläche für den Gemeinbedarf in Hahn (geplanter Betriebshof) mit einer Größe von ca. 1,4 ha auf Regionalplanebene den Siedlungszuwachsf lächen zuzuordnen.

4. Gewerbliche Bauflächen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 sehe für die Jahre 2006 bis 2020 eine gewerbliche Entwicklung von 35 ha für die Stadt Taunusstein vor. Seit dem Jahr 2006 seien insgesamt 13,2 ha gewerbliche Baufläche entwickelt worden (Gewerbepark Orlener Stock: 8,4 ha, Lücken im Gewerbegebiet „Auf dem Kleinen Feld“ und „Triebgewann“: ca. 3 ha, Orlener Stock II: ca. 1,8 ha).

Im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes sind 40,3 ha gewerbliche Baufläche dargestellt, davon sind rund 24 ha im Zielabweichungsverfahren zu behandeln. Demzufolge bewege sich die Planung in einem Rahmen, der mit den bisherigen und künftigen regionalplanerischen Zielvorgaben einer gewerblichen Entwicklung zu vereinbaren sei. Aufgeschlüsselt stünden im derzeitigen Regionalplan von den 35 ha noch 21,8 ha Fläche zur Verfügung und somit wären im neuen Regionalplan noch ca. 18,5 ha (40,3 ha - 21,8 ha) vorzusehen.

Die Stadt Taunusstein führt in Ihrem Antrag weiter aus, dass in der Vergangenheit die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen oft an der mangelnden Flächenverfügbarkeit gescheitert sei. Diesem Sachverhalt solle durch eine Strategie der verstärkten Ausweisung von Alternativen begegnet werden. Die im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplans dargestellte ca. 40,3 ha gewerbliche Baufläche sollen auch als Alternativen im neuen Regionalplan (Karte) festgelegt werden. Durch eine Deckelung könne eine regionalplanerische Zielsetzung eingehalten werden.

Die Stadt Taunusstein könne durch die vorgesehene Strategie der alternativen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen diesen künftigen regionalplanerischen Vorgaben gerecht werden. Daher werde die beantragte kartenmäßige Festlegung für Gewerbeflächen im neuen Regionalplan von ca. 40 ha durch die vorgeschlagene Deckelung von 34 ha (bis 2035) deutlich unterschritten.

Ein weiterer Grund für die vorgesehenen gewerblichen Entwicklungen in Taunusstein seien die im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich geringeren Einnahmen im gewerblichen Bereich. Taunusstein weise im Vergleich mit Städten seiner Größenklasse (20.000 bis 50.000 Einwohner) eine niedrige Gewerbesteuerkraft auf. Dies habe der Landesrechnungshof bei seiner Analyse des Taunussteiner Haushaltes festgestellt. Der Durchschnitt der Kommunen vergleichbarer Größe liege bei 495 Euro Gewerbesteuer netto je Einwohner, Taunusstein weise in diesem Bereich lediglich 297 Euro je Einwohner auf. Dies verdeutliche, dass eine vermehrte Gewerbeflächenentwicklung für Taunusstein mittel- und langfristig essentiell sei, wenn man nicht weiter zu den sog. „Underperformern“ in dieser Kategorie gehören möchte.

Zudem sei hier eine weitere Ausweitung dieser Ertragsposition erstrebenswert, da die Aufrechterhaltung des städtischen Leistungsportfolios und der Erhalt bzw. die Unterhaltung der kommunalen Infrastruktur zunehmend größere finanzielle Ressourcen erforderten. Die Taunussteiner Stadtmarketing GmbH wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung weiterentwickelt, um stärker im Bereich Stadtentwicklung (Gewerbeentwicklung), insbesondere in der Standortentwicklung, tätig werden zu können. Die Stadtmarketing GmbH soll tätig werden, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen von ortsansässigen und auswärtigen Unternehmen zwar vorhanden ist, die Flächenverfügbarkeit aber nicht gegeben sei.

5. Zusammenfassende Darstellung des angemeldeten Flächenbedarfs

Die nachfolgende Tabelle 3 enthält eine zusammenfassende Übersicht der in den Kapiteln A.III.2 (Wohnbauflächen sowie A.III.4 (gewerbliche Bauflächen) gemachten Ausführungen.

Tabelle 3: Bilanz Wohnbau-/ gewerbliche Bauflächen

	Flächenwert im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010		Davon in Anspruch genommen	Verbleibendes Flächenkontingent bis 2020	Im Entwurf des Flächennutzungsplans enthaltene Flächen	Tatsächlich beabsichtigte Inanspruchnahme	Flächeninanspruchnahme ab 2024
	[ha]	[ha]					
Einheit	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Zeitraum	2002 bis 2020	2006 bis 2020	bis 2018	2018 bis 2020		bis 2035	
Wohnbauflächen	45 ha		19,7 ha	25,3	72	50	24,7
gewerbliche Bauflächen		35 ha	13,2 ha	21,8	40,3	34	12,2

6. Straßenführung

Im Hinblick auf die Festlegung „Sonstige regional bedeutsame Straße Planung“ in Gebiet 2 trägt die Antragstellerin vor, dass die Nordwesttangente Taunusstein (Hahn) durch die Stadt Taunusstein beantragt worden sei, um unter anderem durch die geplante Siedlungsentwicklung Hahn-Nord die erforderliche Verkehrsentslastung zu bewirken. Mit der Verlegung der Siedlungsentwicklung von Hahn-Nord zu Hahn-Süd könne diese geplante Straßenführung entfallen. Eine Realisierung der Wohnbaufläche W3 Wieslatt könne ohne die im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 angegebene Trasse realisiert werden

IV. Vorranggebiet Regionaler Grünzug

1. Grundlagen und Ist Situation

Das Stadtgebiet ist - wie dargelegt - im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 von „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ umschlossen. Lediglich für die nördlich gelegenen Stadtteile Niederlibbach und Hambach gilt dies nicht. Weiterhin grenzen im Südosten an die südlich gelegenen Stadtteile unmittelbar die Waldflächen des Taunuskamms und somit die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiet Forst an.

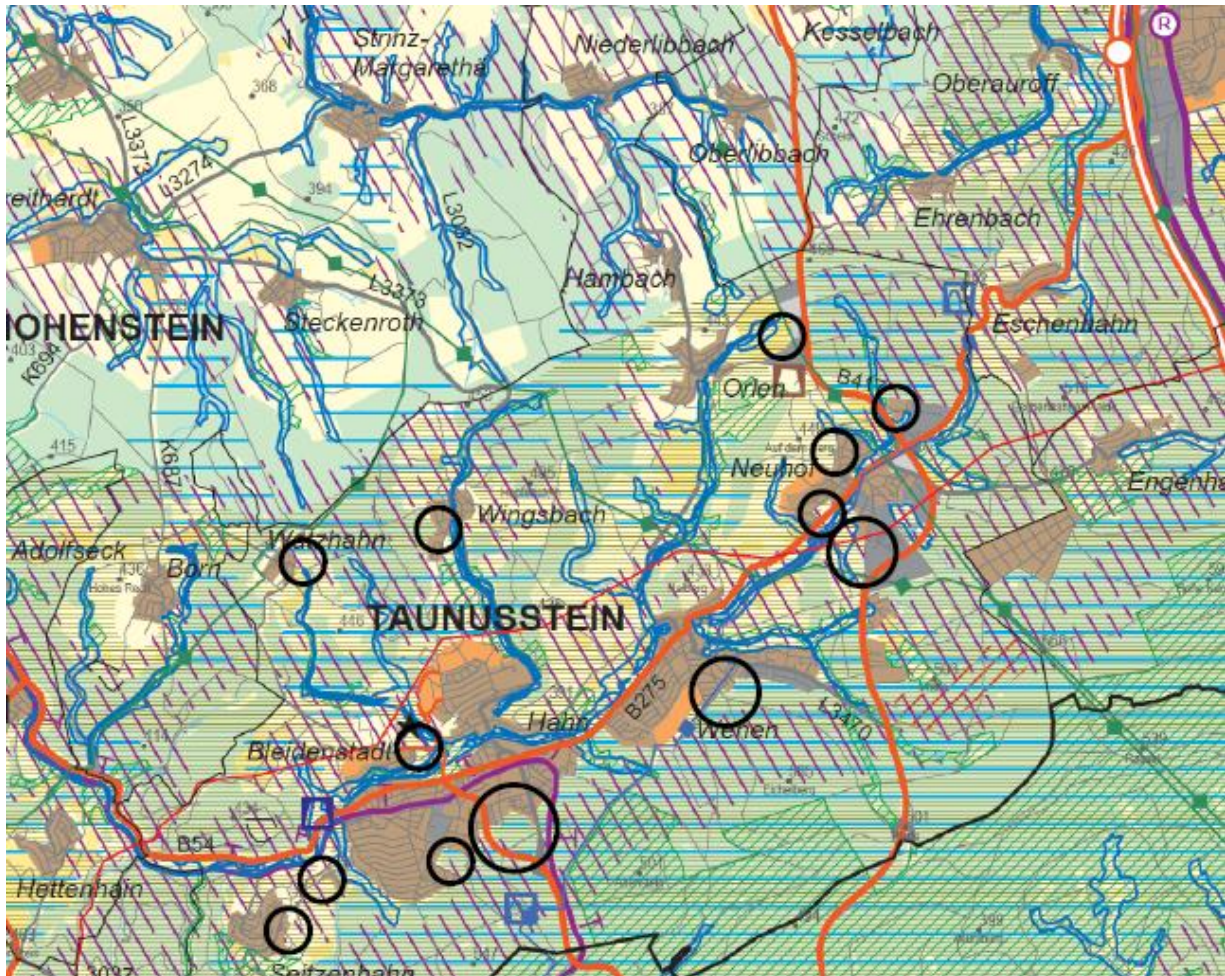


Abbildung 4: Lage der Abweichungsflächen - Auszug Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Darstellung der Antragstellerin)

2. Notwendigkeit der Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls

Das Ziel Z4.3-3 stelle, so die Antragstellerin, hohe Anforderungen an die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs. 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 Antragstellerin führt hierzu Folgendes aus:

Die Stadt Taunusstein weise durch ihre Lage im Verdichtungsraum (Teil des Ordnungsraums) mit direktem Anschluss an das Oberzentrum Wiesbaden eine besondere Funktion im Raum auf.

Die Nachfrage nach Wohnraum sei, wie dargelegt, groß, da Taunusstein als Wohnstandort eine besondere Rolle zukomme. Die gute Erreichbarkeit der Oberzentren Wiesbaden und Mainz spiele hierbei eine zentrale Rolle. Der nördliche Teil Taunussteins rage in den Ordnungsraum hinein.

Gemäß dem Beschluss zur „Strategie Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung“ der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Juni 2012, solle bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerungsentwicklung in Taunusstein auf 29.325 Einwohnern angestrebt werden. Daraus resultiere eine Steigerung von 47,5 Einwohnern pro Jahr von 2010 bis 2020.

Die angestrebte Bevölkerungsanzahl für das Jahr 2016 sei bereits mit 29.665 Einwohnern um 567 Einwohner übertroffen worden. Auch die Ergebnisse in der Evaluierung sowie der aktuellen Fortschreibung der Strategie Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt bauliche Entwicklung bis 2025 (von FIRU, Stand 16. November 2017) bestätige die oben aufgeführten Bevölkerungsprognosen, die noch übertroffen worden seien. Somit sei der Siedlungsflächenbedarf durch die einzelnen Untersuchungen nachgewiesen. Die aktuelle Zahl der Bauwilligen für Baugrundstücke in der Stadt Taunusstein liege bei über 700 Bewerbungen (Anträge im Rahmen der städtischen Bodenbevorratung). Weiterhin lägen 404 Anträge von sozialwohnungssuchenden Haushalten (Schwerbehinderte, ältere Menschen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger, Beziehende von Transferleistungen, junge Ehepaare) (Stand 1. November 2017) vor. Für die Nachfrage im Geschosswohnungsbau bzw. nach Mietwohnungen lägen keine Daten vor. Angesichts der bedenklich geringen Leerstandsquote sei jedoch auch hier von einem erheblichen Bedarf auszugehen.

Taunusstein sei seit 1983 nicht mehr an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Die Stadt verfüge mit dem Bahnhof Hahn-Wehen und dem Haltepunkt Bleidenstadt sowie dem Haltepunkt Eiserne Hand über drei Haltepunkte auf der Strecke der ehemaligen Aartalbahn zwischen Wiesbaden und dem rheinlandpfälzischen Diez. Die Strecke sei jedoch seit 2009 für den Eisenbahnverkehr gesperrt.

Die Planung der CityBahn Mainz - Wiesbaden - Taunusstein - Bad Schwalbach würden durch die Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden und den Rheingau-Taunus-Kreis gestützt. Entsprechende Beschlüsse lägen in Mainz und Wiesbaden vor, ein Beschluss des Rheingautaunuskreises werde in Kürze erwartet. Moderne und leistungsfähige Straßenbahnen sollen die Menschen in der Metropol-Region Rhein-Main besser verbinden und die Innenstädte attraktiver werden lassen. Zahlreiche Wohn-, Gewerbe- und Bildungsstandorte würden mit der CityBahn erschlossen und förderten den Wirtschaftsstandort.

Die Reaktivierung der Strecke der Aartalbahn von Bad Schwalbach über Taunusstein und die Eiserne Hand nach Wiesbaden sei wesentlicher Bestandteil des Projektes. In Wiesbaden werde die Hochschule RheinMain, die Innenstadt der Hauptbahnhof, Biebrich, Amöneburg und Kastel mit einer Neubaustrecke angebunden. Über die Theodor-Heuss-Brücke fahre die CityBahn durch die Mainzer Innenstadt und erhalte einen Anschluss an das Bestandsnetz in Mainz am Hauptbahnhof und ende an der Hochschule Mainz.

Mit diesem Schienenverkehrsprojekt erfahre die Attraktivität im Öffentlichen Personennahverkehr einen deutlichen Qualitätssprung und stärke die Elektromobilität mit komfortablen und umweltfreundlichen Straßenbahnen. Auch in diesem Zusammenhang werde die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich der CityBahn-Haltestellen städtebaulich favorisiert (z.B. Hahn-Süd).

In der Stadt Taunusstein seien derzeit sechs Haltestellen für die CityBahn vorgesehen. Die Haltestellen würden jeweils mit Möglichkeiten zum Parken von Kraftfahrzeugen (Park & Ride) sowie Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern sowie dem Aufladen von E-Bikes (Park & Bike) versehen. Drei der vorgesehenen Haltestellen befänden sich in Hahn, zwei in Bleidenstadt und eine in der Gemarkung Seitzenhahn.



Abbildung 5: Geplante Haltestellen der CityBahn

Seit 1983 sei die Aartalbahn von Bad Schwalbach nach Wiesbaden stillgelegt. In Gutachten wurde seither geprüft, unter welchen Bedingungen sich die Reaktivierung der Bahnstrecke rentiere. Dies geschehe besonders unter dem Aspekt der sehr starken Pendlerverflechtung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden (Oberzentrum) und den beiden Mittelzentren Bad Schwalbach (zugleich Kreisstadt) und Taunusstein sowie der damit verbundenen Belastung des Straßennetzes.

Im Zuge einer überarbeiteten Machbarkeitsstudie sei die CityBahn von Mainz über Wiesbaden und Taunusstein nach Bad Schwalbach im Jahre 2016 erneut untersucht worden. Der aktuelle Stand der Nutzen-Kosten-Untersuchung (Standardisierte Bewertung 2016) vom Dezember 2017 bewertet den Nutzen der projektierten CityBahn um 50% höher als die Kosten, so dass sich ein Quotient von $\sim 1,5$ errechne.

B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Keine Stellungnahmen bzw. keine Bedenken

Der Einzelhandelsverband wurden beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme zum Abweichungsantrag der Gemeinde Taunusstein abgegeben.

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach, der Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen, der Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein, der Gemeindevorstand der Stadt Schlangenbad, der Magistrat der Stadt Idstein, der Gemeindevorstand der Gemeinde Hühnstetten, die Industrie und Handelskammer Wiesbaden und das Dezernat III 33.1 - Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene - des Regierungspräsidiums Darmstadt haben in ihren Stellungnahmen jeweils keinerlei Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Taunusstein bzw. die Zulassung einer Abweichung von Zielen der Raumordnung geäußert.

Auch der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seiner Stellungnahme keinerlei Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Taunusstein bzw. die Zulassung einer Abweichung von Zielen der Raumordnung geäußert. Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte betreffen ausschließlich die Bauleitplanung und sind im derzeitigen Verfahren nicht relevant.

II. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - bestehen gegen die Beanspruchung der Vorranggebiete Regionaler Grünzug, Vorranggebiete Landwirtschaft und Vorranggebiete Forstwirtschaft keine Bedenken. In der Stellungnahme wurden jedoch noch folgende für die Entscheidung relevanten Punkte ergänzend ausgeführt:

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In 19 Fällen seien Vorranggebiete Regionaler Grünzug mit einer Fläche von insgesamt etwa 57 ha betroffen. Die einzelnen Flächeninanspruchnahmen variierten zwischen 0,56 ha und 10,11 ha. Die Planungen widersprächen dem Ziel Z4.3-2, wonach die Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden dürfe. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung gemäß Ziel Z4.3-3 seien in den Unterlagen jedoch dargelegt und lägen vor. Insgesamt seien sogar Flächen in einem Umfang von 66 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug als Kompensation an fünf verschiedenen Stellen vorgesehen.

Die vorgesehenen Kompensationsflächen entsprächen den Vorgaben des Ziels Z4.3-3. Insbesondere die Erweiterung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug in Hambach wird aus der Sicht des Dezernates III 31.1 planerisch befürwortet, da der hier verlaufende Limes dann auch regionalplanerisch geschützt werde.

b) Vorranggebiet für Landwirtschaft

In drei Fällen würden Vorranggebiete für Landwirtschaft mit insgesamt etwa (6 ha + 0,98 ha + 1,6 ha =) 8,6 ha beansprucht. Die Planungen widersprechen dem Ziel Z10.1-10, wonach die landwirtschaftliche Bodennutzung hier Vorrang vor anderen Nutzungen habe.

Durch die Rücknahme von Vorranggebieten Siedlung - Planung würden allerdings für die landwirtschaftliche Nutzung planerisch bereits verlorene Flächen zurückgegeben. Diese würden - sofern sie der Definition für Vorranggebiete Landwirtschaft entsprächen - bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans als Vorranggebiete für Landwirtschaft neu festgelegt. Dadurch bestünden im Ergebnis keine Bedenken gegen die Beanspruchung der Vorranggebiete für Landwirtschaft.

c) Vorranggebiet für Forstwirtschaft:

In neun Fällen würden Vorranggebiete für Forstwirtschaft mit insgesamt etwa 27 ha beansprucht. Die einzelnen Flächeninanspruchnahmen variierten zwischen 0,56 ha und 10,11 ha. Die Gebiete 3.3 Hahn (10,11 ha) und 3.19 Wehen (5,4ha) beanspruchten dabei über die Hälfte der Inanspruchnahme des Vorranggebietes.

Die Planungen widersprechen dem Ziel Z10.2-12, wonach die Walderhaltung hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen habe und diese Bereiche dauerhaft bewaldet bleiben sollen.

Taunusstein habe einen Waldanteil von 53 %. Dieser Wert liege erheblich über dem durchschnittlichen Waldanteil von Hessen mit etwa 42 % bzw. dem des Bundes von etwa 32%. Gegen eine Verringerung der Bewaldung - auch temporär - werden aus der Sicht des Dezernates III 31.1 daher keine erheblichen Bedenken vorgetragen. Alle betroffenen Gebiete schlossen sich an bestehende Siedlungs- oder Gewerbeflächen an. Eine zerschneidende Wirkung entstehe nicht. Da der Taunus zu den Mittelgebirgslandschaften mit hohem Waldanteil zähle und durch die Beanspruchung der Vorranggebiete für Forstwirtschaft eine Beanspruchung der relativ gering vorhandenen Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung vermieden werden könne, bestünden gegen die Beanspruchung der Vorranggebiete für Forstwirtschaft keine erheblichen Bedenken. Auf die davon unabhängigen notwendigen forstfachlichen Verfahren zur Waldumwandlung nach dem Hessischen Waldgesetz wird verwiesen.

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

Aus Sicht der Belange des Dezernates V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz - und der zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur wird wie folgt Stellung genommen:

a) Zusammenfassende Darstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans

Im Entwurf der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Taunusstein seien 72 ha Siedlungsflächen Planung als Wohn- und Mischbauflächen dargestellt, wobei eine Deckelung der maximalen Siedlungszuwachsfläche im Textteil des neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan von 50 ha vorgesehen sei.

Im gegenwärtig gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sei für den Zeitraum 2002 bis 2020 eine Siedlungszuwachsfläche von maximal 45 ha festgelegt. Die Stadt Taunusstein begründe die Notwendigkeit, in der Karte mehr Siedlungsflächen Planung festzulegen als das Kontingent im Textteil des Regionalplans hergebe, mit dem Bodenbevorratungsprogramm der Stadt. Baugebiete würden ausschließlich aus diesem Programm entwickelt, um die Baulandpreise zu dämpfen und Flächenspekulationen zu vermeiden. Beinhaltet das Bodenbevorratungsprogramm Flächenalternativen, ermögliche dies eine flexiblere, sozialverträglichere und den wechselnden Voraussetzungen anpassungsfähigere Stadtentwicklung.

Im neuen Gesamtflächennutzungsplan seien insgesamt ca. 8,7 ha Sonderbauflächen, großflächiger Einzelhandel sowie eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,4 ha für den geplanten städtischen Betriebshof dargestellt. Da diese Ausweisungsfächen den Siedlungszuwachsfächen zuzuordnen seien, weise der Entwurf der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Taunusstein insgesamt eine Siedlungszuwachsfläche von (72 ha + 8,7 ha + 1,4 ha =) 82,1 ha aus, sodass die beantragte Deckelung für eine maximale Siedlungszuwachsfläche der Stadt Taunusstein (siehe B.II.2.a)) letztendlich ca. 60 ha betrage.

Im Entwurf der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Taunusstein seien ca. 40,3 ha Gewerbeflächen Planung dargestellt. Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 würden für neue Industrie- und Gewerbebetriebe bis 2020 maximal 35 ha festgelegt. Die Stadt Taunusstein beantrage, in der Karte des neu aufzustellenden Regionalplans die 40,3 ha gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an den Gesamtflächennutzungsplan ebenfalls als Alternativen festzulegen und im Textteil eine Deckelung des Flächenwerts für Gewerbe von 34 ha vorzunehmen. Damit würden ca. 6 ha für eine alternative gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Zur Begründung verweise die Stadt Taunusstein unter anderem darauf, dass in der Vergangenheit eine Umsetzung von gewerblichen Bauflächen oft an der mangelnden Flächenverfügbarkeit gescheitert sei. Eine Ausweisung von Alternativen soll dieser Problematik entgegenwirken.

Die beantragten Zielabweichungen führten zu einem Verlust von rund 57 ha an Vorranggebieten Regionaler Grünzug, der ausgeglichen werden müsse. Hierzu sollen in Hahn Nord (ca. 22,4 ha), Neuhof Nord (ca. 2,9 ha) und Bleidenstadt Schillberg (ca. 3,9 ha) Siedlungsflächen zurückgenommen und inklusive der Ergänzungsfläche südlich von Seitzenhahn (ca. 6,7 ha) im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan insgesamt rund 36 ha als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden. Darüber hinaus sollen in der Gesamtgemarkung Hambach und Niederlibbach ca. 30 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug nördlich entlang des Limes verlaufend dargestellt werden, sodass mit einer Festlegung von insgesamt 66 ha an Vorranggebieten Regionaler Grünzug, der durch die Zielabweichungen entstehende Verlust von rund 57 ha mehr als ausgeglichen werde. Dieses Verständnis des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein vorangestellt.

b) Rücknahme von ca. 22,4 ha Siedlungsflächen in Hahn Nord

Große Bereiche des in Hahn Nord ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung, Planung sollen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 umgewidmet und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden. Diese Rücknahmeflächen würden gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzt, wobei es sich um hochwertige Ackerflächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien. Es handele sich um gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilte Flächen, sodass sie mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar sind.

Das Dezernat V 51.1 fordert daher, die ca. 22,4 ha Rücknahmeflächen im Bereich Hahn Nord aufgrund der Bodenfruchtbarkeit und des Flächenumfangs gleichzeitig im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans auch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festzulegen, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig werde damit der Erhalt des Regionalen Grünzugs unterstützt.

c) Rücknahme von ca. 2,9 ha Siedlungsflächen in Neuhof Nord

Auch diese Rücknahmeflächen werde landwirtschaftlich intensiv genutzt, weshalb das Dezernat V 51.1 darum bittet, neben der geplanten Festlegung der Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug diese zumindest auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festzulegen, um einen Fortbestand der landwirtschaftlichen Produktion zu garantieren.

d) Ergänzungsfläche von ca. 6,7 ha südlich von Seitzenhahn

Die Ergänzungsfläche südlich von Seitzenhahn sei im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gegenwärtig unter anderem als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur sei zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung die beabsichtigte Festlegung der Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug auch hier überlagernd vorzunehmen.

e) Ausweisung von ca. 30 ha „Vorranggebiet Regionaler Grünzug in der Gesamtmarkung Hambach und Niederlibbach

Von der geplanten Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei teilweise ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betroffen (westlich und östlich der Landesstraße L 3470). Die dortigen Flächen würden gegenwärtig intensiv genutzt, weshalb aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert werde, auch hier künftig sowohl ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug als auch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festzulegen.

f) Stellungnahme zu den einzelnen beantragten Abweichungsgebieten:

- **Gebiet 1 - Bleidenstadt: Wohnbaufläche W1 „Fasanenweg“ - 1,2 ha sowie Gebiete 3 bis 7 und 16 bis 19:**

Vorgesehen sei die Umwidmung eines Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebiet für Forstwirtschaft in ein Vorranggebiet Siedlung Planung. Tatsächlich befinde sich auf der Fläche überwiegend Wald sowie eine Wertstoffsammelstelle. Gegen eine Ausweisung dieser Planfläche als Wohnbaufläche bestünden aus der Sicht des Dezernates V 51.1 keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch werde darauf hingewiesen, dass aufgrund des überdurchschnittlich hohen Waldanteils der Stadt Taunusstein von 54 % und entsprechend unterrepräsentieren landwirtschaftlichen Flächen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur Ersatzaufforstungen zur Kompensation von entstehenden dauerhaften Waldverlusten entschieden abgelehnt werden. Dies gelte auch im Hinblick auf die Gebiete 3 bis 7 sowie 16 bis 19 des Entwurfs des Flächennutzungsplans. Gegen die Erhebung der Walderhaltungsabgabe bestehen indes keine Bedenken.

Allerdings sei in der Gesamtbeurteilung der vorgelegten Unterlagen gleichzeitig zu lesen, dass aus forstrechtlicher Sicht eine flächengleiche Ersatzaufforstung bzw. lediglich alternativ (subsidiär) die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich werden wird. Dies stehe im Widerspruch zu der Aussage einer Schonung landwirtschaftlicher Flächen im Falle einer direkten Inanspruchnahme von Waldflächen. Unter Betrachtung des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) werde begründet, weshalb Ersatzaufforstungen auf landwirtschaftlichen Flächen sowohl im Gebiet der Stadt Taunusstein als auch außerhalb des Naturraums abgelehnt werden.

- **Gebiet 2 - Bleidenstadt: Wohnbaufläche W3 „Wieslatt“ - 4,8 ha:**

Die Fläche sei im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Zudem sei eine geplante Straße (sonstige Regionalbedeutsame Straße, Planung) dargestellt, die entfallen solle. Tatsächlich werde das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Innerhalb des Gebiets befinde sich ein Aussiedlerhof.

Das Dezernat V 51.1 bemängelt, dass die Antragsunterlagen keinerlei Aussagen über den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Bewirtschaftungsverhältnisse (Viehhaltung?) enthielten. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden jedoch grundsätzliche Bedenken gegen die Umwidmung der Fläche in eine Wohnbaufläche Planung, unter anderem, da zu besorgen sei, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch das heranrückende Wohngebiet Einschränkungen in seiner Betriebsweise hinnehmen müsse. Der Betreiber des Aussiedlerhofes und der Ortslandwirt von Bleidenstadt sollten daher umgehend bezüglich der geplanten Ausweisung - falls noch nicht geschehen - informiert und in den Planungsprozess eingebunden werden.

Die Stadt Taunusstein verfüge mit rund 54 % über einen überdurchschnittlich hohen Waldanteil und liege deutlich über dem Hessendurchschnitt von 42 %, wobei Hessen ohnehin eines der walddreichsten Bundesländer sei. Deutschland verfüge über einen Waldanteil von 32 %, wobei Deutschland wiederum eines der walddreichsten Länder der Europäischen Union sei.

Vor diesem Hintergrund werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sich wiederholende Aussage unter Ziffer 3.1.2, 3.3.2, 3.17.2, 3.18. und 3.19.2 der Antragsunterlagen „Gemäß den Vorgaben des Hessischen Forstgesetzes ist eine Wiederaufforstung an anderen Stelle erforderlich...“ unzutreffend sei.

- **Gebiet 10 - Neuhof: Gewerbliche Baufläche G2 „Limburger Straße“ - 5,78 ha sowie die Gebiete 14 und 15**

Der Bereich südlich der Hochspannungsleitung sei nicht nur als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, sondern auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Die dortigen Flächen würden aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt. Diese seien gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt, die sich mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften ließen. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden gegen eine Umwidmung dieser Flächen als Gewerbliche Baufläche daher grundsätzliche Bedenken.

- **Gebiet 13 - Orlen: Gewerbliche Baufläche G2 „Am Orleener Stock III“ - 6 ha sowie Gebiet 16:**

Das Plangebiet sei als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und werde durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt. Dabei handle es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen, weil sie besonders schützenswert sind. Südöstlich und nordöstlich des Plangebiets befänden sich bereits Flächen, die als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt und deren Kapazitäten nicht ausgeschöpft seien. Der Bedarf einer Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Umfang von 6 ha sei demzufolge an dieser Stelle nicht nachvollziehbar und in den Antragsunterlagen auch nicht ausreichend begründet. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden daher Bedenken gegen die Umwidmung des Vorranggebiets für Landwirtschaft und damit Vernichtung der hochwertigen Ackerflächen. Fruchtbarer Boden sei nicht vermehrbar, weshalb der unwiederbringliche Verlust von landwirtschaftlichen Flächen gerade in Gebieten mit geringen Produktionsflächen unbedingt zu vermeiden sei. Daher bestünden auch gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet 16 - Watzhahn: Wohnbaufläche W2 „Gartenfeld“ - sowie im Gebiet 20 - Wingsbach: Wohnbaufläche W1 „In den Faltern“ - grundsätzliche Bedenken.

III. Dezernat V 52 - Forsten

1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Dem Antrag auf Zielabweichung sei zu entnehmen, dass die Stadt Taunusstein mit Stichtag 30. Juni 2018 30.330 Einwohner aufweise. Prognosen der Hessen-Agentur und der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahre 2016 seien von einer Einwohnerzahl bis 2020 von 29.900 bzw. 28.980 ausgegangen.

Diese Werte seien bereits mit Stichtag Juni 2018 überschritten worden. Seitens der Stadt Taunusstein werde darüber hinaus aufgrund derzeitiger baulicher Entwicklungen mit einer Bevölkerungszahl von ca. 31.600 bis Ende 2019 gerechnet.

Die langfristige Prognose der Stadt zeigt bis ins Jahr 2035 einen Zuwachs von weiteren ca. 3.320 Einwohnern, woraus ca. 1.600 neu zu schaffende Wohneinheiten erforderlich würden. Inwieweit dies eine realistische Prognose darstelle, könne nicht beurteilt werden. Da es sich bis zum Jahr 2035 um einen relativ langen Zeitraum handle, der aus Sicht der oberen Forstbehörde schwer einschätzbar sei, wäre auch eine gegenteilige Entwicklung der Bevölkerung bzw. eine Stagnation durchaus annehmbar.

Derzeit lägen 728 Anfragen Bauwilliger vor, wobei hiervon rund 400 von Taunussteinern Bürgern und der Rest von Bauwilligen außerhalb Taunussteins stammten. Gehe man nun - konservativ betrachtet - davon aus, dass je Bauanfrage mindestens eine Wohneinheit geschaffen werden solle, so wären allein durch die Bauanfragen von Taunussteinern bereits ca. 25 % des bis ins Jahr 2035 ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten abgedeckt. Ein Teil dieser Bürger lebe voraussichtlich in Mietverhältnissen, die sodann für Folgenutzer frei würden. Dieses Beispiel zeige, dass die Prognose über einen solch langen Zeitraum schwer sei.

Insoweit werde angeregt, die Inanspruchnahme von Flächen zum Zwecke der Siedlungserweiterung nur schrittweise vorzunehmen und dies im Rahmen eines eventuellen Abweichungsbescheides festzuhalten. Dabei sollte die Inanspruchnahme an die tatsächliche Einwohnerzahl und regelmäßig zu aktualisierende Prognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahl geknüpft werden.

In Bezug auf die vorgesehenen Inanspruchnahmen von Waldflächen sei dies von Bedeutung, da die Inanspruchnahme von Wald nur im erforderlichen Maße zulässig sei. Dies ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG), wonach der Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren sei.

2. Waldinanspruchnahmen und Forstrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen

Insgesamt seien ca. 28 ha Waldfläche zur Inanspruchnahme und Umwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen. Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG bedürfen diese Waldumwandlungen der separaten Genehmigung durch die zuständige Behörde, hier den Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises. Die Genehmigung könne davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder im waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachweise, §12 Abs. 4 HWaldG. Diese Bestimmung solle sicherstellen, dass dem Gesetzeszweck des Bundeswaldgesetzes sowie des Hessischen Waldgesetzes Rechnung getragen und der Wald in seiner Flächensubstanz erhalten werde.

Da es allerdings nicht immer möglich oder sinnvoll sei, für Waldumwandlungen eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern, sei der Genehmigungsbehörde mit §12 Abs. 5 HWaldG die Möglichkeit eröffnet, anstelle der Ersatzaufforstung eine Ausgleichzahlung, die sogenannte Walderhaltungsabgabe, zu erheben.

Allerdings werde durch den Wortlaut des ersten Halbsatzes der Regelung deutlich, dass das Instrument der Walderhaltungsabgabe nur dann Anwendung finde, soweit die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden können. Die Regelung des §12 Abs. 5 HWaldG sei daher nur anwendbar, sofern im forstrechtlichen Genehmigungsverfahren zunächst der Nachweis einer flächengleichen Ersatzaufforstung gefordert worden sei. Die Walderhaltungsabgabe sei subsidiär, also nur dann zu entrichten, wenn die Suche nach Ersatzaufforstungsflächen ergebnislos verlaufen ist.

Im vorliegenden Fall bedeute dies, dass zunächst für sämtliche Waldinanspruchnahmen eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern sei. Dies sei auch aus Gründen der Rechtsstellung der Stadt Taunusstein erforderlich, da dieser die Möglichkeit zu geben sei, gegebenenfalls vorhandene Ersatzaufforstungsflächen in die jeweiligen Waldumwandlungsverfahren einzubringen.

Ersatzaufforstungen bedürften der Genehmigung nach § 14 HWaldG. Gemäß § 14 Abs. 2 HWaldG könne die Genehmigung nur versagt werden, wenn Interessen der Landesplanung und der Raumordnung, insbesondere die Interessen der Landwirtschaft oder des Natur- und Landschaftsschutzes gefährdet würden oder erhebliche Nachteile für die Umgebung zu befürchten seien. Im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens sei es daher Aufgabe der fachlich betroffenen Behörden, Gründe vorzubringen, die gegen eine Waldneuanlage auf der konkret betroffenen Fläche sprächen.

3. Die einzelnen Gebiete

a) Ortsteil Bleidenstadt, W1 - Fasanenweg:

Die Wohnbauflächen sollen auf voller Länge entlang der bestehenden Straße ‚Fasanenweg‘ entwickelt werden. Auf einer Fläche von maximal ca. 1,2 ha solle somit der Richtung Süden exponierte Waldrand entnommen werden (ca. 300m Breite und in ca. 40 m Tiefe). Bei der Fläche handele es sich um Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Die Inanspruchnahme des Waldrandes werde unweigerlich zu Randschäden am verbleibenden Laub-Mischwald führen. Da es sich bei den betroffenen Baumarten im Wesentlichen um Buchen handele, sei hauptsächlich mit Randschäden durch Sonneneinstrahlungen zu rechnen (Sonnenbrand), die sukzessive zum Absterben der Buchen und zudem zu einem Verkehrssicherungsproblem führen würden. Der von der Antragstellerin vorgesehene Aufbau eines Waldrandes werde die beschriebenen Randschäden nicht minimieren oder vermindern können, da der Aufbau eines solchen bereits viele Jahre vorher hätte erfolgen müssen, um eine entsprechende Wirkung zu entfalten. Daher bestünden erhebliche Bedenken.

b) Ortsteil Hahn, W2 - Hahn Süd und GE1 und SO Hahn Süd

Geplant sei die Entwicklung einer Wohnbaufläche von ca. 10 ha Größe sowie einer Gewerbe- bzw. Sonderbaufläche mit einer Größe von insgesamt 5, 2 ha. Die betroffene Fläche bestehe derzeit aus Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes und sei Teil einer ca. 19 ha großen Waldfläche im südlichen Teil der Stadt Taunusstein. Der gesamte Bereich sei als Vorranggebiet Forstwirtschaft im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt.

Die eigens für das gesamte Gebiet (ca. 19 ha) in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie komme zu dem Schluss, dass dort rund 550 Wohneinheiten bzw. Wohnraum für ca. 1.300 Einwohner und zudem ca. 500 Arbeitsplätze durch die vorgesehenen Gewerbe- und Sonderbauflächen generiert werden können.

Gegen die vorgesehene Waldinanspruchnahme bestünden ebenfalls Bedenken, die jedoch ausgeräumt werden könnten, wenn die Waldinanspruchnahme auf Basis eines definierten abschnittswisen Vorgehens, orientiert an dem tatsächlichen Bedarf für Wohnraum und Gewerbeflächen, erfolge. Ziel muss dabei sein, dass durch die Waldinanspruchnahme keine Restwaldflächen (isoliert gelegene Zwickelflächen) entstünden.

c) M1 - Wiesbadener Straße:

Geplant sei die Inanspruchnahme von Wald in Form eines ca. 1 ha großen (ca. 240m lang und 40m breit) Streifens entlang der Wiesbadener Straße, Landesstraße L 3032. Ausweislich der Unterlagen solle auf der Fläche ein Park & Ride-Parkplatz für die in Planung befindliche CityBahn angelegt werden.

Die vorgesehene Waldinanspruchnahme wird vom Dezernat V 52 abgelehnt. Durch die Inanspruchnahme sei die Entnahme eines nach Westen exponierten Waldrandes vorgesehen. Der Traufbereich des Waldrandes schütze den Richtung Osten liegenden großflächigen Waldbestand vor Umwelteinflüssen (insbesondere Wind). Die Hauptwindrichtung in Deutschland sei West, Süd-West. Zu diesen Himmelsrichtungen exponierte Waldbestände seien damit weitaus häufiger Windeinflüssen ausgesetzt, als andere Bereiche. Entferne man schützende Waldrand- und Traufbereiche, könne dies zu teils erheblichen Folgeschäden am restlichen Waldbestand führen.

Die Notwendigkeit zum Bau eines Park & Ride-Parkplatzes werde nicht gesehen. Zum einen sei das Projekt CityBahn derzeit noch in Planung, inwieweit eine Anbindung Taunussteins bzw. des Rheingau-Taunus-Kreises erfolge, sei noch nicht ersichtlich. Zum anderen stünden unweit (ca. 650m) des hier geplanten Bereichs bereits Flächen zur Verfügung die als Park & Ride-Parkplatz genutzt werden könnten, was näher ausgeführt wird.

d) Ortsteil Wehen, W2 - Erlenmeyerstraße

Geplant sei die Entwicklung einer Wohnbaufläche von ca. 0,56 ha Größe. Die betroffene Fläche bestehe derzeit aus Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes und sei Teil eines großen zusammenhängenden Waldgebiets. Im Rahmen der Aktualisierung des Gesamtflächennutzungsplans sei in unmittelbarer Nähe (Wohnbaufläche W1 - Wehen Süd) außerhalb des Waldes ausreichend Möglichkeiten zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus könne die geplante Fläche W1 nach Südosten erweitert werden, ohne dass zusätzlich Wald in Anspruch genommen werden müsse. Gegen die Inanspruchnahme von Wald an dieser Stelle bestünden daher erhebliche Bedenken.

e) Ortsteil Wehen, M1 und G1 - Wehen „Heck“

Direkt angrenzend an das Gebiet „W2 - Erlenmeyerstraße“ sei die Entwicklung einer Mischbaufläche (2,3 ha) und einer Gewerbefläche (5,4 ha) auf Waldflächen vorgesehen. Die beiden Gebiete grenzen im Norden an bestehende Gewerbeflächen des Ortsteils Wehen an.

Die vorgesehene Inanspruchnahme werde durch die Alternativlosigkeit gewerblicher Entwicklung in Wehen gesehen. Die Stadt Taunusstein gehe jedoch nicht darauf ein, weshalb eine gewerbliche Nutzung zwingend in Wehen notwendig sei. Zwar werde diesbezüglich auf die Kapitel 1.2 und 2.1 des Abweichungsantrags verwiesen, die dort getätigten Aussagen bezögen sich jedoch im Wesentlichen auf die Notwendigkeit von Wohnbauflächen, nicht jedoch auf Misch- oder Gewerbebauflächen im Ortsteil Wehen. Gegen die Inanspruchnahme dieser Bereiche bestehen aus forstrechtlicher Sicht daher erhebliche Bedenken.

IV. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren),

Das Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren) - des Regierungspräsidiums Darmstadt stellt aus naturschutzfachlicher Sicht fest, dass die Siedlungsflächenkonzepte der letzten Jahrzehnte, die sich auch im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 niederschlagen, durch die geplante Anpassung grundlegend geändert werden.

Die planerische Intention sei nachvollziehbar und auch aus naturschutzfachlicher Sicht in einigen Punkten zu unterstützen, da damit einhergehend eine Entlastung von Natur und Landschaft erreicht werden könne.

Bedenken äußert das Dezernat V 53.1 allerdings hinsichtlich des Umfangs der geplanten und beantragten Siedlungsflächen. In der Kartendarstellung des neuen Regionalplans würden sich diese auf 82 ha Siedlungs- und 40 ha Gewerbezuwachs summieren. Auch die beantragte Deckelung der maximalen Entwicklungsflächen im zukünftigen Text des Regionalplanes auf 60 ha Siedlungsfläche und 34 ha Gewerbefläche sei angesichts des grundlegenden Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kritisch zu sehen. Daher wird vorgeschlagen, die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegenden Dichtewerte (Wohneinheiten je ha) für die urban geprägten Stadtteile Bleidenstadt, Hahn, Wehen und Neuhof zu optimieren, um den Gesamtflächenbedarf und die zu erwartende Flächenversiegelungen deutlich zu minimieren.

Des Weiteren weist das Dezernat V 53.1 darauf hin, dass im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Stadt Taunusstein bereits zu einzelnen geplanten Siedlungs- und Gewerbeflächen Stellung bezogen wurde. Die in diesem Zusammenhang vorgetragenen naturschutzfachlichen Bedenken gegen die nunmehr auch im Zielabweichungsverfahren enthaltenen Flächen blieben nach wie vor bestehen. Dies betrifft folgende Gebiete:

1. Gebiet 1: Bleidenstadt, Wohnbaufläche W 1 ‚Fasanenweg‘ (1,2 ha)

Von der geplanten Wohnbaufläche sei ein strukturreicher naturnaher Laubmischwald mit älterem Buchenbestand betroffen, der eine hohe Biotopwertigkeit besitze. Durch die geplante einzeilige Bebauung bestehe zudem die Gefahr, dass neben der direkten Inanspruchnahme auch der im Kern der Waldfläche bestehende, sehr alte Buchenwaldbestand erheblich in Mitleidenschaft gezogen werde (Sonnenbrand).

Aufgrund des Alters, der Struktur- und Biotopvielfalt sei der gesamte Waldbestand zwischen dem Fasanenweg und der nördlich gelegenen Schule besonders wertvoll für den Arten- und Biotopschutz. Dies werde bereits im Landschaftsplan der Stadt Taunusstein (2002) bestätigt, der entlang des Fasanenweges eine Siedlungsbegrenzung darstellt und die Bedeutung des Waldes für den lokalen Biotopverbund herausstelle.

2. Gebiet 9: Neuhof, Wohnbaufläche W 4 ‚Feuerwehr‘ (2,1 ha)

Von der geplanten Wohnbaufläche würde der letzte verbliebene Rest einer typischen, ländlichen Ortsrandgestaltung in Anspruch genommen. Die westlich des ehemaligen Ortskern gelegene Fläche zeichne sich durch eine besondere Biotopvielfalt aus artenreicherem Grünland, Obstbäumen und Feldhecken aus. Die Zuwachsfläche besitze im Vergleich zu sonstigen städtebaulichen Entwicklungsbereichen (z.B. ‚Eselsbrücke‘ oder ‚Wehener Acker‘) einen deutlich höheren ökologischen Wert und eine besondere Bedeutung für den örtlichen Biotopverbund.

3. Gebiet 13: Orlen, Gewerbliche Baufläche G 2 ‚Orlener Stock III‘ (6 ha)

Das Dezernat V 53.1 führt weiterhin aus, dass aus naturschutzfachlicher Sicht hinsichtlich der Dimension und der insgesamt sehr exponierten Lage der beantragten Gewerbefläche Bedenken bestehen. Hinsichtlich der Biotopqualitäten werde zwar überwiegend relativ geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen; die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholungsfunktionen des nahe gelegenen, ländlichen geprägten Ortsteil Orlen seien jedoch gravierend. Da ausweislich der Antragsunterlagen eine tatsächliche Inanspruchnahme lediglich dann empfohlen werde, wenn städtebauliche Alternativen nicht mehr zur Verfügung stehen, stelle sich insbesondere hier die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf an dieser Gewerbezuwachsfläche. Auf diese Zuwachsfläche und die beantragte Rücknahme des regionalen Grünzuges sollte daher aus der Sicht des Naturschutzes verzichtet werden.

Im Abweichungsantrag seien zudem 4 weitere zukünftige Siedlungsflächen, die bislang nicht Gegenstand der naturschutzfachlichen Beurteilung bei der Trägerbeteiligung im FNP-Fortschreibungsverfahren gewesen seien, enthalten. Naturschutzfachliche Bedenken bestünden dabei gegen folgende Fläche:

4. Gebiet 6: Hahn, Mischgebiet M 1 ‚Wiesbadener Straße‘ (1ha).

Ähnlich wie bei dem Gebiet 1 ‚Fasanenweg‘ sei eine einzeilige Bebauung entlang der Wiesbadener Straße vorgesehen. Von dieser Planung sei ein struktur- und artenreicher Eichen-/Buchenmischwald mit älterem Baumbestand betroffen. Bereits in der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung sei zu der geplanten Wohnbaufläche W4 - Forsthausweg ausgeführt worden, dass aufgrund des sehr hohen Biotopwertes eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in südlicher Richtung jenseits des Forsthausweges unterbleiben müsse. Der Landschaftsplan der Stadt Taunusstein stellte entlang dieses Weges ebenfalls eine Siedlungsbegrenzung dar.

V. Abteilung IV/Wi - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Die Abteilung IV/Wi - weist auf Umstände hin, die im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere die Belange (vorsorgender) Bodenschutz, Oberflächengewässer und Bergbau. Die Hinweise werden der Stadt zur Verfügung gestellt und sind im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend zu beachten.

VI. HessenMobil

Die Straßenverkehrsbehörde weist auf notwendige Maßnahmen und Untersuchungen hin, die von der Stadt Taunusstein im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen sind. Auch insoweit hat die Stadt die Stellungnahme von HessenMobil erhalten.

Zudem weist die Verkehrsbehörde auf Flächen hin, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landwirtschaft erfolgen. Bei Beeinträchtigung dieser Maßnahmen durch die Umsetzung der beabsichtigten Bauleitplanung seien diese Maßnahmen auf Kosten der Stadt Taunusstein an anderer Stelle umzusetzen.

VII. Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, stellt fest, dass die Entwicklungsabsichten der Stadt Taunusstein im Wesentlichen darauf abzielen, Siedlungsflächen im Süden Taunussteins neu zu erschließen. Diese Schwerpunktbildung im Süden des Stadtgebietes mit Anschluss an die in Planung befindliche CityBahn, sei raumplanerisch folgerichtig und könne vor allem im Wohnsiedlungsbereich für das Oberzentrum Wiesbaden zu Entlastungseffekten führen.

Weiterhin bittet der Magistrat der Stadt Wiesbaden bei der landesplanerischen Beurteilung folgende Aspekte aus fachamtlicher Sicht einzubeziehen:

1. Wirtschaft

In den Antragsunterlagen werde auf eine vergleichsweise niedrige Gewerbesteuerkraft der Stadt Taunusstein im Vergleich mit Städten ihrer Größenklasse (20.000 bis 50.000 Einwohner) hingewiesen. Dies verdeutliche, dass eine vermehrte Gewerbeflächenentwicklung für Taunusstein mittel- und langfristig essentiell erscheine, wenn man nicht weiter zu den sogenannten „Unterperformern“ in dieser Kategorie gehören möchte. Mit Blick auf die räumliche Lage und Größenordnung der in den Antragsunterlagen der Stadt Taunusstein aufgeführten gewerblichen Zuwachsflächen sollten die Wechselbeziehungen zu den Angebotsstrukturen des Oberzentrums Wiesbaden untersucht werden, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben grenze unmittelbar an die nördliche Stadtgrenze Wiesbadens an. Auswirkungen auf das Oberzentrum Wiesbaden könnten nicht ausgeschlossen werden. Als regionalplanerische Zielvorgabe sei festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen müssten. Sie hätten sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche System einzufügen. Ein Nachweis, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird, sei zu erbringen.

Ebenso sollte ein Nachweis zur Erforderlichkeit des Einkaufszentrums geführt werden. Die bestehende (Nah-)Versorgung Taunussteins sei - so der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - bereits durch folgende Märkte gesichert:

- Taunusstein-Hahn: Terra Verde Biomarkt, Lidl, Aldi, Istanbul Markt, Rewe Center, dm, Aktion, KIK, Tedi, das Futterhaus, Dänisches Bettenlager, Zoo Palast
- Taunusstein-Neuhof: Lidl, Aldi, Penny
- Taunusstein-Bleidenstadt: Rewe-City, Netto
- Taunusstein-Wehen: Nah & Gut (Edeka)
- geplant: Edeka-Markt, großflächig

Von Seiten des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften könne somit der vorgelegten Planung nicht uneingeschränkt zugestimmt werden.

2. Verkehr

Der Vorhabenträger CityBahn GmbH gibt zu bedenken, dass gemäß dem Grundsatz (G5-5) des Regionalplans Südhessen 2010 Investitionen in den Ausbau des Schienenverkehrs gegenüber anderen Verkehrsträgern Vorrang haben sollen. Durch Verlagerung von Siedlungsflächen vom Norden in den Süden der Taunussteiner Stadtteile werde eine Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der projektierten CityBahn unterstützt, womit eine nachhaltige Voraussetzung für eine verstärkte Abwicklung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene geschaffen werde.

Für die CityBahn seien Flächen für einen grundsätzlich zweigleisigen Ausbau entlang der Aartalbahn und zusätzliche Haltepunkte zu sichern. Eine abschließende Festlegung mit eventuell zu modifizierender Linienführung und Lage der Haltepunkte könne erst im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess erfolgen.

Insbesondere bei einer Neuordnung der „Vorranggebiete „Regionaler Grünzug“ sei für eine weitere Ausbaustufe der CityBahn auch eine optionale schienen-Verbindungsachse zwischen den Ortslagen Hahn, wehen und Neuhof zu berücksichtigen.

C. Rechtliche Würdigung

I. Gegenstand der Abweichungszulassung und Prüfungsmaßstab

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, das heißt auch Flächennutzungspläne, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob eine Kommune einen bestehenden Flächennutzungsplan ändert, oder - wie vorliegend - einen neuen Gesamtflächennutzungsplan aufstellt. Prüfungsgegenstand ist stets das konkrete städtebauliche Projekt, hier also nicht die einzelnen, nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten Wohnbau-, Gewerbe- oder Sonderbauflächen, sondern der gesamte Flächennutzungsplan. Es ist daher unerheblich, dass zahlreiche, nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten Teilflächen, kleiner als 5 ha sind, sodass bei isolierter Betrachtung für diese Flächen kein Abweichungsverfahren durchgeführt würde. Gegenstand der Prüfung ist die Frage, ob die Inanspruchnahme von Vorranggebieten Regionaler Grünzug sowie Land- und Forstwirtschaft im beantragten Umfang nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG zulässig und darüber hinaus zweckmäßig ist. Mit anderen Worten: Prüfungsgegenstand ist die Frage, ob die Stadt Taunusstein zur Deckung des von ihr prognostizierten Bedarfs an Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen von der Bindung an die verbindlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 befreit werden kann.

Der Gegenstand der Abweichungszulassung beeinflusst auch den Prüfungsmaßstab. Die Zulassung einer Abweichung ist unzulässig, wenn sich bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens abzeichnet, dass der Verwirklichung des Projektes - zum Beispiel der Aufstellung der für ein konkretes Vorhaben erforderlichen Bauleitplanung - unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Da Prüfungsgegenstand - wie dargelegt - vorliegend nicht die Summe der nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten Einzelflächen, sondern die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein ist, kommt es nicht darauf an, ob die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans erforderliche Abwägung zu genau den Flächendarstellungen führen wird, die Gegenstand des vorliegenden Abweichungsantrags sind. Selbst dann, wenn diese Abwägung zu dem Ergebnis führt, dass einzelne Flächen - aus welchen Gründen auch immer - vollständig gestrichen werden müssen, hat dies auf die Verwirklichung des Gegenstandes des Abweichungsverfahrens keinen Einfluss. Soweit Kommunen oder sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung Bedenken bezüglich konkreter Flächen, sei es wegen der noch nicht erfolgten Berücksichtigung eines Aussiedlerhofes, sei es wegen entgegenstehender forst-, naturschutzfachlicher oder anderer Belange, geäußert haben, werden diese im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens von der Stadt Taunusstein zu berücksichtigen und abzarbeiten sein. Keiner der vorgetragenen, der Darstellung einzelner Flächen gegebenenfalls entgegenstehender Belange ist jedoch geeignet, die Gesamtfortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans als solche in Frage zu stellen. Dies unterscheidet das vorliegende Abweichungsverfahren von der zugunsten der Stadt Erlensee zugelassenen Abweichung. Während die Tatsache, dass eine einzelne Fläche gegebenenfalls (wegen der entgegenstehenden Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes) nicht dargestellt werden kann, das Vorhaben der Stadt Taunusstein (nämlich die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans) insgesamt nicht in Frage stellt, hätte die Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes das Gesamtvorhaben der Stadt Erlensee höchstwahrscheinlich zum Scheitern gebracht.

Daraus folgt zugleich, dass die Gebiete 1 bis 20 (siehe Anlage 2 - des Entwurfs des Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Taunusstein nur insoweit Grundlage der vorliegenden Abweichungszulassung sind, als diese dazu dienen zu prüfen, ob die sich aus dem Entwurf ergebende Vorstellung der Stadt Taunusstein über die Grundzüge der künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Abweichung von Zielen der Raumordnung im beantragten Umfang rechtfertigt.

Der Bestand der vorliegenden Abweichungszulassung ist mithin nicht an den (identischen) Bestand der zurzeit im Entwurf des Flächennutzungsplans enthaltenen Gebiete gebunden. Selbstverständlich stellt der Umfang der Zulassung von Abweichungen von den betroffenen Zielen jedoch die Obergrenze dar.

II. Verhältnis von Abweichungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Der Abweichungsantrag der Stadt Taunusstein wirft die grundsätzliche Frage des Verhältnisses von Abweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans bzw. zu Zieländerungsverfahren auf.

Ein Zieländerungsverfahren ist erforderlich, wenn sich die Sachlage, die der Zielfestlegung zugrundelag, grundlegend geändert hat (Bielenberg/Runkel/Spnakowsky, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Lieferung 2/18, Stand: April 2018, L § 6 RdNr. 46). Zwar trifft es zu, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein auch deshalb erforderlich wird, weil sich die dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugrundegelegten Bevölkerungsprognosen für den Bereich der Stadt Taunusstein als zu konservativ erwiesen haben, sich mithin die Sachlage geändert hat. Darauf kommt es jedoch nicht an. Eine Änderung der Sachlage, die dazu führen würde, dass ein Zieländerungsverfahren erforderlich wäre, läge nur dann vor, wenn die geänderte Bevölkerungsentwicklung und der sich daraus ergebende (erhöhte) Flächenbedarf in sämtlichen oder jedenfalls einem Großteil der Kommunen Südhessens dazu führen würde, dass die den Kommunen zugewiesenen Flächenkontingente als ungenügend und nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend beurteilt werden müssten. Dies ist ersichtlich nicht der Fall. Die wenigsten Kommunen haben die ihnen zugewiesenen Flächenkontingente bereits voll ausgeschöpft. Dies trifft auch für die Stadt Taunusstein zu. Es geht mithin gerade nicht um die Umsetzung eines generellen Zieländerungsbedarfs im Wege einer Abweichung.

Aufgrund der unterschiedlichen Planungshorizonte von 15 Jahren bei Flächennutzungsplänen und zehn Jahren bei Regionalplänen ist es auch vollkommen systemkonform, dass Neuaufstellungen beider Planarten nicht parallel verlaufen bzw. die Kommunen Flächennutzungspläne nicht erst im Nachgang zu Neuaufstellungen von Regionalplänen aufstellen dürfen. Mit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB einerseits und der Verpflichtung des Trägers der Regionalplanung andererseits, Flächennutzungspläne im Rahmen der Abwägung entsprechend dem Gegenstromprinzip zu berücksichtigen, hat der Gesetzgeber die vorliegende Situation geregelt und damit sanktioniert.

Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan ist auf den gestiegenen Flächenbedarf der Stadt Taunusstein zu reagieren. Es sind derzeit keine Gründe dafür ersichtlich, dass der voraussichtliche weitere Bedarf an Siedlungsweiterungsflächen bei der Neuaufstellung nicht berücksichtigt wird. Über einen über das Jahr 2023 hinausgehenden weiteren Bedarf an Wohnbau- bzw. gewerblichen Bauflächen der Stadt Taunusstein kann für eine Vorratsplanung im Rahmen des Abweichungsverfahrens jedoch nicht ohne Vorgriff auf die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entschieden werden, da der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diesen Zeitraum bislang keine Planung enthält. Es handelt sich insoweit nicht um eine Abweichung von einer bestehenden Raumplanung, sondern um eine Vorratsplanung für einen späteren Zeitraum, die im Rahmen der Neuaufstellung oder einer Planänderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans erfolgen kann.

Die Stadt Taunusstein ist dabei, den Gesamt- Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat einen Planungshorizont bis in das Jahr 2035. Es wurde bereits dargelegt, dass der Gesetzgeber von einem - auch zeitlich versetzten - Nebeneinander von Regional- und Flächennutzungsplanung ausgeht. Die Stadt Taunusstein setzt mit der Neuaufstellung - als eine von wenigen Kommunen - die sich aus dem Baugesetzbuch ergebende Verpflichtung zur regelmäßigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nach Überschreitung des ursprünglichen Planungshorizontes um. Die Regionalversammlung Südhessen begrüßt dieses Vorgehen ausdrücklich.

Mit der vorliegenden Abweichungszulassung wird gewährleistet, dass - soweit möglich - die Weiterentwicklung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein parallel verlaufen. Durch die Maßgaben II.2 und II.3 (Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen auf rund 25 ha, für gewerbliche Bauflächen auf rund 21 ha) wird gewährleistet, dass die Stadt Taunusstein auf den geänderten und erweiterten Alternativflächen Wohn- und Gewerbeflächen in einem Umfang in Anspruch nehmen kann, den die Regionalversammlung Südhessen auf der Grundlage des für Regionalpläne geltenden Planungshorizonts ermittelt und festgelegt hat.

Gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 HLPG sind Regionalpläne innerhalb von zehn Jahren nach ihrem Inkrafttreten (mithin 2021) den veränderten Verhältnissen durch Neuaufstellung anzupassen. Liegt der obersten Landesplanungsbehörde bei Ablauf dieser Frist kein Entwurf zur Genehmigung vor, setzt diese eine Frist von maximal 18 Monaten, § 6 Abs. 6 Satz 2 HLPG. Kommt auch innerhalb dieser Frist die Beschlussfassung über einen neuen Regionalplan nicht zustande, tritt die obere Landesplanungsbehörde an die Stelle der Regionalversammlung, § 6 Abs. 6 Satz 3 HLPG. Es ist daher davon auszugehen, dass nach dem Willen des Gesetzgebers spätestens Anfang 2024 ein neu aufgestellter Regionalplan Südhessen in Kraft tritt. Die dort festzusetzenden weiteren Siedlungserweiterungsflächen stehen der Stadt Taunusstein dann ohne ein erneutes Abweichungsverfahren zur Verfügung, sodass die Flächennutzungsplanung der Stadt Taunusstein auch durch die spätere Entscheidung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans nicht gehemmt wird.

Tritt - wovon auszugehen ist - Anfang 2024 kein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan in Kraft, kann die Stadt Taunusstein den Tabellenwert für konkrete Vorhaben, das heißt insbesondere bei weiter anhaltendem Siedlungsflächenbedarf, auf der Grundlage der in Grundsatz G3.4.1-6 enthaltenen Ausnahmeregelung überschreiten.

Mit der Abweichung stehen der Stadt Taunusstein die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Flächenkontingente weiterhin zur Verfügung. Die Maßgaben II.2 und II.3 stellen sicher, dass die weitere Entwicklung der Stadt Taunusstein insoweit mit der im Planaufstellungsverfahren von der Regionalversammlung Südhessen beschlossenen Flächenentwicklung übereinstimmt.

III. Erforderlichkeit der Zielabweichung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die von der Stadt Taunusstein geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gegen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

Nach dem derzeitigen Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein beabsichtigt diese, Wohnbau-, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen innerhalb von im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebieten Regionaler Grünzug, Vorranggebieten für Landwirtschaft sowie Vorranggebieten für Forstwirtschaft darzustellen. Damit korrespondiert, dass diese Darstellungen im Flächennutzungsplan gleichzeitig außerhalb der dafür im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 jeweils vorgesehenen Raumkategorien erfolgen. Im Einzelnen ist der Entwurf des Flächennutzungsplans nicht an die folgenden Ziele der Raumordnung angepasst:

1. Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiete Regionaler Grünzug

Die geplante Darstellung von Wohnbau-, gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb festgelegter Vorranggebiete Regionaler Grünzug ist nicht an Ziel Z4.3-2 angepasst. Dort heißt es:

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

Zudem ist im Rahmen von Abweichungszulassungen Ziel Z4.3-3 zu beachten. Dort ist geregelt:

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

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

Teilweise erfolgt die Darstellung von Siedlungsflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans auch innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft. Insoweit ist die Planung nicht an Ziel Z10.1-10 angepasst. Danach hat

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

3. Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Soweit nach dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein die Darstellung von Wohnbau-, gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb festgelegter Vorranggebiete für Forstwirtschaft erfolgen soll, fehlt es an einer Anpassung an Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort ist geregelt:

„Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“

4. Ziel Z3.4.1-3 - Siedlungsflächen nur innerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung, Ziel Z3.4.2-4 - Gewerbeflächen nur innerhalb festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

Die von der Stadt Taunusstein zum Teil beabsichtigte Darstellung von Wohnbau-, gemischten und Sonderbauflächen außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, ist auch im Hinblick auf Ziel Z3.4.1-3 nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Danach hat

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

Soweit die Planung die Darstellung gewerblicher Bauflächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe zum Ziel hat, verstößt diese zudem gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Ziel lautet:

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

Diese Zielfestlegungen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 beschreiben die Rechtsfolgen der Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, sie füllt entsprechende Festlegungen gleichsam mit Leben. Soll die Darstellung von Wohnbau- oder gewerblichen Bauflächen außerhalb der jeweiligen Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe - unter Verstoß gegen andere Ziele der Raumordnung - verwirklicht werden, kommt dem Ziel kein eigenständiger Gehalt zu.

Wenn die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen gegeben sind, liegen damit gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Abweichungszulassung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 vor, weswegen im Folgenden auf dieses Ziel nicht mehr gesondert eingegangen wird.

IV. 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 sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.), die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.) und die Zulassung einer Abweichung zweckmäßig ist (dazu 3.). Dies ist vorliegend der Fall:

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) anstelle der bislang festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug (dazu a)) bzw. Vorranggebiete für Land- (dazu b)) oder Forstwirtschaft (dazu c)) auch Vorranggebiete Siedlung bzw. Vorranggebiete Industrie und Gewerbe festgelegt werden könnten bzw. hätten werden können.

a) Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten Regionaler Grünzug

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind nach der Begründung zu Kapitel 4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein wesentliches planerisches Element zur Sicherung des Freiraums.

Regionale Grünzüge sind prinzipiell multifunktional begründet, das heißt, sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern.

Vorranggebiete Regionaler Grünzug dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug umfassen für die Freiraumerholung, den klimatischen Ausgleich, den Wasserhaushalt und Bodenschutz sowie für die Gliederung der Siedlungsgebiete wichtige Flächen, die aus planerischer Sicht langfristig unbesiedelt bleiben sollen. Als gliedernde Landschaftselemente bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und ein wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung.

Die multifunktionalen Wirkungen von Vorranggebieten Regionaler Grünzug können umso besser greifen, je größer der durch einzelne Vorranggebiete Regionaler Grünzug gesicherte Raum ist. Grundlage für die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z4.3-2 ist, dass die innerhalb von Vorranggebieten Regionaler Grünzug in Anspruch genommenen Flächen in gleicher Größe ausgeglichen werden.

Dies soll - soweit dies abwägungsfehlerfrei möglich ist - dadurch erfolgen, dass die von der Antragstellerin in Anlage 1 - Neue Vorrangflächen Regionaler Grünzug - benannten Räume im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden. Dies wird zur Folge haben, dass anstelle mehrerer kleinflächiger Teilbereiche allein durch die beiden Räume im Norden des Ortsteils Hahns (22,4 ha) sowie nördlich des Ortsteils Hambach (30 ha) große zusammenhängende Freiraumbereiche durch Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug gesichert werden können.

b) Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten für Landwirtschaft

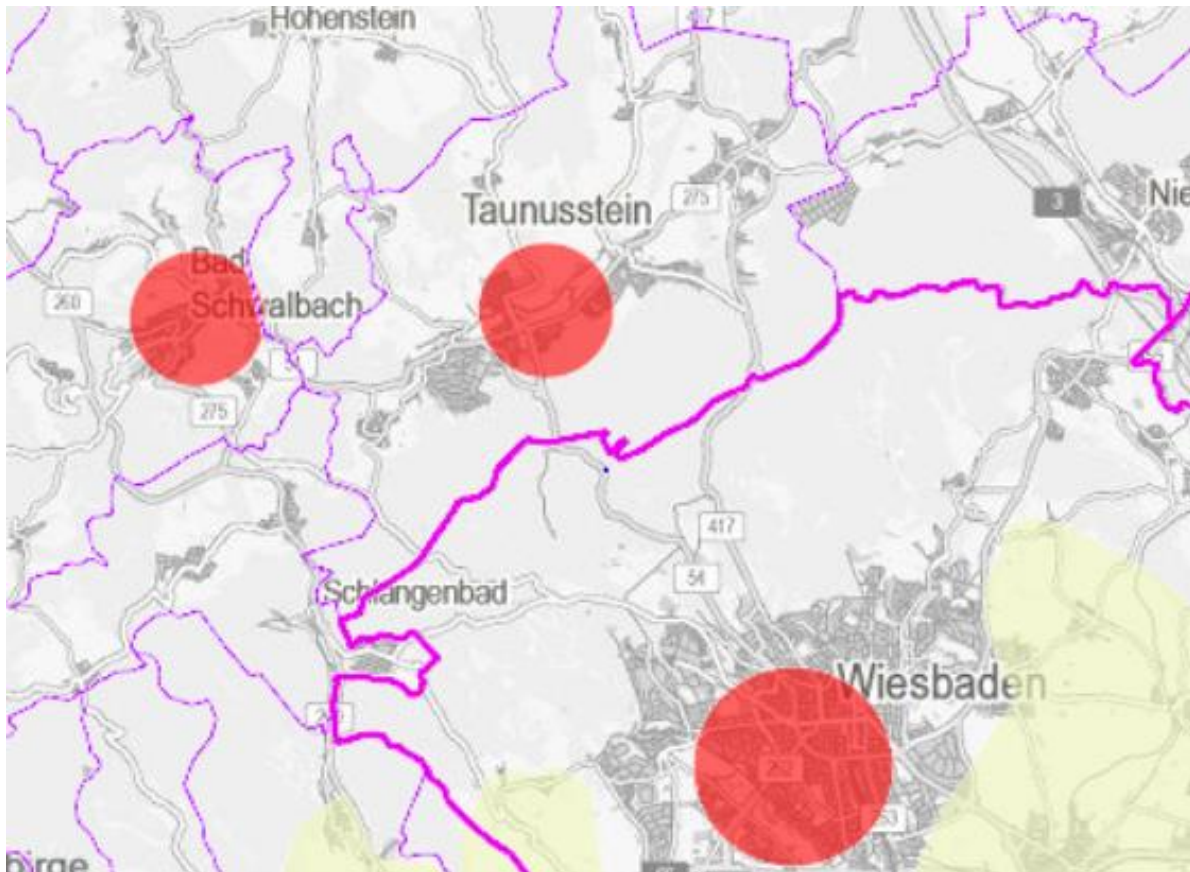
Grundlage der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als Vorranggebiet Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt ist, das heißt nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass anstelle von einzelnen Vorranggebieten für Landwirtschaft Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe festgelegt hätten werden können bzw. werden könnten. Daran ändert auch Ziel 4.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans in der Fassung der 3. Änderung, die am 11. September 2018 in Kraft getreten ist, nichts. Zwar sind danach

„[...] insbesondere innerhalb der Agrarischen Vorzugsräume landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Regionalplanung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festzulegen. Die in den Regionen vorliegenden Agrarplanungen sind mit hohem Gewicht bei der Aufstellung der Regionalpläne in die Abwägung einzustellen.“

In Taunusstein liegen - wie die nachfolgende Abbildung 7 zeigt - keine Agrarischen Vorzugsräume.



Agrarische Vorzugsräume



Zentrale Orte, je nach Größe Mittel- oder Oberzentren

Abbildung 7: Auszug aus der Karte des Landesentwicklungsplans Hessen in der Fassung der 3. Änderung (Quelle: Online-Karte des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung)

c) Hypothetische Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe anstelle von Vorranggebieten für Forstwirtschaft

Gemäß Kapitel 10.2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgte die Festlegung von Vorranggebieten für Forstwirtschaft in Räumen, die nach dem Willen des Trägers der Regionalplanung dauerhaft bewaldet bleiben sollen.

Dies bedeutet, dass der Festlegung entsprechender Vorranggebiete eine Abwägung mit anderen Raumnutzungsansprüchen zugrundelag, wobei der Träger der Regionalplanung den Waldfunktionen ein höheres Gewicht beigemessen hat, als konkurrierenden Nutzungen. Mithin ist nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen eines Planänderungsverfahrens oder der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans bislang als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegte Räume künftig anderen Nutzungen zugewiesen werden können. Die Frage, ob die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z10.2-12 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, ist auch deshalb zu bejahen, weil die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für Forstwirtschaft nach Maßgabe II.4 nur subsidiär erfolgen darf, sodass die Planentscheidung der Regionalversammlung Südhessen nur dann geändert wird, wenn dies zur Deckung eines konkreten Bedarfs erforderlich ist.

Auch soweit die obere Forstbehörde (Dezernat V 52) darauf hinweist, dass die Inanspruchnahme von Wald nach § 1 HWaldG nur zulässig ist, soweit diese erforderlich ist, wäre die Planung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe planbar. Die Festlegung bestimmter Ziele stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Ohne eine entsprechende Umsetzung durch die Bauleitplanung, insbesondere durch Bebauungspläne, ist ein Zugriff auf den Wald weiterhin unzulässig. Es wird Aufgabe der Stadt Taunusstein sein, die Erforderlichkeit der jeweiligen Flächenentwicklung, durch die Wald in Anspruch genommen wird, substantiiert darzulegen. Durch die Maßgabe II.4 wird die Subsidiarität der Inanspruchnahme von Vorranggebieten Forst auch auf Ebene der Regionalplanung gesichert. Die Obere Landesplanungsbehörde geht dabei davon aus, dass aufgrund der Tatsache, dass die Antragstellerin ausschließlich solche Flächen bauleitplanerisch entwickelt, die sich in ihrem Eigentum befinden, auch nur eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung stattfinden wird.

2. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, oder von minderm Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Regionalversammlung Südhessen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Willen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 - 4 C 8.10 - jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Es ist nichts dafür vorgetragen oder ersichtlich, dass die vorliegende Abweichungszulassung nicht auch das Ergebnis einer entsprechenden Planung der Regionalversammlung Südhessen hätte sein können. Nach der Neuauftellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans wird, soweit dies abwägungsfehlerfrei möglich ist, ein größerer Raum dem Regionalen Grünzug zugeordnet sein, als dies bislang der Fall ist.

b) 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, Planung 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 Taunusstein über ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Wären die städtebaulichen Aspekte, die gegen eine Entwicklung der jeweils im Norden Taunussteins gelegenen Flächen sprechen, die Möglichkeit einer Reaktivierung der Taunusbahn als Straßenbahnlinie zwischen Mainz und Bad Schwalbach sowie der wider Erwarten hohe Siedlungsdruck bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bekannt gewesen, hätte eine dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein entsprechende Festlegung von Vorranggebieten nahegelegen. Dass die Regionalversammlung Südhessen in Kenntnis der heutigen Umstände zulasten einiger Vorranggebiete für Landwirtschaft entschieden hätte, ist auch deshalb anzunehmen, weil die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbeflächen in sogenannten Räumen der Erreichbarkeit ein wichtiges Anliegen der Raumordnung darstellt.

Mit der Nähe zu den Oberzentren Mainz und Wiesbaden sowie dem Anschluss eines Großteils der Flächen an die geplante CityBahn entspricht die Planung der Stadt Taunusstein diesem Ansatz. Hinzukommt, dass die vorliegende Planung dazu führt, dass der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zum Gewinn an Siedlungsflächen äußerst gering ausfällt. Zudem deckt sich diese Bewertung landwirtschaftlicher Flächen mit der Wertung des Trägers der Landesplanung, der in Taunusstein - wie in Abbildung 7 - gezeigt, keinen Agrarischen Vorzugsraum festgelegt hat, sodass Vorranggebiete für Landwirtschaft hier ohnehin nur nachrangig festzulegen sind.

Es ist auch keinesfalls beabsichtigt, die von der Stadt Taunusstein benannten Räume für den Ausgleich des in Anspruch genommenen Regionalen Grünzugs im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans ausschließlich dieser Kategorie zuzuordnen.

Zutreffend weist die obere Landwirtschaftsbehörde darauf hin, dass dort, wo sich innerhalb dieser Räume hochwertige landwirtschaftliche Böden befinden, die nach Topographie, Erschließung und Größe entsprechende Qualität aufweisen, gleichzeitig auch Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt werden sollten, soweit dies abwägungsfehlerfrei möglich ist.

Durch die Maßgabe II.5 ist gesichert, dass im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan Flächen in gleicher Größe als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Norden des Ortsteils Hahns (22,4 ha) und Siedlungsflächen in Neuhof Nord (2,9 ha) festgelegt werden können.

Schließlich zeigt die nachfolgende Abbildung 8, dass sich ein Großteil der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden im nördlichen Taunusstein befindet, also genau dem Raum, der nunmehr durch die Verlagerung der Siedlungsentwicklung in den Süden Taunussteins entlastet wird.

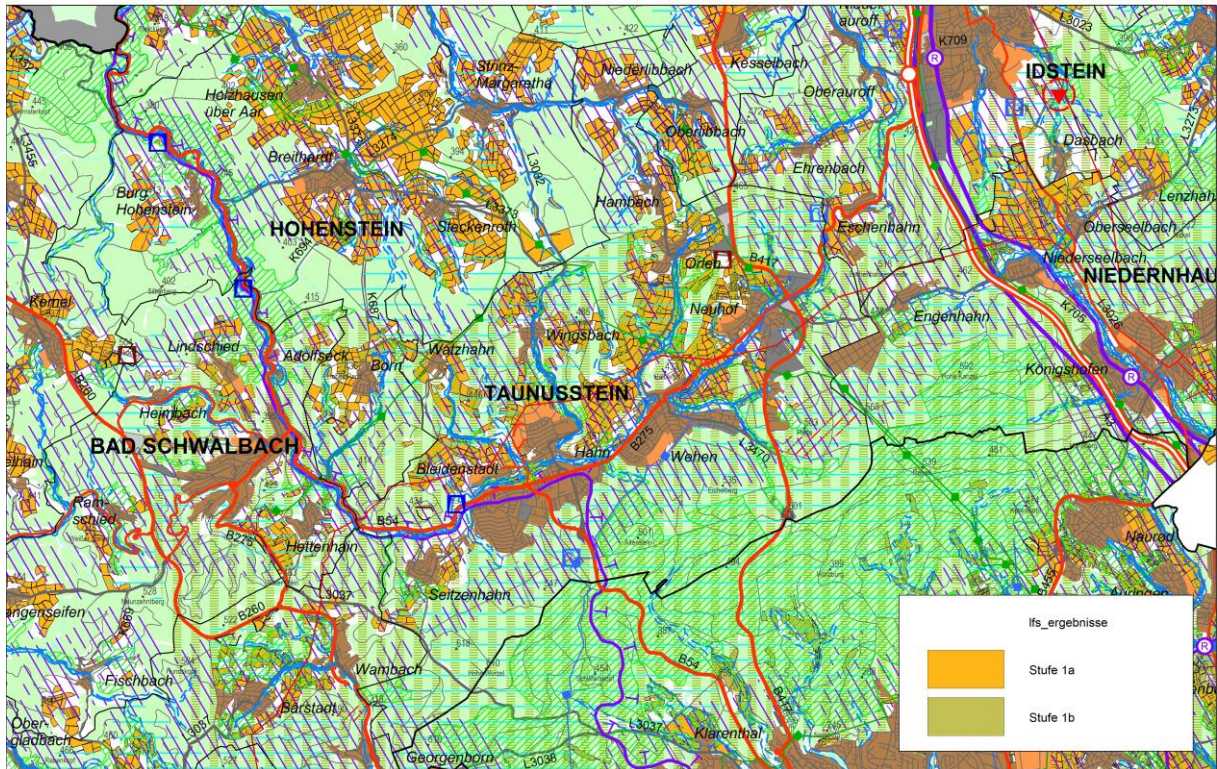


Abbildung 8: Kategorien des Landwirtschaftlichen Fachgutachtens in Taunusstein

c) Ziel Z10.2-12 - Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Angesichts des überdurchschnittlichen Waldanteils in Taunusstein in Kombination mit der unterdurchschnittlichen Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist anzunehmen, dass der Träger der Regionalplanung in Kenntnis der heutigen Verhältnisse in dem von der Stadt Taunusstein beantragten Umfang auf die Festlegung von Vorranggebieten für die Forstwirtschaft zugunsten der Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe verzichtet hätte. Dabei ist nochmals zu betonen, dass die Abwägung der - insbesondere von der oberen Forstbehörde - vorgetragenen Bedenken gegen die Inanspruchnahme einzelner Waldflächen Aufgabe der nachfolgenden Bauleitplanung ist. Hinzu kommt, dass die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Forstwirtschaft gemäß Maßgabe II.4 nur subsidiär, das heißt insoweit erfolgen kann, als ein konkreter Bedarf nicht vorrangig ohne die Inanspruchnahme entsprechender Flächen gedeckt werden kann.

3. Zweckmäßigkeit der Abweichungszulassung

Auch wenn - wie vorliegend - die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG erfüllt sind, besteht kein Anspruch auf Zulassung der Abweichung. Vielmehr steht die Zulassung der Abweichung im pflichtgemäßen Ermessen der Regionalversammlung Südhessen, das heißt es ist anhand aller Umstände des Einzelfalles abzuwägen, ob die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist. Dies ist hier zu bejahen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, des gesteigerten Wohnflächenbedarfs jedes Einzelnen, kleinerer Haushalte, Migration und vieler anderer Entwicklungen ist der Bedarf an Siedlungsflächen gerade in Südhessen enorm gestiegen. Ein Mangel insbesondere an bezahlbarem Wohnraum in den Ober- und Mittelzentren ist die Folge. Nichtsdestotrotz zögern zahlreiche Kommunen, neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Beispielfähig erwähnt sei hier die Komplexität sowie die hohen Kosten größerer Bauleitplanungen sowie die sich aus der Ausweisung neuer Wohngebiete ergebenden Folgekosten für die Kommunen (Erschließung, Personal für Kinderbetreuung, ...). Dort wo neue Wohnbauflächen geschaffen oder die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen und genutzt wird, entstehen in vielen Fällen Wohneinheiten im hochpreisigen Bereich, die den jeweiligen Eigentümern meist nicht der Eigennutzung, sondern als Investment dienen.

Der verfahrensgegenständliche Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein leistet einen Beitrag, diesen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die konsequente Ausweisung von Siedlungsflächen nur für Flächen, die die Stadt im Rahmen der Flächenbevorratung erworben hat, erlauben eine zielgerichtete und bedarfsgerechte Vermarktung neu entwickelten Wohnraums. Dabei zeigt die Planung der Stadt Taunusstein, dass ein angemessener Mix an gefördertem Wohnraum sowie an Ein- und Mehrfamilienhäusern zur Eigennutzung angestrebt wird. Flächenspekulationen werden zusätzlich dadurch minimiert, dass dem Entwurf des Flächennutzungsplans ein Alternativflächenkonzept zugrundeliegt, das es Privateigentümern erschwert, die Stadt im Rahmen der Flächenbevorratung unter Druck zu setzen und diesen Druck in „bare Münze“ umzuwandeln.

Zudem schafft die Stadt Taunusstein dort Siedlungsflächen, wo sie gebraucht werden. Bei Umsetzung des Entwurfs des Flächennutzungsplans kann nicht nur die Nachfrage der Bevölkerung Taunussteins befriedigt werden. Die zu schaffenden Siedlungsflächen entlasten zugleich das Oberzentrum Wiesbaden. Wie bereits dargelegt, wird durch die Steuerung der Siedlungsentwicklung anhand der geplanten CityBahn zugleich ein Raum der Erreichbarkeit erschlossen. Soweit dem entgegengehalten wird, die Verwirklichung der CityBahn sei – jedenfalls im Rheingau-Taunus-Kreis – noch keinesfalls gesichert, muss angeführt werden, dass gerade die vorliegende Planung dazu beitragen dürfte, die Realisierungschancen für die CityBahn erheblich zu erhöhen.

Auf den ersten Blick rechtfertigen die vorstehenden Ausführungen ausschließlich die Entwicklung von Wohnbauflächen. Gleichwohl ist die Inanspruchnahme von Vorranggebieten Regionaler Grünzug sowie Land- und Forstwirtschaft auch für gewerbliche und Sonderbauflächen zweckmäßig: Es wurde bereits dargelegt, dass eine nicht unerhebliche Zahl von Kommunen gerade aufgrund der mit entsprechendem Wachstum verbundenen Folgekosten davor zurückschreckt, neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

4. Rechtliche Hinweise

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

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

Dezernat III 31.2

Darmstadt, im November 2018

Barbara Heß
Markus Langsdorf

Tel.: 12 - 8930
Tel.: 12 - 5693

Anlage 1 - Neue Vorrangflächen Regionaler Grünzug

1. Bleidenstadt Schillberg (3,9 ha)

Die bestehenden Wald- bzw. Baum- und Buschstruktur - nördlich des Siedlungsbestandes - durch die Ausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ zu schützen und zu entwickeln ist aus ökologischen, Klimaschutztechnischen Aspekten und zur Sicherung der Freiraum- und Naherholungsqualität sinnvoll. Das im (nördlichen) Anschluss verbleibende Vorranggebiet Siedlung/ Planung“ würde dann lediglich die offene Feldflur beanspruchen. Der neu ausgewiesene Bereich könnte Funktionen als Ruhe- und Erholungszone und als klimatische Ausgleichsfläche zwischen der bestehenden Siedlung und dem Siedlungsplanungsgebiet übernehmen. Die Fläche ist auf Ebene des Regionalplans auch darstellbar. Der Bereich ist in der Karte abgebildet.



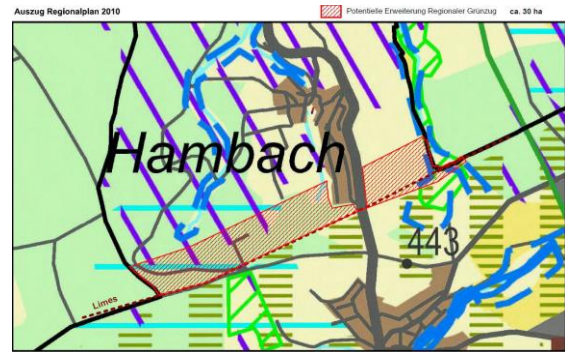
2. Hahn Nord (22,4 ha)

Die Rücknahme von großen Bereichen des „Vorranggebietes Siedlung/Planung“ im Norden von Hahn wird von der Stadt Taunusstein vorgesehen. Die hier noch bestehende offene Feldflur und die landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen bleiben erhalten und können den nördlich angrenzenden Grünzug sinnvoll ergänzen. Die Karte zeigt den Bereich für den Ausgleich des Regionalen Grünzugs.



Hambach (30 ha)

Die Erweiterung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ nach Norden – insbesondere zum Schutz des Limes wird von der Stadt Taunusstein als äußerst effektiv eingeschätzt. Den Schutz des Limes über den bestehenden fachgesetzlichen Denkmalschutz hinaus – um einen regionalplanerischen Schutz zu erweitern – wäre ein Werkzeug, um den Bereich des Weltkulturerbes im Regionalplan zu stärken. Hier könnten auch mit gestalteten Landschaftselementen die vorhandenen Freiraumfunktionen aufgewertet werden, aber auch die Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die Karte zeigt den in Frage kommenden Bereich auf.



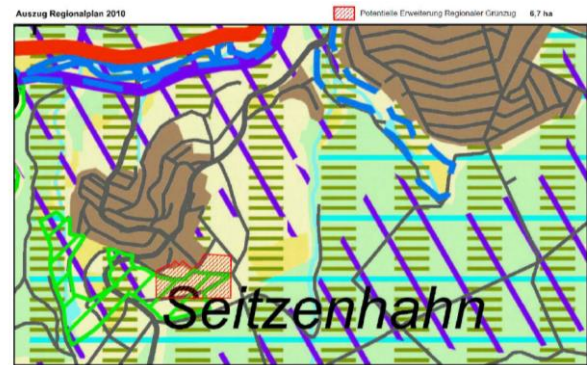
Neuhof Nord (2,9 ha)

Die teilweise Rücknahme des „Vorranggebietes Siedlung/Planung“ im Norden von Neuhof wird von der Antragstellerin als sinnvoll erachtet. Die bestehende offene Feldflur und die landwirtschaftliche Struktur und Nutzung bliebe erhalten. Ein größerer Abstand zum Hasselbach sei gewahrt. Die Erweiterung wird von der Stadt Taunusstein regionalplanerisch als darstellbar und sinnvoll erachtet. Der bestehende Grünzug werde hierdurch erweitert und ergänzt.



Südlich Seitzenhahn (6,7 ha)

Die Neuausweisung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ im Süden von Seitzenhahn soll den bestehenden natur-schutzfachlich wertvollen Bereich und die teilweise bereits bestehende Ausweisung des „Vorranggebietes Natur und Landschaft“ weiter sichern und stärken. Die Karte grenzt den Bereich, der in Frage kommt, ab.



Anlage 2 - Nicht an die Ziele der Raumordnung angepasste Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Taunusstein

Gebiet 1 Bleidenstadt Wohnbaufläche W1 Fasanenweg

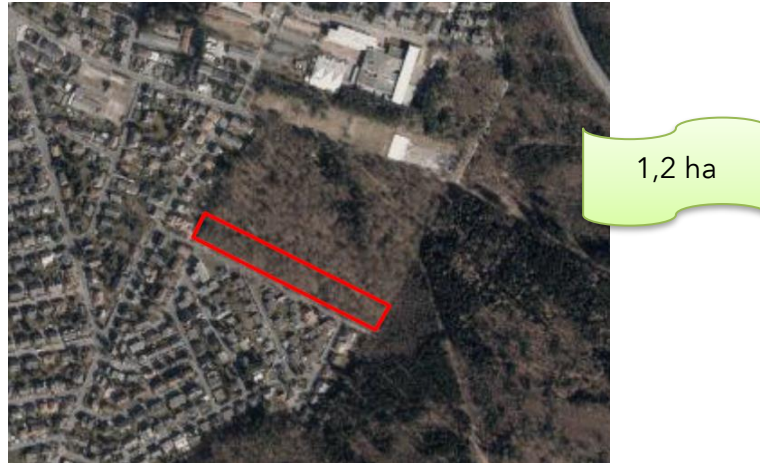


Abbildung 9: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung

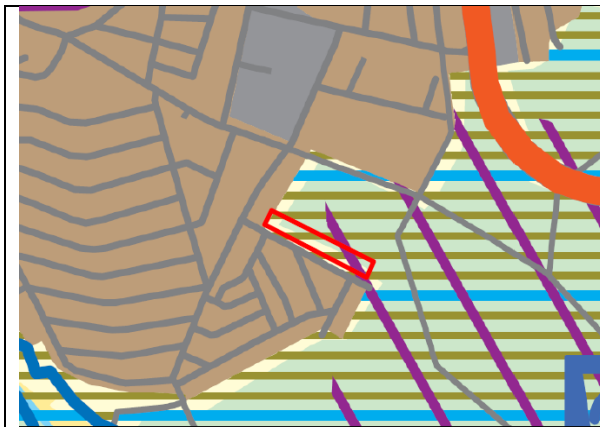


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

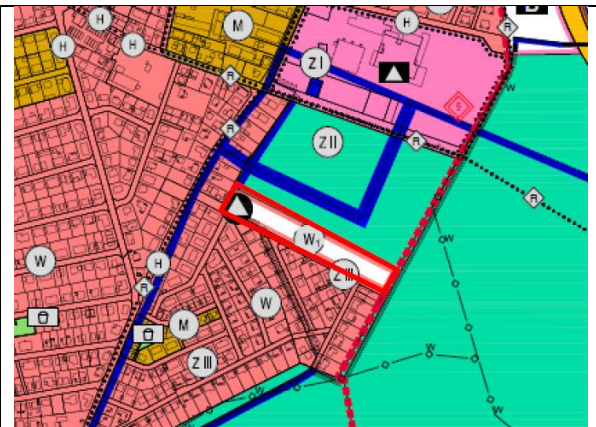


Abbildung 11: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Im südöstlichen Stadtgebiet von Bleidenstadt, an einer nur einzeilig voll erschlossenen Straße gelegen.

Größe: ca. 1,2 ha (bei 40 m Tiefe), 0,9 ha (bei 30 m Tiefe)

Bestand: Stadtwald, gemäß Landschaftsplan: Mischwald, Hochwald ungleichaltrig; Wertstoffsammelstelle, nicht genutzter städtischer Wasserhochbehälter in der Fläche, dieser wird abgerissen.

Gebiet 2 Bleidenstadt Wohnbaufläche W3 Wieslatt

Abbildung 12: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 5.2 Straßenverkehr Sonstige Regionalbedeutsame Straße Planung	Vorranggebiet Siedlung Planung

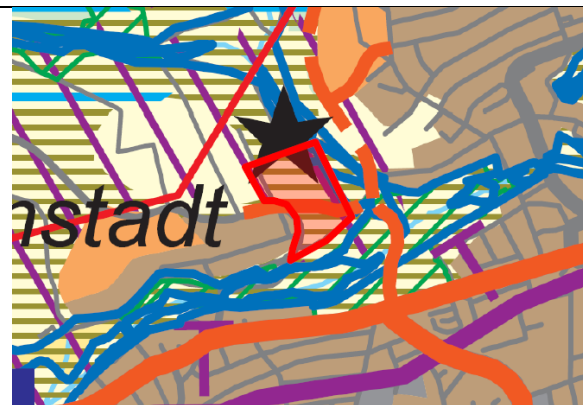


Abbildung 13: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte

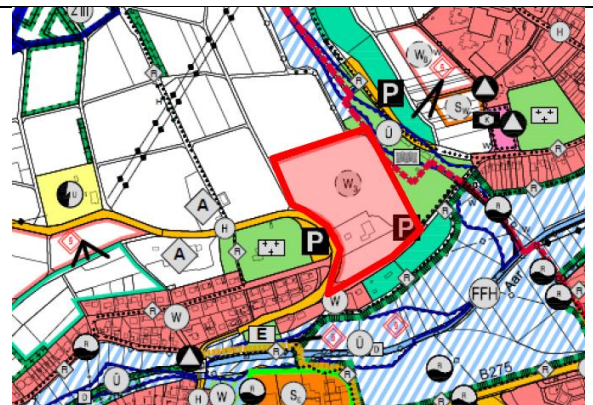


Abbildung 14: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018)

Lage: Östlich vom Bereich "Schillberg" bzw. östlich vom Friedhof / nördlich Hahner Weg. Der Bereich fällt leicht nach Osten, z.T. auch nach Südosten hin ab.

Größe: ca. 4,8 ha (brutto)

Bestand: Überwiegend Ackerfläche (intensiv) mit Aussiedlerhof

Verkehrstechnische Erschließung: Das Gebiet könne über die K700 und/oder über den Hahner Weg erschlossen werden.

Gebiet 3 Hahn Wohnbaufläche W2 Hahn Süd

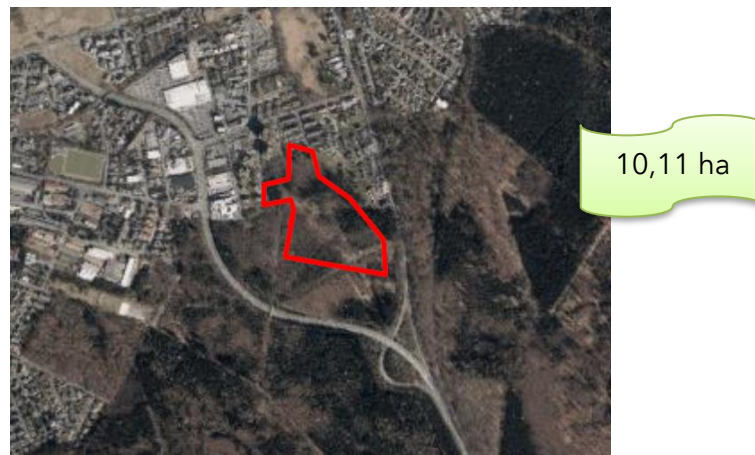


Abbildung 15: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung

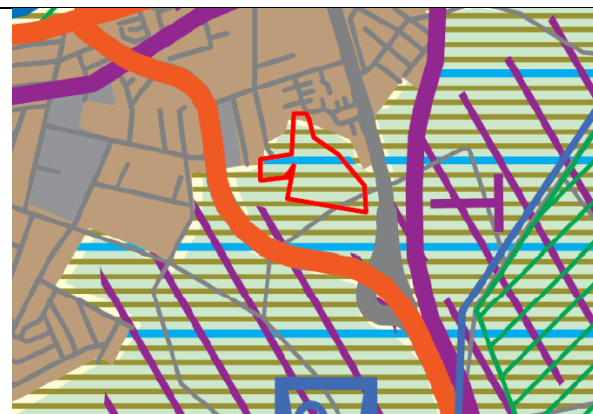


Abbildung 16: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Abbildung 17: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018)

Lage: Südliche Ortslage von Hahn; südlich der Straße „Am Lauterbach“ und westlich der Wiesbadener Straße;

Größe: ca. 10,11 ha

Bestand: Waldfläche

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreisell) zur Verlängerung der Gottfried- Keller-Straße bzw. zur Magistrale

Gebiet 4 Hahn Gewerbefläche G1 Hahn Süd

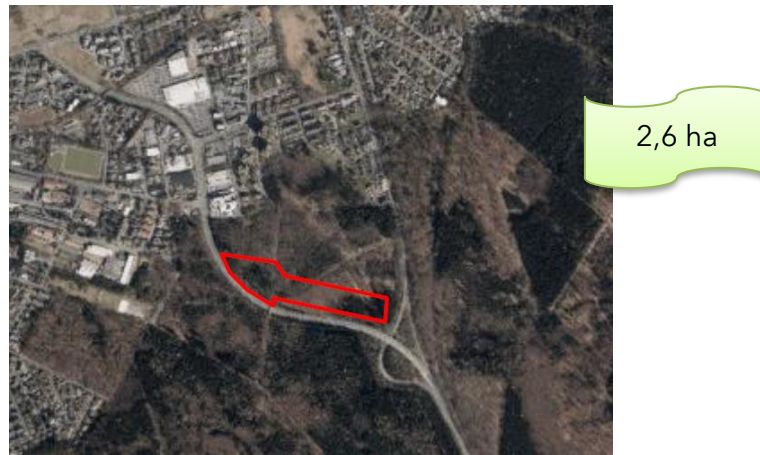


Abbildung 18: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

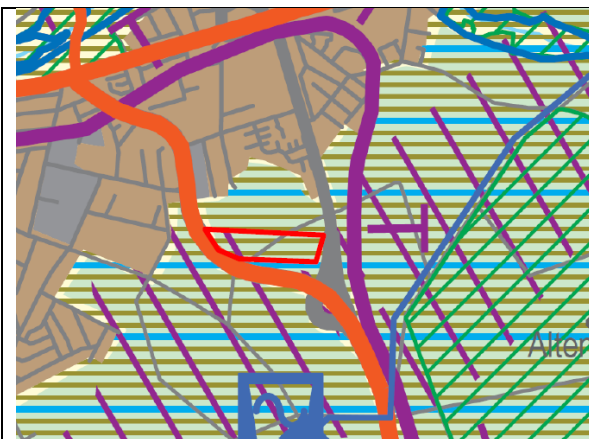


Abbildung 19: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Abbildung 20: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018)

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn entlang der Magistrale; westlich der Wiesbadener Straße;

Größe: ca. 2,6 ha

Bestand: Wald

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreisel)

Gebiet 5 Hahn SE- Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel



2,6 ha

Abbildung 21: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle:

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung



Abbildung 22: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet



Abbildung 23: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein(2018)

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn in Verlängerung der Erich-Kästner-Straße; direkt östlich der Magistrale;

Größe: Sonderbaufläche: ca. 2,6 ha;

Bestand: Wald

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Wiesbadener Straße (geplanter Kreisel) und über die Erich-Kästner-Straße und / oder über die Magistrale

Gebiet 6 Hahn Mischbaufläche M1 Wiesbadener Straße

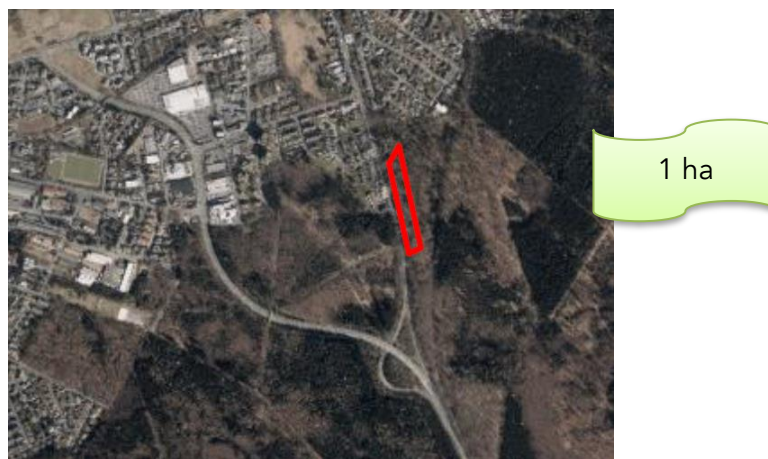


Abbildung 24: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung

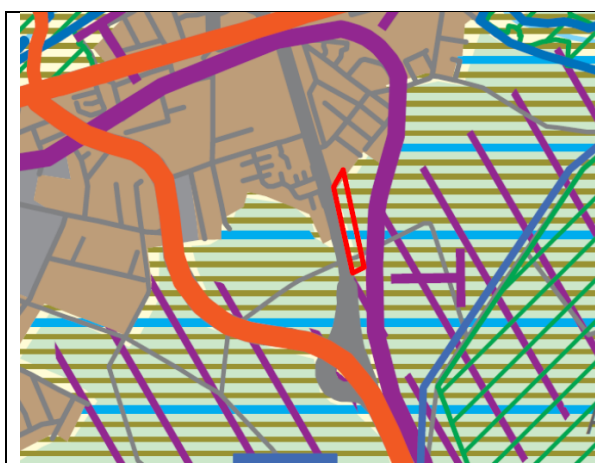


Abbildung 25: Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen 2010, ohne Maßstab, Karte geordnet



Abbildung 26: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein (2018)

Lage: Südlich der Ortslage von Hahn, östlich der Wiesbadener Straße (L3032) und westlich der Aartalbahn (geplante CityBahn); Der Bereich wird im Süden durch einen Waldweg begrenzt. Hier ist ein Park- / Ride- / Bike-Platz für die CityBahn vorgesehen.

Größe: ca. 1 ha

Bestand: Alter Buchen-Kiefern-Wald; Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft;

Verkehrstechnische Erschließung: über die Wiesbadener Straße bzw. L3032;

ÖPNV: Bushaltestelle in unmittelbare Nähe nördlich des Gebietes in der Wiesbadener Straße (Höhe Forsthausstraße). ZOB Hahn in etwa 550 m Entfernung; Geplanter Haltepunkt der CityBahn mit Park & Ride & Bike direkt südlich angrenzend an die vorgesehene bauliche Entwicklung

Gebiet 7 Hahn Fläche für Gemeinbedarf - städtischer Betriebshof / Bauhof

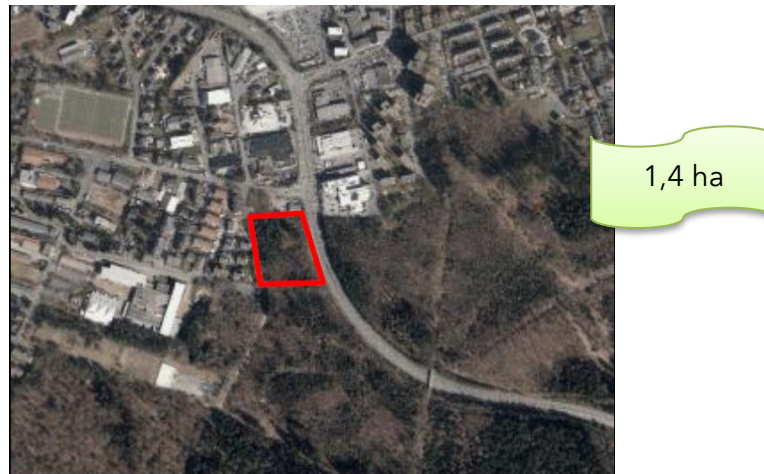


Abbildung 27: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung



Abbildung 28: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

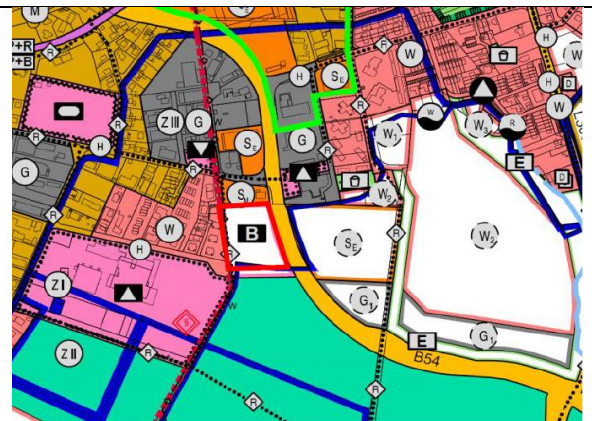


Abbildung 29: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein(2018)

Lage: Südlich von Hahn an der Magistrale, angrenzend an die Sonderbaufläche „Winterdienststandort“ von HessenMobil

Größe: ca. 1,4 ha (brutto)

Bestand: Wald, z.T. Windwurf, nördlich angrenzend: Sonderbaufläche "Winterdienststandort HessenMobil";

Verkehrstechnische Erschließung: Über den Röderweg

Gebiet 8 Neuhof Wohnbaufläche W1 Weher Acker

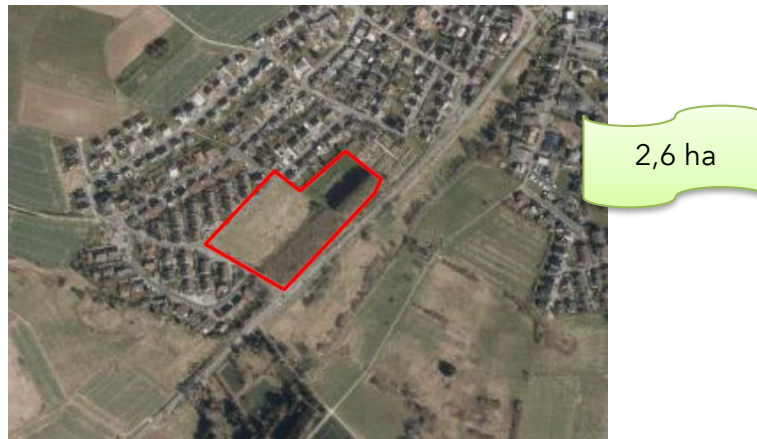


Abbildung 30: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung

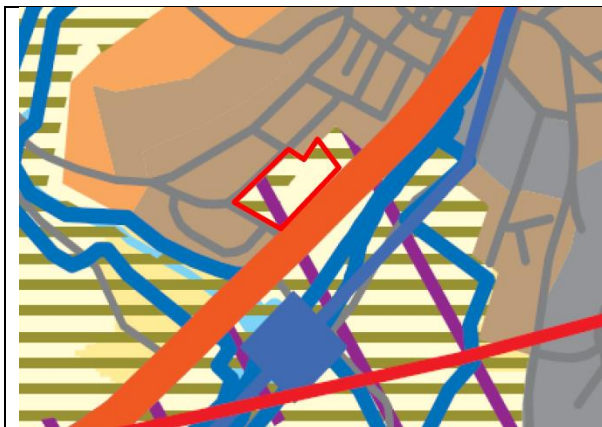


Abbildung 31: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

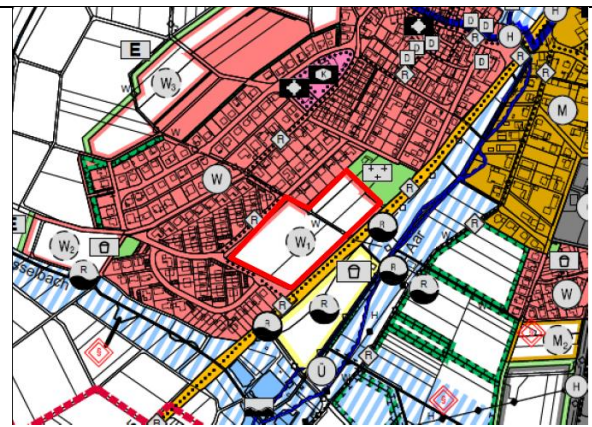


Abbildung 32: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein(2018)

Lage: Bereich zwischen B 275, Lilienstraße, Rosenweg und Friedhof;

Größe: Wohnbauflächenpotential: ca. 2,6 ha (brutto)

Bestand: Wiese; Bolzplatz; Fichtenbestand, Höhe ca. 15 m; Waldartiger Bestand, Höhe ca. 10 - 12 m Laubbaumbestand

Verkehrstechnische Erschließung: Verkehrstechnische Erschließung laut Antragstellerin über Lilienstraße und bzw. oder Rosenweg möglich.

Gebiet 9 Neuhof Wohnbaufläche W4 Feuerwehr

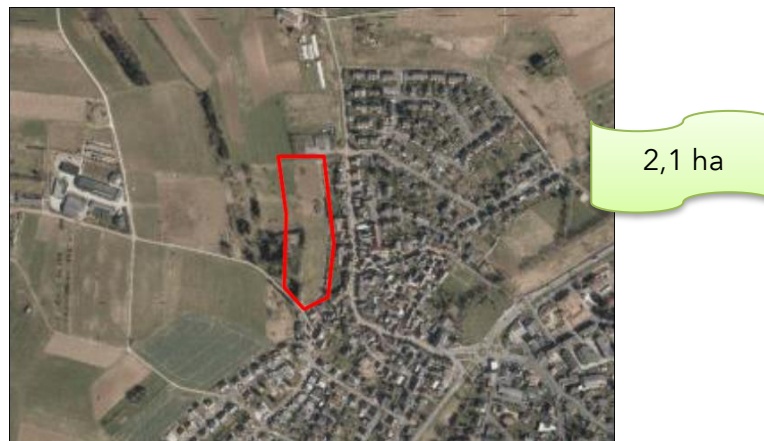


Abbildung 33: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Siedlung Planung



Abbildung 34: Ausschnitt Regionalplan Süd hessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

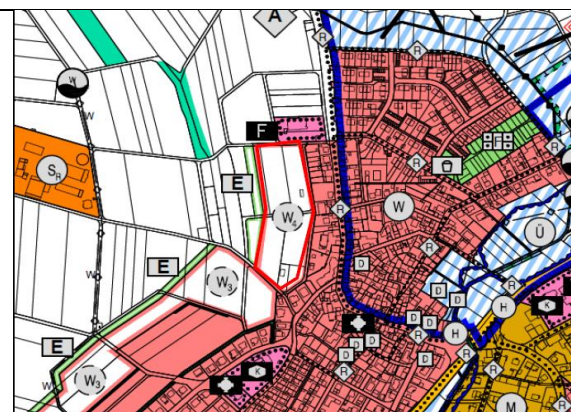


Abbildung 35: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Stadt Taunusstein(2018)

Lage: Im Nordwesten der Ortslage; ostexponierte leichte Hanglage;

Größe: ca. 2,1 ha


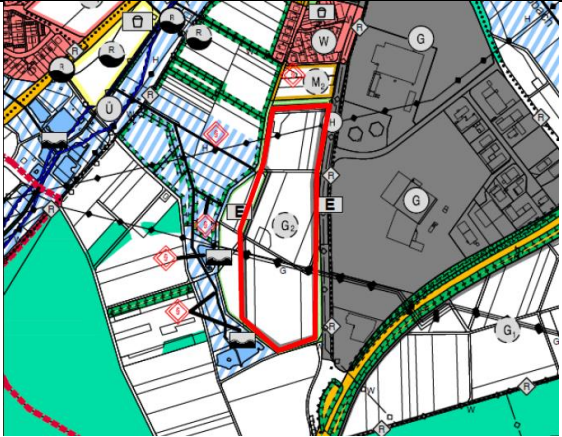
Bestand: Mähwiese und Weide mit intensiver Nutzung (Pferde), vereinzelte Obstbäume, Gartengelände mit Obstbäumen und randlichem Gehölzbestand

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Limburger Straße (südlich der Feuerwehr)

Gebiet 10 Neuhof Gewerbliche Baufläche G2 Limburger Straße



Abbildung 36: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
 <p>Abbildung 37; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet</p>	 <p>Abbildung 38: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),</p>

Lage: Westlich der alten B 417 (Limburger Straße) an das bestehende Gewerbegebiet anschließend

Größe: ca. 5,78 ha

Bestand: Ackerfläche intensiv genutzt

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Regionaler Grünzug, Rohrfernleitung ab 300 mm Durchmesser; Hochspannungsleitung ab 110 kV Nennspannung; nördlich der Hochspannungsleitung: Vorranggebiet Siedlung Bestand

Verkehrstechnische Erschließung lt. Antragstellerin: Über die Limburger Straße; bei kleineren Grundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (private Zuwegungen). ggf. kurze Stichstraßen

Gebiet 11 Neuhof Gewerbliche Baufläche G3 Sportplatz Neuhof



Abbildung 39: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe



Abbildung 40; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

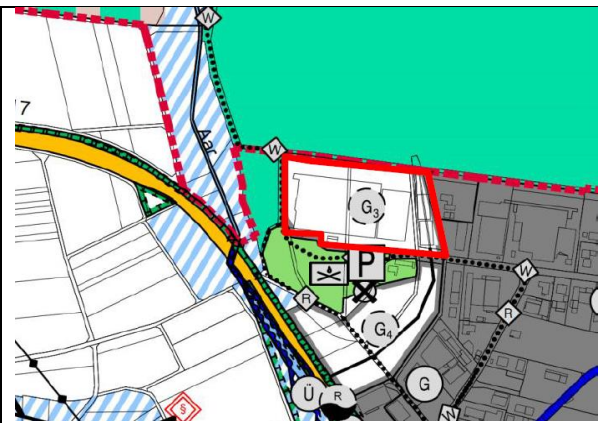


Abbildung 41: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Im Norden des Stadtteils, westlich des Gewerbegebietes "Maisel", gelegen

Größe: Potentialfläche ca. 2,68 ha (brutto)

Bestand: Sportanlage (1 Großfeld, 1 Kleinfeld, etc.) des TSV Neuhof

Verkehrstechnische Erschließung: Anbindung über das vorhandene Gewerbegebiet "Maisel"

Gebiet 12 Neuhof Gewerbliche Baufläche G4 Maiselrädchen 2,1 ha


Abbildung 42: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
3.4.1 Vorranggebiet Siedlung Bestand (tw.s.) 4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tw.s.)	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

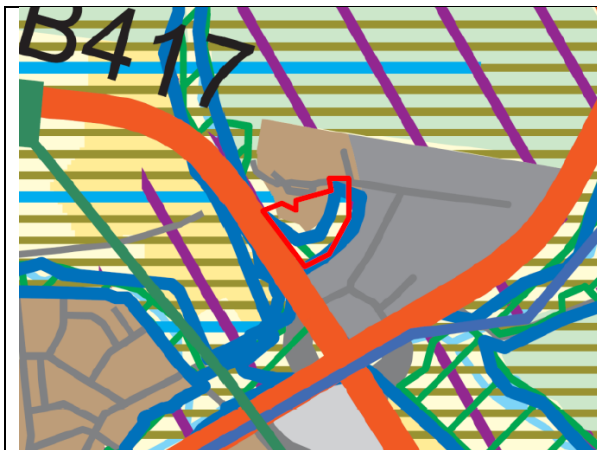


Abbildung 43; Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

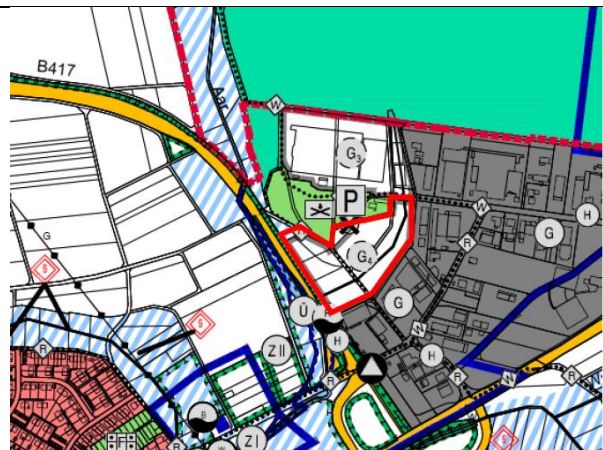


Abbildung 44: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Nördlich der Umgehungsstraße (B 417) und westlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Maisel“

Größe: Potentialfläche Gewerbe: ca. 2,1 ha (brutto)

Bestand: Überwiegend Grünland, Hundeübungsplatz

Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Vorranggebiet Siedlung Bestand (östlich des Grillplatzes, ca. 4.500 m²); Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.);

Verkehrstechnische Erschließung: Laut Antragstellerin über das östlich und nördlich direkt angrenzende Gewerbegebiet „Maisel“ möglich.

Gebiet 13 Orlen Gewerbliche Baufläche G2 Am Orlener Stock III

6 ha

Abbildung 45: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe



Abbildung 46; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

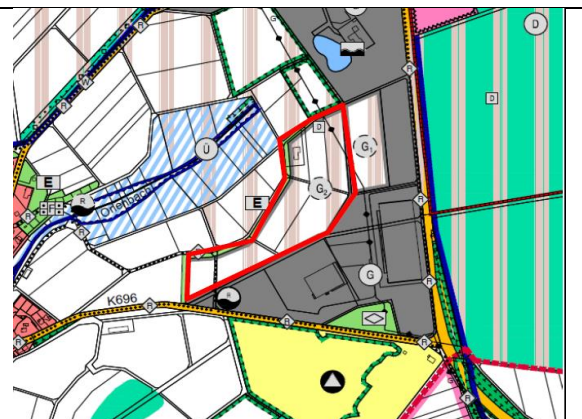


Abbildung 47: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Im Osten von Orlen gelegen und an das Gewerbegebiet an der B 417 westlich angrenzend

Größe: ca. 6 ha (brutto)

Bestand: Acker intensiv;

Verkehrstechnische Erschließung: Eine Anbindung könne - laut der Antragstellerin- über die vorhandene Erschließungsstraße im Gewerbepark „Orlener Stock I“ gewährleistet werden.

Gebiet 14 Seitzenhahn Wohnbaufläche W1 Rothehustert



Abbildung 48: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Siedlung Planung

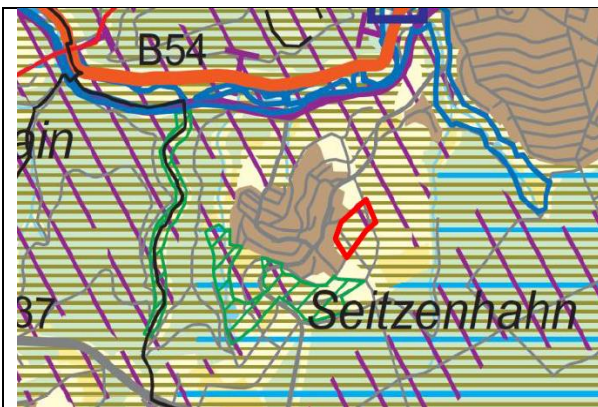


Abbildung 49: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

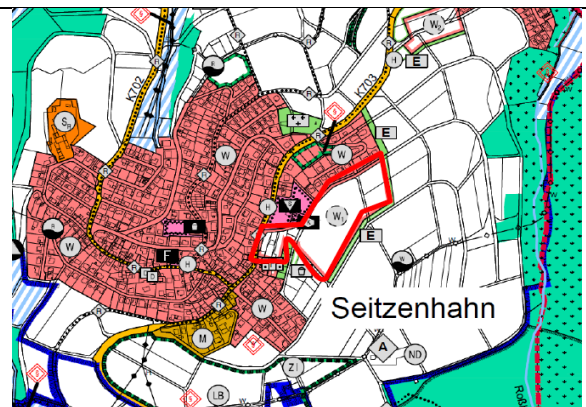


Abbildung 50: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Im Südosten von Seitzenhahn gelegen, an die Eltviller Straße angrenzend

Größe: ca. 3,6 ha

Bestand: überwiegend Ackerfläche, Gärten im Bereich der Eltviller Straße

Gebiet 15 Seitzenhahn Wohnbaufläche W2 Roßbachhöhe

Abbildung 51: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung

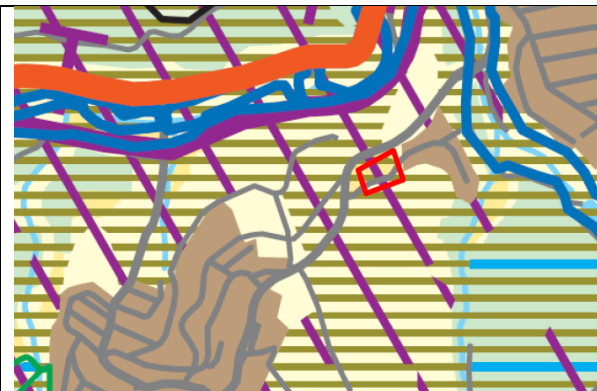


Abbildung 52; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

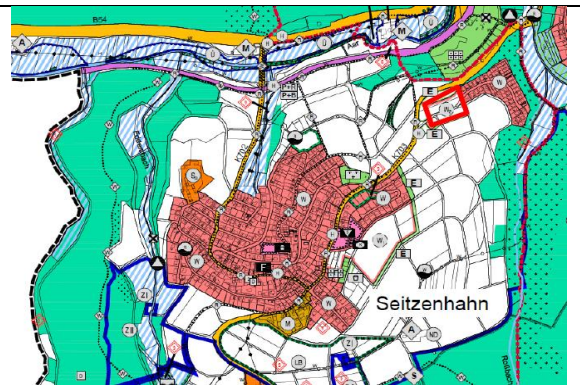


Abbildung 53: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Die Wohnbaufläche W2 grenzt westlich an das vorhandene Wohngebiet „Roßbachhöhe“ im Nordosten von Seitzenhahn an.

Größe: ca. 0,98 ha

Bestand: Ackerfläche

Verkehrstechnische Erschließung: Gegeben (Straße, Bürgersteig, Leuchten)

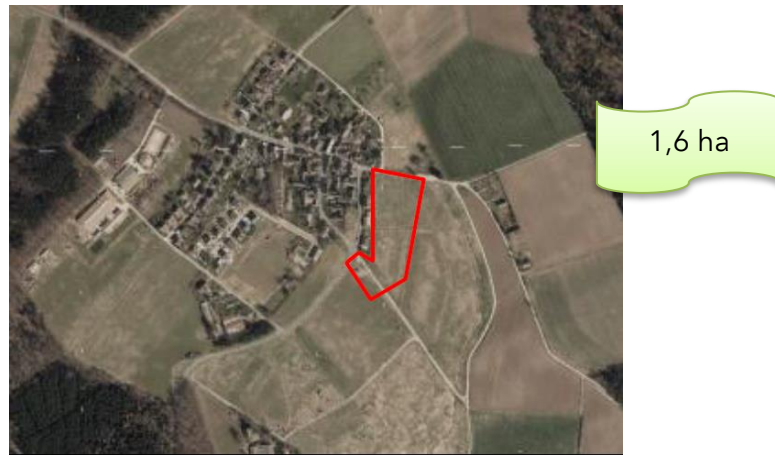
Gebiet 16 Watzhahn Wohnbaufläche W2 Gartenfeld


Abbildung 54: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung



Abbildung 55; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

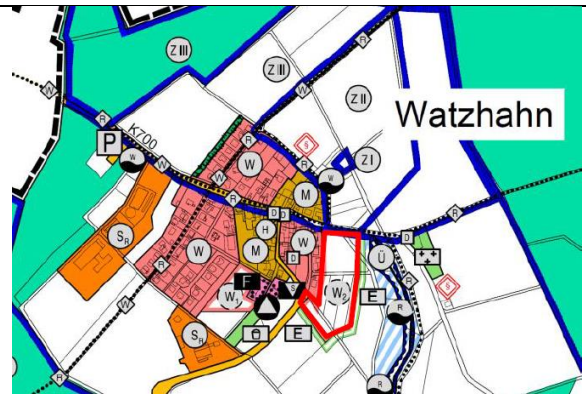


Abbildung 56: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Südwestlich in dem Stadtteil Watzhahn gelegen, der westlich gelegene Kotzebach mit seinem Auenbereich wird nicht tangiert.

Größe: ca. 1,6 ha

Bestand: Grünland, gem. L-Plan auch Ackerflächen

Verkehrstechnische Erschließung: Haupterschließung in der Verlängerung der Bleidenstädter Straße am derzeitigen Ortseingang.

Gebiet 17 Wehen Wohnbaufläche W2 Erlenmeyerstraße



Abbildung 57: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung

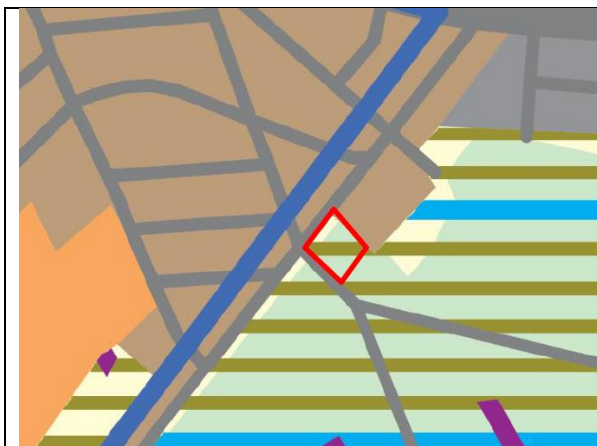


Abbildung 58; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

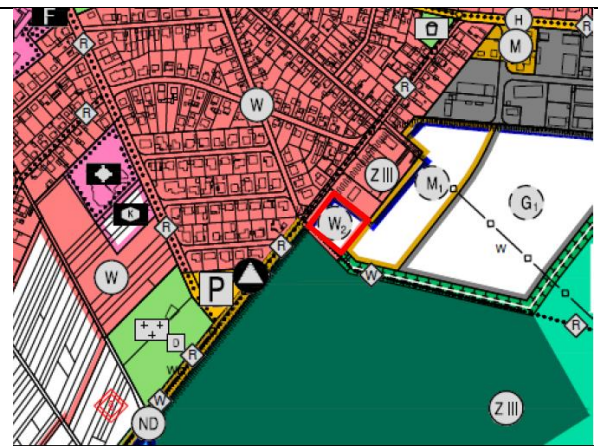


Abbildung 59: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Am Ortsrand von Wehen, östlich der Erlenmeyerstraße und nördlich des Friedwaldes

Größe: ca. 0,56 ha

Bestand: Wald

Verkehrstechnische Erschließung: Gebiet liegt direkt an der Erlenmeyerstraße

Gebiet 18 Wehen Mischbaufläche M1 Heck

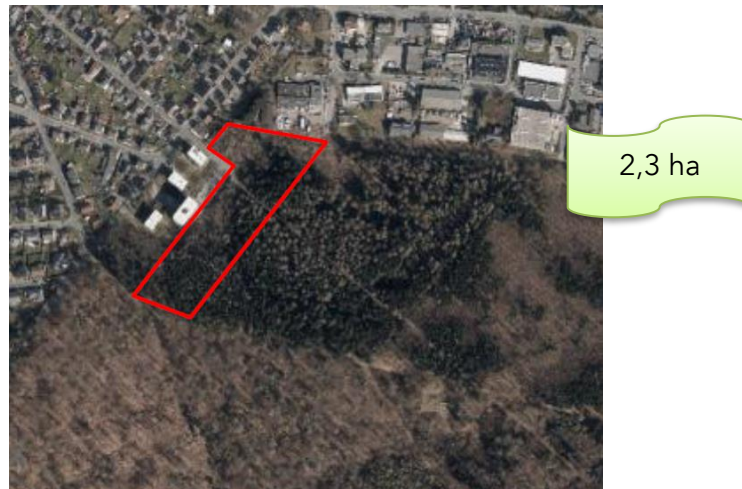


Abbildung 60: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.1 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung

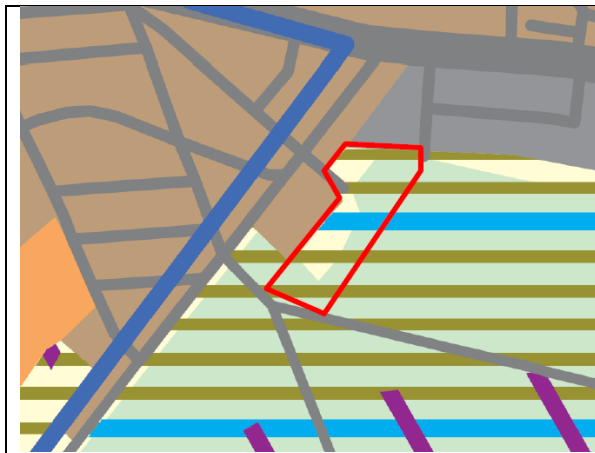


Abbildung 61; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

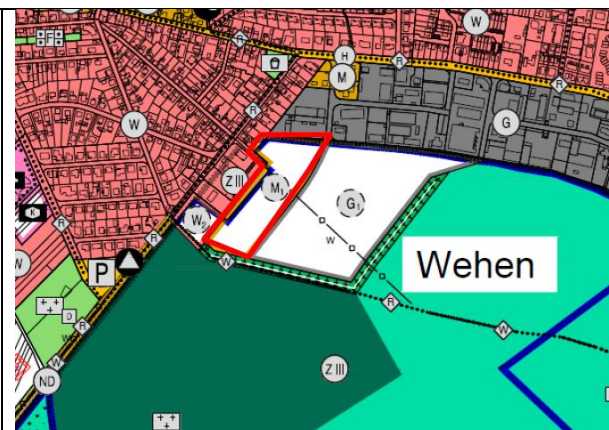


Abbildung 62: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Am östlichen Ortsrand von Wehen, südlich des bestehenden Gewerbegebietes

Größe: ca. 2,3 ha

Bestand: Fast ausschließlich Nadelwald

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Sonnenberger Straße und die Waldstraße

Gebiet 19 Wehen Gewerbliche Baufläche G1 Heck

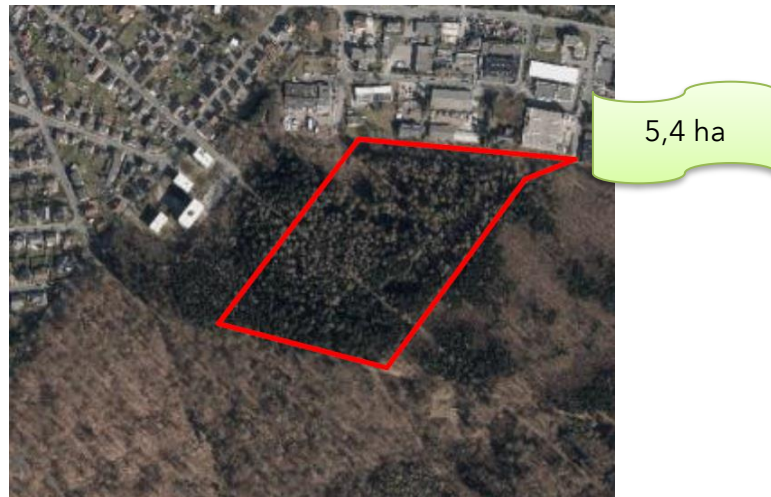


Abbildung 63: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug 10.2 Vorranggebiet für Forstwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

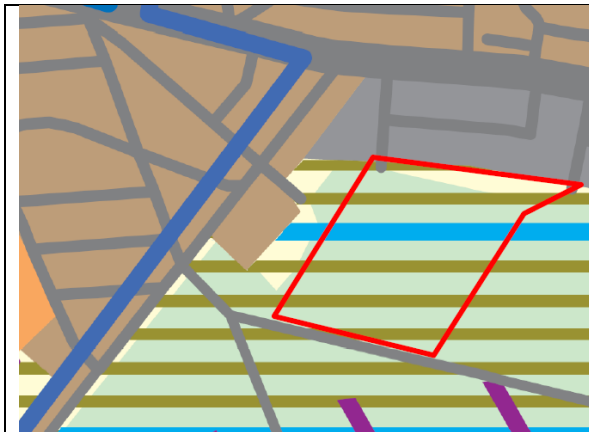


Abbildung 64; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

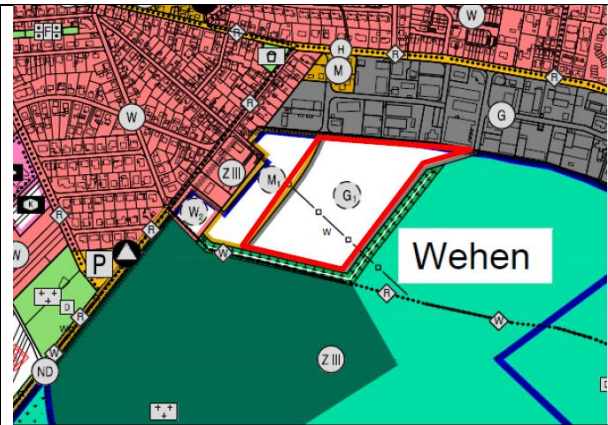


Abbildung 65: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Am östlichen Ortsrand von Wehen, südlich des bestehenden Gewerbegebietes

Größe: ca. 5,4 ha

Bestand: Fast ausschließlich Nadelwald

Verkehrstechnische Erschließung: Über die Waldstraße, Obere Waldstraße

Gebiet 20 Wingsbach Wohnbaufläche W1 In den Faltern



Abbildung 66: Ausschnitt Befliegung 2015, Quelle: Stadt Taunusstein

Ziele der Raumordnung:	Ausweisung Neu:
4.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung



Abbildung 67; Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, ohne Maßstab, Karte genordet

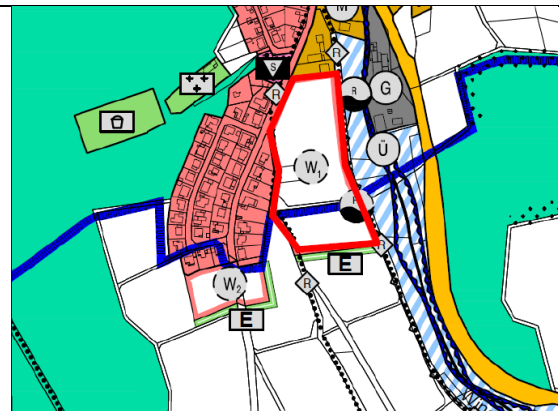


Abbildung 68: Ausschnitt FNP Fortschreibung Stadt Taunusstein (Entwurf 2018),

Lage: Im südlichen Bereich, westlich der L 3032 und des Wingsbaches, gelegen

Größe: ca. 2,95 ha

Bestand: Wiese, Weide