

Textteil – Entwurf / Vorentwurf 2025

Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

1. Offenlage / Frühzeitige Beteiligung beschlossen durch
die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 2. Juli 2025
sowie durch die Regionalversammlung Südhessen am 4. Juli 2025

Inhaltsübersicht

Das vollständige Inhaltsverzeichnis befindet sich in Kapitel 15.7 auf Seite 301.

1	Vorbemerkung	9
1.1	Ein besonderes Planwerk	9
1.2	Zielfestlegungen und Darstellungen ohne nachgewiesene Natura 2000-Verträglichkeit.....	10
1.2.1	Verträglichkeitsprüfung von Festlegungen	10
1.2.2	Verträglichkeitsprüfung von Darstellungen	10
1.3	Rechtsgrundlagen dieses Planwerks	11
1.4	Aufstellungsverfahren.....	11
1.4.1	Aufstellungsbeschluss (Abbildung 1, Nr. 1)	13
1.4.2	Arbeit am Entwurf / Vorentwurf (Abbildung 1, Nr. 2).....	13
1.4.3	Beschluss über die öffentliche Auslegung (ROG) bzw. über die frühzeitige Beteiligung (BauGB) (Abbildung 1, Nr. 3).....	14
1.4.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Kommunen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Abbildung 1, Nr. 4).....	15
1.4.5	Weiteres Verfahren (Abbildung 1, Nr. 5 bis 11).....	15
1.5	Geltungsbereich und Maßstäbe	15
1.6	Planungszeitraum.....	17
1.7	Leitlinien dieses Plans	17
1.8	Steuerungswirkungen des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	18
1.8.1	Regionalplanerische Steuerungswirkung	19
1.8.2	Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze	19
1.8.3	Anpassungspflicht von Bauleitplänen unabhängig von der Raumbedeutsamkeit	20
1.8.4	Begründung zu Ziel Z1.8.3-1	20
1.8.5	Rechtswirkungen des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	20
1.9	Hinweise zur Anwendung dieses Plans	22
2	Raumstruktur und System der Zentralen Orte.....	24
2.1	Strukturräume	24
2.1.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	24
2.1.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen Z2.1.1-1 bis G2.1.1-5	25
2.2	Zentrale Orte	27
2.2.1	Festlegungen des Landesentwicklungsplans	27
2.2.2	Grundzentren (Unter- und Kleinzentren)	28
2.2.3	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	28
2.2.4	Regionalplanerische Begründung zu den Zielen Z2.2.3-1 und Z2.2.3-2	31
2.3	Verkehrs- und Entwicklungsachsen	31
2.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	31
2.3.2	Regionalplanerische Begründung der Grundsätze und Ziele	35
3	Siedlungsstruktur	40
3.1	Siedlungsgebiete allgemein	40
3.1.1	Herleitung der Flächenkulisse	40
3.1.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	48
3.1.3	Regionalplanerische Begründung der Ziele und Grundsätze	52

3.1.4	Entwicklung der geplanten Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	55
3.2	Dem Wohnen dienende Gebiete und Flächen.....	58
3.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	58
3.2.2	Regionalplanerische Begründung der Ziele.....	60
3.3	Gebiete und Flächen für gewerbliche/industrielle Nutzungen	62
3.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	62
3.3.2	Regionalplanerische Begründung der Ziele.....	63
3.4	Gebiete und Flächen für gewerbliche/industrielle Nutzungen mit besonderer Zweckbestimmung.....	68
3.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	68
3.4.2	Regionalplanerische Begründung der Ziele und Grundsätze	72
3.5	Großflächiger Einzelhandel	77
3.5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	77
3.5.2	Regionalplanerische Begründung der Ziele und Grundsätze	80
3.6	Siedlungsbeschränkungsgebiet	87
3.6.1	Ziel der Raumordnung	87
3.6.2	Regionalplanerische Begründung.....	88
3.7	Vorranggebiet Bund	89
3.7.1	Ziel der Raumordnung	89
3.7.2	Regionalplanerische Begründung.....	89
3.8	Darstellungen von Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	90
3.8.1	Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	90
3.8.2	Gewerbliche Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	90
3.8.3	Sonderbauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	91
3.8.4	Flächen für den Gemeinbedarf im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	92
3.8.5	Darstellungen zum großflächigen Einzelhandel im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	94
4	Klima	96
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	96
4.2	Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse zu den Festlegungen	96
4.2.1	Regionalplanerische Begründung zu Ziel Z4.1-1.....	99
4.2.2	Regionalplanerische Begründung zu Grundsatz G4.1-2	99
4.3	Darstellungen lokal klimarelevanter Flächen im Siedlungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	100
4.3.1	Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion	101
4.3.2	Flächen mit bioklimatischer Belastung	103
5	Freiraumsicherung und -entwicklung.....	105
5.1	Freiraumsicherung	105
5.1.1	Grundsätze der Raumordnung	105
5.1.2	Regionalplanerische Begründung zu Grundsatz G5.1.1-1	105
5.2	Naturräume.....	106
5.2.1	Grundsätze der Raumordnung	106

5.2.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G5.2.1-1 bis G5.2.1-10.....	108
5.3	Regionaler Grünzug	110
5.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	110
5.3.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G5.3.1-1 bis Z5.3.1-4	110
5.4	Natur und Landschaft.....	111
5.4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	111
5.4.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G5.4.1-1 bis 5.4.1-4	112
5.5	Erholung	114
5.5.1	Grundsätze der Raumordnung	114
5.5.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G5.5.1-1 bis G5.5.1-9.....	116
5.6	Regionalpark und Erholungsweg von besonderer Bedeutung.....	117
5.6.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	117
5.6.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G5.6.1-1 bis Z5.6.1-4	117
5.7	Bodenschutz	119
5.7.1	Grundsätze der Raumordnung	119
5.7.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G5.7.1-1 bis G5.7.1-7.....	120
5.8	Lärmschutz.....	122
5.8.1	Grundsätze der Raumordnung	122
5.8.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G5.8.1-1 bis G5.8.1-4.....	122
5.9	Ruhige Gebiete	123
5.9.1	Grundsätze der Raumordnung	123
5.9.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G5.9.1-1 bis G5.9.1-3.....	123
5.10	Darstellungen zu Freiraumsicherung und Freiraumentwicklung im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein- Main.....	125
5.10.1	Fläche für den überörtlichen Biotopverbund im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	126
5.10.2	Fläche der Bedeutsamen Landschaften im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	130
5.10.3	Grünflächen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	131
6	Verkehr	137
6.1	Verkehrsmittelübergreifende Festlegungen zum Gesamtverkehrssystem.....	137
6.1.1	Verkehrsmittelübergreifende Festlegungen zum Gesamtverkehrssystem	137
6.1.2	Regionalplanerische Begründung.....	138
6.1.3	Darstellung Multimodaler Verknüpfungspunkte im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	139
6.2	Schienenverkehr	141
6.2.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung zum Schienenverkehr.....	141
6.2.2	Regionalplanerische Begründung.....	147
6.2.3	Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Schienenverkehr im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	151
6.3	Straßenverkehr	158
6.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	158
6.3.2	Regionalplanerische Planungshinweise	160
6.3.3	Regionalplanerische Begründung.....	161
6.3.4	Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Straßenverkehr im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	164
6.4	Güterverkehr	168
6.4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	168
6.4.2	Regionalplanerische Begründung.....	170

6.4.3	Nachrichtliche Übernahmen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	171
6.5	Luftverkehr	172
6.5.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	172
6.5.2	Regionalplanerische Begründung.....	173
6.5.3	Nachrichtliche Übernahmen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	175
6.6	Binnenschifffahrt und Häfen	175
6.6.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	175
6.6.2	Regionalplanerische Begründung.....	178
6.7	Nahmobilität	180
6.7.1	Grundsätze der Raumordnung	180
6.7.2	Regionalplanerische Begründung.....	181
6.7.3	Darstellung Überörtlicher Fahrradrouten im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	184
7	Wasser	186
7.1	Grundwasser	186
7.1.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	186
7.1.2	Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse	187
7.2	Oberirdische Gewässer.....	188
7.2.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	188
7.2.2	Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse	189
7.2.3	Darstellung von Fließ- und Stillgewässern im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	190
7.3	Hochwasserschutz	190
7.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	190
7.3.2	Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse	192
8	Ver- und Entsorgung	197
8.1	Wasserversorgung	197
8.1.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	197
8.1.2	Regionalplanerische Begründung.....	198
8.1.3	Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen von Einrichtungen und Leitungen zur Wasserversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	199
8.2	Abwasserbehandlung	200
8.2.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	200
8.2.2	Regionalplanerische Begründung.....	200
8.2.3	Darstellung von Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	201
8.3	Abfall	202
8.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	202
8.3.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G8.3.1-1 bis Z8.3.1-3	202
8.3.3	Darstellung von Einrichtungen zur Abfallentsorgung im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	203
9	Energie.....	204
9.1	Energieträgerübergreifende Festlegungen	204
9.1.1	Grundsätze der Raumordnung	204
9.1.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G9.1.1-1 bis G9.1.1-4.....	205

9.2	Elektrizitätsinfrastruktur	205
9.2.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	205
9.2.2	Regionalplanerische Planungshinweise	209
9.2.3	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G9.2.1-1 bis G9.2.1-11 und zu Kapitel 9.2.2	212
9.2.4	Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen von Einrichtungen und Leitungen der Elektrizitäts- und Wärmeinfrastruktur im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	216
9.3	Rohrfernleitungen.....	217
9.3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	217
9.3.2	Regionalplanerische Planungshinweise	218
9.3.3	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G9.3.1-1 bis Z9.3.1-4 und zu Kapitel 9.3.2	218
9.3.4	Nachrichtliche Übernahmen im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	219
9.4	Datenübertragung.....	220
9.4.1	Grundsätze der Raumordnung	220
9.4.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G9.4.1-1 und G9.4.1-2	220
9.5	Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE).....	220
10	Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung	227
10.1	Lagerstätten	227
10.1.1	Grundsätze der Raumordnung	227
10.1.2	Regionalplanerische Begründung zu den Grundsätzen G10.1.1-1 und G10.1.1-2 und Herleitung der Flächenkulisse	227
10.2	Rohstoffgewinnung	229
10.2.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	229
10.2.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen Z10.2.1-1 bis G10.2.1-5 und Herleitung der Flächenkulisse	230
10.2.3	Darstellung von Flächen für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	233
11	Landwirtschaft	234
11.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	234
11.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G11.1-1 bis Z11.1-9.....	236
11.3	Darstellung der Fläche für Landwirtschaft im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	238
12	Wald und Forstwirtschaft.....	240
12.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	240
12.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G12.1-1 bis Z12.1- 11.....	242
12.3	Darstellung Wald im Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	243
13	Denkmalpflege	245
13.1	Grundsätze der Raumordnung	245
13.2	Regionalplanerische Begründung zu den Festlegungen G13.1-1 bis G13.1-6 und Herleitung der Flächenkulisse	246
13.2.1	Bau- und Kunstdenkmäler	246
13.2.2	Bodendenkmäler.....	247
13.2.3	Kulturlandschaft.....	248

14	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke in Karte 3 des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.....	276
15	Anhänge	277
15.1	Langfriskarten.....	277
15.1.1	Kreis Bergstraße	277
15.1.2	Kreis Darmstadt-Dieburg	278
15.1.3	Stadt Frankfurt am Main	280
15.1.4	Kreis Groß-Gerau	281
15.1.5	Main-Kinzig-Kreis.....	282
15.1.6	Main-Taunus-Kreis	285
15.1.7	Odenwaldkreis.....	286
15.1.8	Landkreis Offenbach.....	287
15.1.9	Rheingau-Taunus-Kreis.....	288
15.1.10	Wetteraukreis.....	290
15.2	Übersicht über die Beschlüsse der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und der Regionalversammlung Süd Hessen zur Aufstellung des Regionalplans Süd Hessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	292
15.3	Quellen.....	294
15.4	Datenquellen des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Karte 3)	295
15.5	Gesetze und Verordnungen.....	296
15.6	Abkürzungsverzeichnis	296
15.7	Vollständiges Inhaltsverzeichnis	301
15.8	Abbildungsverzeichnis	309
15.9	Tabellenverzeichnis.....	310

1.6

Planungszeitraum

Dieses Planwerk berücksichtigt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 HLPg die voraussichtliche Entwicklung für die nächsten zehn Jahre. Das aktuelle Zieljahr ist 2038. Bei einzelnen Themen wie beispielsweise der Wohnungsbedarfsprognose, den Verkehrsprojekten oder den oberflächennahen Lagerstätten liegen den Festlegungen und Darstellungen aufgrund spezifischer Fachdaten und -konzepte längere Planungshorizonte zugrunde, wie auch schon in § 5 Abs. 3 Satz 2 HLPg vorgesehen.

1.7

Leitlinien dieses Plans

Der Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den planerischen und planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen für die räumliche Entwicklung der Region dar.

Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der europäischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Er trägt zur Lösung der Zukunftsaufgaben der Region durch Koordinierung der raumbedeutsamen öffentlichen Planungen auf Basis eines fachübergreifenden, abgestimmten Ordnungs- und Entwicklungskonzepts für die Region bei. Dabei konzentriert sich der Plan auf seine Kernaufgabe, nämlich die Flächen-, Trassen- und Standortsicherung und -vorsorge, sowie die Freiraumsicherung im weiteren Sinne.

Leitlinien für die Entwicklung der Planungsregion Südhessen sind:

- Weiterentwicklung der Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar als attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume unter Berücksichtigung der Vielfalt ihrer Teilräume
- Erhaltung und Stärkung der für die Planungsregion Südhessen typischen polyzentralen Struktur als Markenzeichen und Grundlage einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsstruktur auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen
- Bereitstellung neuer Vorranggebiete Siedlung zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs und neuer Vorranggebiete Industrie und Gewerbe vorrangig an den Haltepunkten des qualifizierten Öffentlichen Personennahverkehrs, Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Innenentwicklung
- Sicherung und Weiterentwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz und den Schutz der Biodiversität durch ein regionales Biotopverbundsystem, Klimaschutz sowie Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Schutz der regionalen Grünzüge und der großen zusammenhängenden Waldflächen
- Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen als zentrale Querschnittsaufgabe bei allen Planungen, Schutz klimatisch bedeutender Flächen, Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen an die Auswirkungen des Klimawandels
- Erhalt und Stärkung der Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
- Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse (soziale Infrastruktur, Breitbandausbau)
- Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen
- Erhalt funktionsfähiger Innenstädte

- Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaften
- Schaffung von wohnortnahen Freizeit- und Erholungsangeboten
- Schutz und Erhalt der Biodiversität
- Ausbau erneuerbarer Energien
- Verbesserung der Luftqualität und Minderung der Lärmbelastung

Eine enge Kooperation der Europäischen Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar im Sinne eines Metropolverbundes soll mit dem Ziel eines starken zusammenhängenden Lebens-, Wirtschafts- und Wissenschaftsraumes Rhein-Main-Neckar angestrebt werden.

Die Planungsträger verfolgen zudem auch in diesem Plan das grundlegende Ziel, die polyzentrale Siedlungsstruktur Südhessens zu sichern. Ein Zusammenwachsen besiedelter Gebiete soll auf lange Sicht verhindert werden. Gerade die Durchbrechung besiedelter Gebiete durch Räume, die durch landwirtschaftliche Nutzungen, Wald oder die in Kapitel 5 (Seiten 105 ff.) geregelten Freiraumnutzungen geprägt sind, zeichnet die Attraktivität der Region Südhessen aus.

Zahlreiche Festlegungen dieses Plans tragen mit dazu bei, die polyzentrale Siedlungsstruktur Südhessens zu sichern. Nur beispielhaft sei hier die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung sowie Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, die Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der verschiedenen Achsen oder die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug genannt. Damit kann das Konzept der polyzentralen Siedlungsstruktur als Grundgerüst des vorliegenden Plans und damit als Grundzug der Planung angesehen werden.

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

Die Aufgabenbereiche der Regionalplanung und der kommunalen Bauleitplanung werden in erster Linie durch zwei Kompetenzregelungen für die Gesetzgebung des Bundes und der Länder näher beschrieben: Während die Regionalplanung als Teil der Raumordnung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 31 Grundgesetz (GG)) die Aufgabe hat, die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum im Sinne einer überörtlichen, integrierten Planung zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln, kommt der kommunalen Bauleitplanung als Teil des Bodenrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) die Aufgabe zu, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung des Bodens zu regeln, soweit und sobald die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne einer in der örtlichen Gemeinschaft wurzelnden Aufgabe (Art. 28 Abs. 2 GG) dies erfordert. Trotz der Bindungswirkungen (s.u.) der Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen regelmäßig den Städten und Gemeinden hinreichende Gestaltungsräume für eigene, substantiell gewichtige planerische Entscheidungen auf gemeindlicher Ebene verbleiben. Daraus folgt unmittelbar, dass ausschließlich überörtlich raumbedeutsame Sachverhalte von der Regionalplanung geregelt werden können. Was in diesem Sinne raumbedeutsam ist, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG: Raumbedeutsamkeit liegt danach entweder vor, wenn Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Raumbedeutsamkeit in diesem Sinne kann generell für immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Windenergieanlagen oder Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angenommen werden. Bei anderen Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen ist eine Prüfung im Einzelfall erforderlich.

Während die kommunale Bauleitplanung – jedenfalls auf Bebauungsplanebene – parzellenscharfe Festsetzungen trifft, sind regionalplanerische Festlegungen allenfalls gebietsscharf. Zur Darstellungsgenauigkeit des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird auf Kapitel 1.8.5 verwiesen.

1.8.1 Regionalplanerische Steuerungswirkung

Der Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main enthält als regionalplanerische Festlegungen Ziele (im Text mit einem „Z“ und mit grauer Hinterlegung des Textes gekennzeichnet) und Grundsätze (im Text mit einem „G“ gekennzeichnet) der Raumordnung. In seiner Funktion als Flächennutzungsplan enthält er für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main zusätzlich die Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB.

Ziele der Raumordnung sind nach Maßgabe des § 4 ROG zu beachten und auch immer dann, wenn dies im jeweiligen Fachrecht gesetzlich so bestimmt ist (Raumordnungsklauseln). Wichtigste Beispiele für entsprechende Raumordnungsklauseln sind § 1 Abs. 4 BauGB für die Bauleitplanung sowie § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB für raumbedeutsame Vorhaben im Außenbereich.

Grundsätze der Raumordnung sind nach Maßgabe des § 4 ROG im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

1.8.2 Regionalplanerische Festlegungsuntergrenze

Die Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erfolgt im Maßstab 1:100.000. Die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans im Maßstab 1:25.000 erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 HLPg ergänzend, sodass dieser Maßstab im Hinblick auf die Raumbedeutsamkeit nach ROG (vgl. Kapitel 1.8) nicht von Bedeutung ist. Der Kartenmaßstab des Regionalplans hat zur Folge, dass eine Fläche von einem Quadratmillimeter in der gedruckten Karte einen Raum mit einer Fläche von 1 ha abbildet. Raumbedeutsam im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Raum können indes ausschließlich Planungen, Vorhaben oder Maßnahmen sein, die in der Karte des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erkennbar sind. Eine eindeutige Grenze für die Erkennbarkeit von Kartenfestlegungen im Maßstab 1:100.000 lässt sich kartographisch nicht festlegen, sie hängt von Faktoren wie Farbe, Strichstärke, Überlagerungen, etc. ab.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit hat die Regionalversammlung Südhessen als Trägerin der Regionalplanung deshalb festgelegt, dass kartographische – also zeichnerische – Festlegungen (aufgrund der Farbgebung in der Karte als zusammenhängende Fläche wahrnehmbar) mit einer Flächengröße ab 3 ha die Regelungsgrenze dieses Plans bilden. Erst ab dieser Flächengröße kann Raumbedeutsamkeit ausschließlich aufgrund der Beanspruchung von Raum beginnen. Diese regionalplanerische Regelungsgrenze gilt auch im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

1.8.3 Anpassungspflicht von Bauleitplänen unabhängig von der Raumbedeutsamkeit

Z 1.8.3-1 Ausnahme gemäß § 6 Abs. 1 ROG →

(1) ¹Die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen (Planungen) mit einem Geltungsbereich zwischen 3 ha und 5 ha – soweit diese keine Vorhaben mit raumbeeinflussender Wirkung zum Gegenstand haben – kann ausnahmsweise von der Bindungswirkung sämtlicher in diesem Plan festgelegten flächenbezogener Ziele der Raumordnung befreit werden. ²Eine solche Ausnahme kann von der oberen Landesplanungsbehörde zugelassen werden, wenn die Ausnahme unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ³Ob eine Ausnahme zugelassen wird, wird im Rahmen der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde nach § 4 Abs. 1 oder § 4 Abs. 2 BauGB festgestellt.

(2) Die Zulassung einer Ausnahme nach Absatz 1 kann auch für Planungen mit einem Geltungsbereich von weniger als 3 ha erforderlich sein, wenn diese über keinerlei Siedlungsanschluss verfügen.

1.8.4 Begründung zu Ziel Z1.8.3-1

Ziel Z1.8.3-1 formuliert einen für alle im Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main formulierten Ziele geltenden Ausnahmetatbestand für Bauleitpläne, die aus Sicht der Trägerin der Regionalplanung zwar nicht raumbedeutsam sind, gleichwohl aber gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Planungen im Außenbereich ohne jeden Siedlungsanschluss sind – auch im Maßstab 1:100.000 – besser erkennbar, sodass es in diesen Fällen nicht strikt auf die Regelungsgrenze von 3 ha ankommt.

Gleichzeitig wird geregelt, dass in diesen Fällen keine Entscheidung der Trägerin der Regionalplanung erforderlich ist. Die Feststellung, dass die Voraussetzungen einer Ausnahme nach Ziel Z1.8.3-1 Satz 2 vorliegen und diese zweckmäßig ist, erfolgt durch die obere Landesplanungsbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB.

1.8.5 Rechtswirkungen des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main treten zu den vorgenannten regionalplanerischen Steuerungswirkungen die Rechtswirkungen des Regionalen Flächennutzungsplans hinzu (siehe Kapitel 1.3).

1.8.5.1 Steuerungswirkung für Bebauungspläne

Bebauungspläne der Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aus Gründen der Lesbarkeit des Planwerks sind die Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke nach § 5 Abs. 2 bis 4 BauGB auf die Karten 1 bis 3 des Regionalen Flächennutzungsplans aufgeteilt. Bei der Arbeit mit dem Planwerk sind alle drei Karten zu berücksichtigen.

Um den Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Gestaltungsräume für eigene planerische Entscheidungen auf gemeindlicher Ebene einräumen zu können, werden Abweichungen zwischen den kommunalen Bebauungsplänen und den flächennutzungsplanspezifischen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans mit einer Fläche kleiner 0,5 ha in der Regel als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Ausnahmen vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind möglich für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sofern die Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Kapitel dieses Textteils, die die Begründung der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans enthalten, erläutern, unter welchen Umständen der Regionalverband FrankfurtRheinMain hinsichtlich des Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung bzw. die geordnete städtebauliche Entwicklung als beeinträchtigt ansieht. Die hierfür zu Grunde liegenden Planungskonzeptionen werden insbesondere in den folgenden Kapiteln erläutert:

- Schaffung einer nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Qualitätsmerkmale (siehe Kapitel 3.1.4)
- Erhalt und Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren sowie Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung (siehe Kapitel 3.5.1)
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durch Darstellung lokal klimarelevanter Flächen im Siedlungsbereich (siehe Kapitel 4.3)
- Schaffung eines überörtlichen Biotopverbundsystems (siehe Kapitel 5.10.1)
- Schutz besonders wertvoller Landschaften (siehe Kapitel 5.10.2)
- Erhalt und Pflege von Streuobstwiesen (siehe Kapitel 2 in den Erläuterungen zur Karte 2)
- Verbesserte Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsangebote an aufkommensstarken Haltepunkten (siehe Kapitel 6.1.3)
- Ausbau von alltagstauglichen Radverbindungen mit überörtlicher Verbindungsfunktion (siehe Kapitel 6.7.3)

Der Maßstab des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist 1:25.000. Das Planwerk ist nicht parzellenscharf.

1.8.5.2 Hinweisfunktion der Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Insbesondere die Darstellungen der Karte 2 – Darstellung landschaftsplanerischer Ziele und Maßnahmen – des RegFNP-Teils dieses Planwerks sollen über die vorgenannten Funktionen hinaus als Hinweise für Planungen, Maßnahmen oder Entscheidungen öffentlicher Planungsträger dienen, insbesondere den Städten und Gemeinden, den unteren Naturschutz- oder den unteren Wasserbehörden.

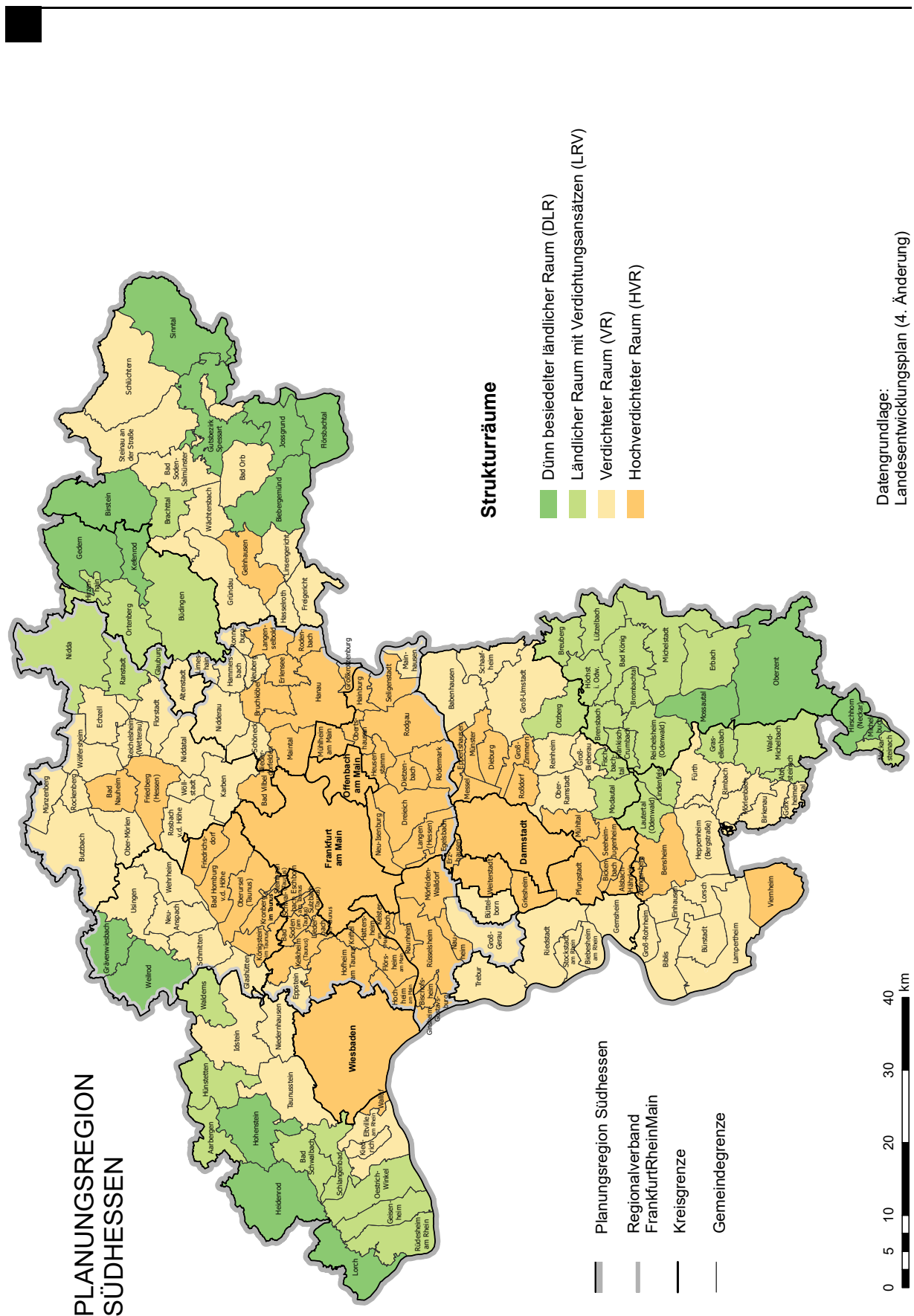


Abbildung 3: Strukturräume gemäß Landesentwicklungsplan (4. Änderung)

PLANUNGSREGION SÜDHESSEN

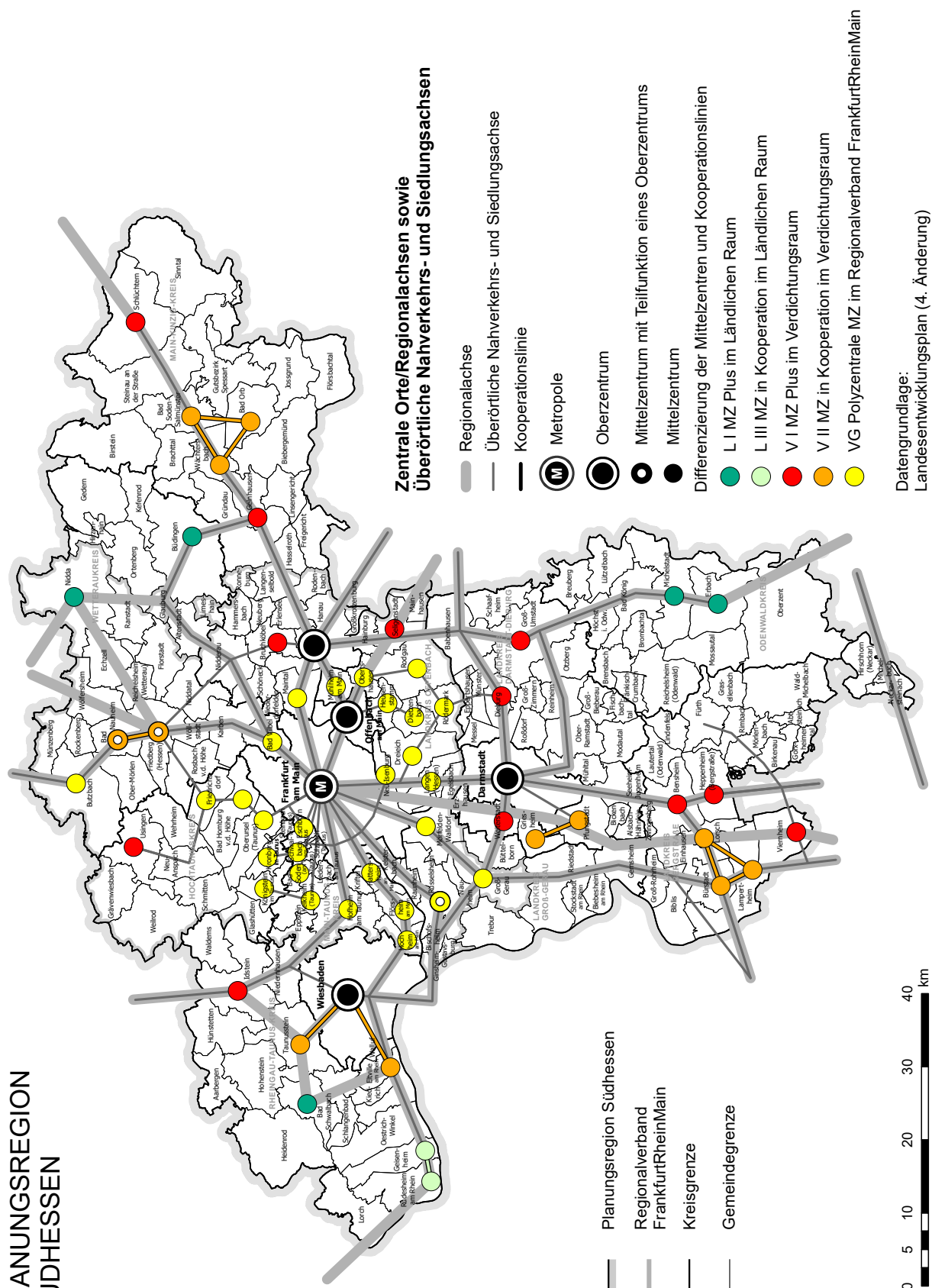


Abbildung 4: Zentrale Orte, Regionalachsen sowie überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen

Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbedarf, Wohnbauflächenbedarf, Flächenkontingente

Gemäß Ziel 3.2-1 (Z) des LEP (3. Änderung) ist in den Regionalplänen dem Bedarf an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf u.a. durch die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, unter Beachtung und Berücksichtigung der unter den Planziffern 3.1-1 bis 3.1-5 sowie unter 3.2-2 bis 3.2-7 des LEP (3. Änderung) genannten Ziele und Grundsätze Rechnung zu tragen.

Maßgebliche Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung, Planung, ist gemäß der Begründung zu 3.2-1 bis 3.2-6 des LEP (3. Änderung) die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Darauf aufbauend war von der Trägerin der Regionalplanung eine Wohnsiedlungsflächenprognose zu erstellen.

Der so ermittelte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf je Kommune war unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale, insbesondere von Baulücken und weiteren Baulandreserven in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil oder im Siedlungsschwerpunkt zu decken.

Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 sind die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen der HessenAgentur vom Juni 2019. In deren Rahmen wird vom Basisjahr 2017 aus bis zum Jahr 2035 ein Zuwachs in der Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Darmstadt von knapp 173.000 Einwohnern auf rund 4,15 Millionen oder einem relativen Zuwachs von 4,3 Prozent erwartet. Da sich aus der reinen Änderung der Bevölkerungszahl nicht direkt auf die benötigte Anzahl von Wohneinheiten in einem bestimmten Zeitraum schließen lässt, wurden dies im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 durch das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abgeschätzt. Diese berücksichtigt neben dem reinen Mengeneffekt – also die Änderung der Bevölkerungszahl – weitere relevante Wirkgrößen wie auch den Nachholbedarf, welcher das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr der Prognose repräsentiert. Aus diesem Grund liegt im Regierungsbezirk Darmstadt, gemäß den Prognosen, die Anzahl der jährlich benötigten neuen Wohneinheiten über dem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs bis 2035 bzw. 2040. Als bedarfsdeckende jährliche Anzahl neuer Wohneinheiten werden somit zwischen 2018 und 2040 13.000 Reinzugänge bzw. 17.000 Fertigstellungen für den Regierungsbezirk Darmstadt angegeben.

Zur Erstellung der Wohnsiedlungsflächenprognose wurden in einem ersten Schritt auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose, welche den Wohnungsbedarf auf Ebene der Landkreise bzw. der kreisfreien Städte abschätzt, eine Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Kommunen vorgenommen. Anhand der regionalplanerischen Dichtewerte des LEP (3. Änderung) wurden die Wohneinheiten pro Kommune in die benötigte Fläche pro Kommune umgerechnet. Die Flächenwerte gingen, wie im vorherigen Kapitel 3.1.1 ausgeführt als Bedarfsansatz zur Orientierung bei der örtlichen Bedarfsdeckung in die Ermittlung der Flächenkulisse ein sowie, wie in der Begründung 3.1.3.3 beschrieben, in die Systematik zur Festlegung der Flächenkontingente zur Siedlungsbegrenzung.

Da das Defizit an geeigneten Flächen zur örtlichen Bedarfsdeckung, insbesondere im Ballungsraum bzw. in den Oberzentren, so groß ist, dass es eines Konzeptes zum regionalen Ausgleich bedarf (Entlastungskommunen), kann die Ermittlung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs (Flächenkontingente) nicht ausschließlich auf Grundlage des zuvor beschriebenen örtlichen Bedarfsansatzes erfolgen, sondern muss entsprechend die Eignung einer Kommune als möglichen Entlastungsstandort berücksichtigen (siehe Kapitel 3.1.3.3). Auch wenn es daher auf Ebene der kreisfreien Städte bzw. der Landkreise zwangsläufig zu Abweichungen gegenüber der Wohnungsbedarfsprognose kommt, lässt jedoch die Summe der Flächenkontingente für die gesamte Planungsregion Südhessen eine Entwicklung analog zum prognostizierten Wohnungsbedarf für den zugrundeliegenden zehnjährigen Zeitraum zu.

3.1.1.6 Bedarf an gewerblich/industriell genutzten Gebieten

Der konkrete Bedarf an gewerblichen oder industriellen Bauflächen lässt sich nur mit einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand und auch dann nur mit großen Unsicherheiten prognostizieren. Daher wurde die Flächenkulisse an gewerblichen oder industriellen Gebieten an den Bedarf und die tatsächlich ausweisbare Flächenkulisse für Wohnsiedlungsflächen anteilig geknüpft.

Gleichwohl war festzustellen, dass es wegen den der Herleitung der Flächenkulisse zugrunde gelegten Ausschlusskriterien und auch der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen notwendig ist, diese Verknüpfung für einige Kommunen aufzulösen und dort eine Ausweisung rein an den rechnerisch ermittelten Bedarf für Wohnsiedlung zu binden.

Zudem ist die Systematik zur Ermittlung der Gewerbeflächenkontingente eng an diejenige zur Ermittlung der Siedlungsflächenkontingente angelehnt und über den Basiswert direkt verknüpft (siehe hierzu Kapitel 3.1.3.3).

3.1.1.7 Ansatz der interkommunalen Zusammenarbeit:

Der unterschiedlichen Verteilung geeigneter Flächen auf die einzelnen Kommunen sowie dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch Anreize für interkommunale Zusammenarbeit Rechnung getragen werden.

Ein Ausgleich zwischen Kommunen, die über mehr Potenzial verfügen, als sie selbst benötigen, und solchen Kommunen, die den für sie selbst ermittelten Bedarf nicht selbst decken können, ist – auch über die Planungsregion Südhessen hinaus – erwünscht. Hierzu sollen im Falle einer gemeinsamen Planung so entwickelte Flächen und Gebiete nicht vollumfänglich auf die Flächenkontingente der beteiligten Kommunen angerechnet werden (siehe Ziel Z3.1.2-4).

3.1.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

G3.1.2-1 Nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen ➔

¹Art und Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen sind so festzusetzen, dass der Flächenbedarf sowie negative verkehrliche, infrastrukturelle und lokalklimatische Auswirkungen minimiert werden. ²Gebäude und Grundstücksflächen sind – soweit entsprechende Festsetzungen verhältnismäßig und abwägungsfehlerfrei möglich sind – durch flächeneffiziente Bebauung, Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur ökologischen Grundstücksgestaltung und Energieeinsparung sowie zur Gewinnung regenerativer Energien zu gestalten. ³Dies ist in der Begründung der Bebauungspläne entsprechend zu dokumentieren.

Z 3.1.2-2 Innen- vor Außenentwicklung ➔

¹Im Rahmen der Bauleitplanung sind vorrangig Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe, Bestand, in Anspruch zu nehmen. ²Die Inanspruchnahme von entsprechenden Vorranggebieten, Planung, ist ausschließlich zulässig, wenn durch den Planungsträger in der Begründung des Bauleitplans dargelegt und begründet wird, dass innerhalb der Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe, Bestand, keine geeigneten Flächen für die Planung aktiviert werden können. ³Ergänzend zu den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB soll durch Bezugnahme auf das landesweite Digitale Potenzialflächenkataster eine Darlegung der Bemühungen zur Baulandmobilisierung erfolgen. ⁴Die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist ausschließlich zulässig, wenn weder eine Realisierung des Bauleitplans in den festgelegten Vorranggebieten Bestand noch Planung, nachgewiesenermaßen nicht möglich ist.

Z 3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung ➔

(1) ¹Bei der Ausweisung von Baugebieten außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand sowie Industrie und Gewerbe, Bestand dürfen die in Tabelle 4 jeweils für Wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen festgelegten Flächenkontingente nicht überschritten werden. ²Für die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik, Planung gilt die spezielle Regelung in Ziel Z3.4.1-3. ³Die Einhaltung der Flächenkontingente durch Ausweisung von Baugebieten wird aufgrund aussagekräftiger Darlegungen der Kommunen durch die obere Landesplanungsbehörde bilanziert. ³Maßgeblich ist jeweils der Geltungsbereich des Bebauungsplans. ⁴Zusammenhängende Grünflächen, die mehr als 10 % der Fläche des Bebauungsplans betragen, werden nicht angerechnet.

(2) Bei Baugebieten, die im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus gemischten Bauflächen (§ 1 Nr. 2 BauNVO) entwickelt sind, wird die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jeweils zur Hälfte auf die für Wohnen und gewerbliche Nutzungen festgelegten Flächenkontingente angerechnet.

(3) Bei raumbedeutsamen Vorhaben, die nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich privilegiert zulässig sind, und die der Ver- oder Entsorgung dienen sowie bei Planungen, die dem Ausbau der Freiflächenphotovoltaik dienen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auf das jeweilige Flächenkontingent angerechnet.

E = Entlastungskommune für Wohnen, siehe Kapitel 3.1.1.4

Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Wohnen / Gewerbe [ha]		Wohnen / Gewerbe [ha]	
Landkreis Offenbach			
Dietzenbach	13 / 17	Mühlheim am Main	13 / 7
Dreieich	37 E / 19	Neu-Isenburg	13 / 7
Egelsbach	26 E / 9	Obertshausen	26 E / 13
Hainburg	9 E / 4	Rodgau	60 E / 20
Heusenstamm	20 E / 7	Rödermark	31 E / 13
Langen (Hessen)	13 / 17	Seligenstadt	27 E / 9
Mainhausen	10 E / 5		
Rheingau-Taunus-Kreis			
Aarbergen	6 / 3	Lorch am Rhein	4 / 3
Bad Schwalbach	11 / 6	Niedernhausen	12 E / 4
Eltville am Rhein	16 E / 6	Oestrich-Winkel	6 / 3
Geisenheim	11 / 6	Rüdesheim am Rhein	11 / 6
Heidenrod	4 / 3	Schlangenbad	5 / 3
Hohenstein	4 / 3	Taunusstein	31 E / 16
Hünstetten	5 / 3	Waldems	5 / 3
Idstein	45 E / 15	Walluf	9 E / 5
Kiedrich	6 / 3		
Wetteraukreis			
Altenstadt	17 E / 9	Limeshain	6 / 3
Bad Nauheim	30 / 15	Münzenberg	6 / 3
Bad Vilbel	13 / 14	Nidda	22 E / 11
Büdingen	32 E / 11	Niddatal	6 E / 3
Butzbach	36 E / 12	Ober-Mörlen	6 / 3
Echzell	6 / 3	Ortenberg	6 / 3
Florstadt	6 / 3	Ranstadt	5 / 3
Friedberg (Hessen)	70 E / 27	Reichelsheim (Wett.)	6 / 3
Gedern	5 / 3	Rockenberg	6 / 3
Glauburg	9 E / 3	Rosbach v. d. Höhe	9 / 5
Hirzenhain	5 / 3	Wölfersheim	6 / 3
Karben	22 E / 11	Wöllstadt	11 E / 6
Kefenrod	4 / 3		

Z 3.1.2-4 Privilegierung interkommunaler Zusammenarbeit →

Bei Kommunen, die bei der Ausweisung von interkommunalen Baugebieten mit anderen Kommunen kooperieren, soll eine – auch – anteilige Anrechnung auf das Flächenkontingent unterbleiben.

3.1.3 Regionalplanerische Begründung der Ziele und Grundsätze

3.1.3.1 Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung von Siedlungsflächen, G3.1.2-1

Ein Mittel zur Begrenzung des Klimawandels und zum Erhalt der nicht erneuerbaren Ressource Boden ist eine Minimierung des Flächenverbrauchs. Wo Versiegelungen unumgänglich sind, können deren Folgen durch die im Grundsatz G3.1.2-1 genannten Maßnahmen gemindert werden.

Werden dem Grundsatz entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan nicht getroffen, hat die Kommune in der Begründung des Plans darzulegen, dass sie entsprechende Maßnahmen geprüft und warum sie entsprechende Festsetzungen verworfen hat.

3.1.3.2 Innen- vor Außenentwicklung, Ziel Z3.1.2-2

Ziel Z3.1.2-2 konkretisiert die entsprechende Vorgabe in Ziel 3.1-4 (Z) des LEP (3. Änderung). Städte und Gemeinden müssen sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung damit auseinandersetzen, ob das verfolgte Ziel nicht auch durch eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der in der Karte dargestellten Siedlungsgebiete, Bestand, zu erreichen ist.

Da Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nach dem Baugesetzbuch nicht immer in vollem Umfang genutzt werden, ist jedenfalls eine Bezugnahme auf ein Potenzialflächenkataster, wie z.B. das des Landes Hessen, erforderlich. Gleichzeitig müssen die Kommunen darlegen, dass sie im Sinne einer kooperativen Verwaltung ernst- und dauerhaft versuchen, brachliegende oder un- oder untergenutzte Grundstücke einer erstmaligen oder neuen Nutzung/Bebauung zuzuführen.

3.1.3.3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung, Ziel Z3.1.2-3

Grundsatz 3.1-3 (G) des LEP (3. Änderung) legt fest, dass entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf maximal 2,5 ha/Tag reduziert wird.

Unter Berücksichtigung des Planungshorizonts von zehn Jahren (siehe Kapitel 1.6) sowie der Tatsache, dass rund 60 % der Bevölkerung Hessens in der Planungsregion Südhessen leben, ergibt sich für den Geltungsbereich dieses Plans, dass für Siedlungsgebiete sowie Infrastrukturvorhaben maximal 5.500 ha bislang baulich ungenutzter Flächen in Anspruch genommen werden dürfen. Dementsprechend wird die Siedlungsentwicklung mithilfe der in Ziel Z3.1.2-3 festgelegten Flächenkontingente begrenzt.

Wo dies möglich und zweckmäßig war, wurden in der Karte des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Vorranggebiete, Planung, in einem den Flächenkontingent der jeweiligen Kommune übersteigenden Umfang festgelegt. Dies soll den Kommunen die Baulandmobilisierung erleichtern. Da die Flächenkontingente erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung greifen, sind Fälle denkbar, in denen ein Bebauungsplan zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, gleichwohl aber nicht an Ziel Z3.1.2-3 dieses Plans angepasst ist.

Absatz 2 des vorgenannten Ziels enthält in erster Linie eine Regelung zur Verwaltungsvereinfachung. Indem bei der Berechnung der neu in Anspruch genommenen Flächen pauschal die dargestellten Bauflächen bzw. die in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebiete (in der Regel also der Geltungsbereich des Bebauungsplans) angerechnet werden, sind aufwändige Berechnungen entbehrlich. Die Regelung ist auch insoweit sachgerecht, als Hausgärten oder andere (private) Grünflächen in Bebauungsplänen zwar nicht versiegelt, gleichwohl aber anthropogen überformt sind. Damit erfüllen sie nicht denselben Zweck wie Gebiete außerhalb eines Siedlungszusammenhangs.

Anders ist dies erst dann, wenn entsprechende (Frei-)Flächen einen nicht unerheblichen Anteil (10 %) des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans überschreiten. Dem trägt Ziel Z3.1.2-3 Abs. 2 Satz 3 Rechnung. Die Regelung soll zugleich bewirken, dass Städte und Gemeinden durch das Ziel der Flächenbegrenzung nicht davon abgehalten werden, entsprechende (Frei-)Flächen zu planen.

Bei der Herleitung der Siedlungsflächenkontingente wurde auf Grundlage der Zentralität sowie der strukturräumlichen Einordnung jeder Kommune in Südhessen ein Mindestwert bestimmt. Diesen sogenannten Basiswert erhält jede Kommune, unabhängig von der für sie ermittelten möglichen Flächenkulisse für Vorranggebiete Siedlung, Planung. Konkret bedeutet dies, dass bezüglich der zentralörtlichen Funktion für ein Kleinzentrum 4 ha, ein Unterzentrum 5 ha, ein Mittelzentrum 10 ha, ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums 30 ha und ein Oberzentrum 50 ha gelten. In Summe mit dem Wert für den Strukturraum, in welchem sich eine Kommune befindet – im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ist dies 1 ha, im Verdichteten Raum sind dies 2 ha und im Hochverdichteten Raum sind dies 3 ha – ergibt sich hieraus der Basiswert. Auf den Basiswert wurde bei Vorliegen einer auf Prognosen gestützten Bedarfslage ein Zuschlag bis maximal 50 % des Basiswertes vorgenommen, sofern dies durch die tatsächlich ermittelten Vorranggebiete Siedlung, Planung, umsetzbar erscheint.

Da insbesondere die Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt und Offenbach am Main bezüglich der möglichen Vorranggebiete Siedlung, Planung, ein Bedarfsdeckungsdefizit von in Summe rund 1.000 ha aufweisen, ist hierfür ein regionaler Ausgleich notwendig. Bei der Suche nach geeigneten Räumen, um das Bedarfsdeckungsdefizit in der Planungsregion Südhessen zu verteilen und somit die Oberzentren zu entlasten, wurden anhand geeigneter Kriterien Entlastungskommunen (siehe die Kennzeichnung E in Tabelle 4 sowie die Kriterien in Kapitel 3.1.1.4) bestimmt. Für Entlastungskommunen muss entsprechend eine größere Siedlungsentwicklung, als durch die Bedarfslage vor Ort begründet, ermöglicht werden. Daher wurde bezüglich der Flächenkontingente dieser Kommunen ein vom individuellen Bedarf abgekoppelter Zuschlag von maximal 200 % des gegebenenfalls erhöhten Basiswerts vorgenommen, welcher sich nach der Eignung der jeweiligen Kommune als Entlastungsstandort für die Oberzentren in Südhessen ergibt. Auch dieser Zuschlag wurde in Abhängigkeit der im Rahmen des Aktualisierten Plankonzepts sowie der Nachsteuerung hergeleiteten (siehe Kapitel 3.1.1.4) Vorranggebiete Siedlung, Planung, vorgenommen. Insgesamt wird durch die gezielte Begrenzung der Siedlungsentwicklung diese in weniger geeigneten Räumen auf die Eigenentwicklung beschränkt und in die hierfür am besten geeigneten Räume gelenkt.

Bezüglich der Herleitung der gewerblichen Flächenkontingente wurde eine ähnliche Systematik angewendet. Die Grundlage bildet ein flächenunabhängiger Basiswert. Auf diesen werden bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen verschiedene Zuschläge angerechnet. Der Basiswert wird hierbei direkt vom Basiswert des Siedlungsflächenkontingents der jeweiligen Kommune abgeleitet und ergibt sich als dessen halber Wert. Die Zuschlagsmöglichkeiten auf das gewerbliche Flächenkontingent werden grundsätzlich nur in dem Fall angerechnet, sofern auch eine über den Basiswert, bzw. den durch bereits vollzogene Aufschläge erhöhten Basiswert, hinausgehende Flächenkulisse für Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung in der Plankarte für die jeweilige Kommune vorhanden ist.

Ein Bedarfszuschlag wird hinzugerechnet falls das halbe Siedlungsflächenkontingent größer ist als der Basiswert Gewerbe. Zudem wird geprüft, ob die jeweilige Kommune Restriktionen (wie den Siedlungsbeschränkungsbereich) bezüglich der Umsetzung der auf Prognosen gestützte Bedarfslage in entsprechende Vorranggebiete Siedlung, Planung hinnehmen musste und über entsprechend weniger regionalplanerisch gesicherte Wohnsiedlungs-Entwicklungsmöglichkeiten als eigentlich benötigt verfügt. Um diesen Mangel nicht in die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu übertragen, wird gesetzt Falls ein entsprechender Zuschlag auf das gewerbliche Flächenkontingent vorgenommen. Zudem werden individuelle Zuschläge vorgenommen sofern die Werte des Flächenkontingente für Wohnen und Gewerbe unverhältnismäßig weit auseinanderfallen. Dies ist bei den Entlastungskommunen, aufgrund der hohen Zuschlagsmöglichkeiten, möglich.

Die Flächenkulisse der Vorranggebiete mit besonderer Zweckbestimmung Logistik, Planung wurde bei der beschriebenen Vorgehensweise nicht mit eingerechnet, da bei entsprechenden Planungen keine Anrechnung auf das Flächenkontingent erfolgt.

Ebenfalls nicht angerechnet werden Planungen zu Vorhaben, die nach § 35 im Außenbereich privilegiert zulässig sind und die der Ver- oder Entsorgung dienen sowie Planungen, die dem Ausbau der Freiflächenphotovoltaik dienen, da entsprechende Planungen in der Regel nicht ausschließlich dem örtlichen Interesse dienen, sondern zur Umsetzung von überörtlichen Strategien und Bedarfen benötigt werden.

Die festgelegten Flächenkontingente stellen einen Grundzug der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG dar. Mithilfe dieser Festlegung wird sichergestellt, dass einer der Pfeiler dieses Plans – die Beschränkung der Neuinanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen auf 5.500 ha – gesteuert und seine Einhaltung nachverfolgt werden kann. Führt eine Überschreitung der Flächenkontingente zu einer Überschreitung des „Flächendeckels“, ist dieser Grundzug auch berührt.

Eine Überschreitung der Flächenkontingente wird daher künftig ausschließlich dann möglich sein, wenn gleichzeitig eine andere Kommune auf die Inanspruchnahme ihres Flächenkontingents verzichtet.

Das Ziel Z3.4.1-3 enthält eine Aussage zur Bonifikation bei der Ausweisung von Logistikflächen, wonach auf eine Anrechnung der Logistikflächen auf die Flächenkontingente Gewerbe verzichtet wird, da es sich bei der Flächenvorsorge für Logistikknutzungen um eine überkommunale Aufgabe handelt.

Tabelle 5: Städtebauliche Dichtewerte Ziel Z3.2.1-2

Zentralörtliche Funktion der Kommune	Siedlungstyp des Stadt-/Ortsteils	Strukturräumlicher Raum der Kommune		
		Hochverdichteter Raum (HVR)	Verdichteter Raum (VR)	Ländlicher Raum (dünn besiedelt + mit Verdichtungsansätzen; DLR+LRV)
Grundzentren	Ländlicher Bereich	35	30	25
	Verstädterter Bereich	45	40	35
	Im Einzugsbereich schienengebundener Haltepunkte	55	50	45
Mittelzentren	Ländlicher Bereich	40	35	30
	Verstädterter Bereich	50	45	40
	Im Einzugsbereich schienengebundener Haltepunkte	60	55	50
Oberzentren	Ländlicher Bereich	40		
	Verstädterter Bereich	50		
	Im Einzugsbereich schienengebundener Haltepunkte	60		
	Großstadtbereich	60		

(2) Liegt die Bestandsdichte in der näheren Umgebung eines Bebauungsplans über den Dichtewerten nach Absatz 1, ist durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass die vorhandene Dichte der näheren Umgebung nicht unterschritten wird.

(3) ¹Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, die zu einer Unterschreitung der Dichtewerte nach Absatz 1 oder 2 führen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe der Topografie, der Ökologie, des lokalen Klimas oder die Bestandsdichte in der näheren Umgebung dies rechtfertigen. ²Durch eine ausnahmsweise Unterschreitung kann die Bestandsdichte des Stadt-/Ortsteils nicht unterschritten werden.

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Z 4.1-1 Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen ➔

¹In den Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen haben die Erhaltung und Sicherung der Funktionen als Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet bzw. als Luftleitbahn Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. ²In ihnen sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen zur Durchlüftung von ihnen zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, unzulässig.

G4.1-2 Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ➔

¹In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Erhaltung und Sicherung der Funktionen als Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet bzw. als Luftleitbahn erhalten und gesichert werden. ²Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen zur Durchlüftung von ihnen zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten mehr als geringfügig beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.

4.2 Regionalplanerische Begründung und Herleitung der Flächenkulisse zu den Festlegungen

Der LEP (3. Änderung) formuliert in Ziel 4.2.3-3 (Z), dass in den Regionalplänen die regional bedeutsamen Luftleitbahnen sowie die für das Siedlungsklima bedeutsamen Flächen des Freiraums (Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete), die im räumlichen Zusammenhang mit lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen stehen, als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen sind.

Grundlage für die Bestimmung und Abgrenzung dieser Gebiete ist die von der obersten Landesplanungsbehörde in Auftrag gegebene „Landesweite Klimaanalyse Hessen“.

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ stehen flächendeckende Daten zur Ermittlung der thermisch belasteten Siedlungsgebiete und der ausgleichend wirkenden, regional bedeutsamen Strömungssysteme einschließlich der dazugehörigen kaltluftproduzierenden Freiflächen und Luftleitbahnen zur Verfügung. Basierend auf detaillierten Landnutzungsdaten und meteorologischen Daten simuliert das im Rahmen der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ verwendete dreidimensionale Strömungsmodell die Prozesse verschiedener Klimaparameter wie Wind oder Temperatur in einer räumlichen Auflösung von 200 m x 200 m (im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain 50 m x 50 m) zu bestimmten sommerlichen Tageszeitabschnitten (Tag/Nacht).

Dieses dreidimensionale meteorologische Strömungsmodell dient als Grundlage für die Identifizierung der klimawirksamen Flächen und Leitbahnen, die im räumlichen Wirkungszusammenhang zwischen den thermisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen stehen.

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ liegt eine den fachlichen Standards und dem allgemeinen Stand der Wissenschaft sowie dem Konkretisierungs- und Bestimmtheitsgrad von Zielfestlegungen entsprechende Datengrundlage vor, die es den Trägerinnen der Regionalplanung ermöglicht, im Regionalplan nicht wie bisher Vorbehaltsgebiete, sondern auch Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen.

Basierend auf den Modellierungsergebnissen wurden die im regionalen Maßstab thermisch belasteten Siedlungsgebiete (sog. Wirkräume) und die für ihre Durchlüftung bedeutsamen Strömungssysteme bzw. die diesen zugrundeliegenden Luftleitbahnen und Kaltluftproduktionsgebiete (sog. Ausgleichsräume) identifiziert. Die Wirkräume und die ihnen zugeordneten Ausgleichsräume stellen die zentrale Grundlage für die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen dar.

Wesentlich sind dabei die Identifikation der thermischen Betroffenheit der Bevölkerung (Physiologisch Äquivalente Temperatur; physiological equivalent temperature (engl.), PET) und die Bewertung der für die Siedlungsräume belüftungsrelevanten Flurwinde und Kaltluftströmungen inklusive ihrer Entstehungsräume und Luftleitbahnen.

Ziel der Planung ist es, vor dem Hintergrund eines anthropozentrischen Ansatzes, durch raumordnerische Festlegungen eine Aufrechterhaltung der bioklimatischen Situation für einen möglichst großen Anteil der Bevölkerung bewirken zu können. Es werden in erster Linie die Ausgleichsräume gesichert, welche den Wirkräumen mit hoher thermischer Belastung (mittlere bis extreme thermische Betroffenheit) zugeordnet werden können. Bei den ermittelten Strömungssystemen spielen vor allem die bodennahen Strömungssysteme (5 m über Grund) eine Rolle. Eine Bebauung bestehender Freiflächen hat den größten Einfluss auf Strömungssysteme in direkter Bodennähe. Der Schutz der bodennahen Strömungssysteme kann durch regionalplanerische Steuerungsmaßnahmen zur Bebauung gewährleistet werden. Da Strömungssysteme von geringer Intensität aufgrund ihrer schwachen Dynamik durch eine Erhöhung der Rauigkeit (z.B. durch Bebauung) stärker geschwächt oder gar zum Erliegen kommen können, werden diese mit Blick auf die Festlegung von Vorranggebieten als planerisch schützenswerter eingestuft als solche mit großer Volumenstromdichte (Intensität), die gegenüber Eingriffen robuster sind.

Um die Überörtlichkeit der raumordnerischen Festlegungen zu gewährleisten, beschränken sich die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen auf die Ausgleichsräume, welche von großer Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete sind (Siedlungen mit sehr großem (ab 200 ha) bzw. großem (120 bis < 200 ha) Flächenanteil mit mittlerer bis extremer thermischen Betroffenheit). Diese Ausgleichsräume erweisen sich als sehr bedeutend, da diese über das Hoheitsgebiet der jeweiligen Kommune hinausgehen oder einer großen Betroffenenzahl zugutekommen. Letzteres trifft v.a. auf die Kernstädte inklusive damit zusammengewachsener Stadtteile der Mittel- und Oberzentren als regionale Bevölkerungsschwerpunkte mit regelmäßig verdichteter Bebauung zu.

Insofern gilt: Je größer die thermische Betroffenheit in einem regionalplanerisch festgelegten Siedlungsgebiet ist, desto schützenswerter ist ein dieses Gebiet erreichendes Strömungssystem in der regionalplanerischen Steuerung. Dieser anthropozentrische Ansatz hat zur Folge, dass die Gebietsvorschläge vor allem in dem Raum vorliegen, in dem auch eine Belastungssituation vorhanden ist. Räume mit geringerer Siedlungsdichte und damit einhergehender geringerer Betroffenenzahl weisen daher weniger bis keine Gebietsvorschläge aus.

Die „Landesweite Klimaaanalyse Hessen“ musste für die Modellierung der Strömungen eine Reihe von Eingangsgrößen festlegen. Wie dargelegt, wurden die Siedlungsgebiete und diese mit Frischluft versorgenden Freiräume in einen Wirkungszusammenhang gebracht. Eine grundlegende Eingangsgröße war daher der bestehende Siedlungsraum auf Basis des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden, da der Siedlungsbestand laufend aktualisiert wird, die Siedlungsflächen mit dem Stand Dezember 2016 angewandt. Eine Besonderheit ist zudem, dass im Bereich des Regionalverbandes auch im sogenannten Innenbereich Grünflächen (z.B. Anlagenring Frankfurt) dargestellt sind. Diese meist größeren Grünflächen wurden, wenn eine Verbindung zum Freiraum besteht, in der „Landesweiten Klimaaanalyse Hessen“ als Freiraum angesehen. In der Folge gibt es auch hier Vorranggebietsfestlegungen. Dies ist im Sinne der Methodik der „Landesweiten Klimaaanalyse Hessen“ sachgerecht, da aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zwischen Grünflächen und Freiraum sowie dem großen Teil der betroffenen Bevölkerung eine Raumbedeutsamkeit gegeben ist.

Aufgrund der Methodik der „Landesweiten Klimaaanalyse Hessen“ liegt es auf der Hand, dass im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Plans zur Festlegung als Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe (aus dem Flächenpool siehe Kapitel 3.1.1) vorgesehene Flächen, die zwangsläufig im Freiraum um bestehende Siedlungsgebiete liegen, potenziell in Konflikt mit den sich aus der „Landesweiten Klimaaanalyse Hessen“ ergebenden Vorbehalts- und Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen geraten können.

In der „Landesweiten Klimaaanalyse Hessen“ wird hervorgehoben, dass die Ergebnisse keine lokalen Klimaaanalysen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für Einzelvorhaben ersetzen und in der Bauleitplanung/Projektplanung im Zweifelsfall mikroklimatische Untersuchungen durchgeführt werden sollen. Zudem wird betont, dass die Entscheidung, an welcher Stelle welche Festlegung zum Tragen kommt, den Trägerinnen der Regionalplanung obliegt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans seien vielfältige Belange in die Planungskonzeption einzustellen. Zahlreiche dieser Belange stünden in Konkurrenz zueinander und könnten nicht auf derselben Stelle verwirklicht werden.

Im Eckpunktepapier zur Neuaufstellung dieses Plans hat die Regionalversammlung Südhessen entschieden, dass, wenn sich ein potenzielles Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen mit geplanten Vorranggebieten Siedlung/Vorranggebieten Industrie und Gewerbe überlagert, eine Abwägung der Belange erfolgt. Faktoren wie der Bedarf, die räumlichen Gegebenheiten, sonstige Restriktionen und Konflikte spielen eine Rolle. Falls mangels Alternativen oder wegen der besonderen Bedeutung an einem geplanten Vorranggebiet Siedlung bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgehalten werden soll, kann das potenzielle Vorranggebiet Klima zu einem Vorbehaltsgebiet abgestuft werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dann das Thema entsprechend zu würdigen (ggf. Klimagutachten).

Anmerkung: Im vorliegenden Entwurf zur ersten Offenlage/frühzeitigen Beteiligung hat diese Abstufung noch nicht stattgefunden, da weitere Erkenntnisse aus der Beteiligung berücksichtigt werden sollen. Im vorliegenden Entwurf sind daher einige Vorranggebiete Siedlung, Planung, bzw. Industrie und Gewerbe, Planung, überlagernd mit Vorranggebiet Klima ausgewiesen. Dies gilt nur für die Beteiligungsphase.

Ein Plan, der zur Genehmigung vorgelegt wird, wird diese Überlagerung nicht mehr aufweisen. In den Fällen, in denen die Siedlungsentwicklung nicht weiter forciert wird, bleibt am Ende der Planaufstellung der Vorrang für Klima erhalten. Wenn die Regionalversammlung aufgrund der fachlichen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen entscheidet, an einem geplanten Siedlungs- bzw. Gewerbegebiet als Vorranggebiet Siedlung bzw. Industrie- und Gewerbe, Planung, festzuhalten, wird der Vorrang Klima auf Vorbehaltsgebiet zurückgestuft. Der Konflikt ist dann im konkreten Bauleitplanverfahren zu lösen, indem die Gemeinde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Klimaverträglichkeit des Vorhabens (klimaverträgliche Bebauung) gutachterlich nachweist.

4.2.1 Regionalplanerische Begründung zu Ziel Z4.1-1

Nach den Kriterien der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ handelt es sich bei den Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen um Ausgleichsräume, deren bodennahe Strömungssysteme eine geringere Intensität (Gesamt volumendichte $\leq 60 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{s})$), aber eine sehr hohe Relevanz hinsichtlich ihrer Durchlüftungsfunktion für thermisch belastete Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit aufweisen.

Diese Ausgleichsräume sind besonders schützenswert, da die Dynamik der Strömungssysteme durch eine Erhöhung der Rauigkeit (z.B. durch Bebauung) zum Erliegen kommen kann. Eine flächenhafte Bebauung sowie dementsprechende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind hier unzulässig.

Die Ergebnisse der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ zeigen, dass die thermisch belasteten Siedlungsgebiete stark mit den lufthygienisch belasteten korrelieren. Insofern haben die als Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen festgelegten Ausgleichsräume nicht nur eine thermische, sondern auch eine lufthygienische Entlastungsfunktion für die ihnen zugeordneten Wirkräume.

4.2.2 Regionalplanerische Begründung zu Grundsatz G4.1-2

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen umfassen:

- Ausgleichsräume mit grundsätzlich zwar sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, die aber aufgrund ihrer stark ausgeprägten Strömungssysteme (Gesamt volumendichte $> 60 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{s})$) eine Ausgleichsfunktion bei entsprechend „klimaverträglicher“ Nutzung wahrnehmen können.
- Ausgleichsräume, die eine Relevanz haben für Siedlungsgebiete mit einer (gegenüber Vorranggebieten) geringeren thermischen Betroffenheit.
- Ausgleichsräume, die Vorranggebiete Siedlung Planung bzw. Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung überlagern.

Während in den Vorranggebieten der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete und der Luftleitbahnen Vorrang hat und eine Bebauung i.d.R. unzulässig ist, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Maßnahmen möglichst unterbleiben, die zu einer Verschlechterung der Durchlüftung der thermisch belasteten Siedlungsgebiete führen.

Daher ist in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen im Einzelfall eine Bebauung zulässig, allerdings muss diese entsprechend „klimaverträglich“ erfolgen. „Klimaverträglich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sie so erfolgen soll, dass die Belüftungsfunktionen für die bestehenden Siedlungsgebiete gar nicht oder nur wenig eingeschränkt werden.

Daher kommt bei Realisierung eines Vorranggebietes Siedlung, Planung, oder eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung, im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dem Belang Klima im Zuge der Bauleitplanung eine besondere Rolle zu. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen und nachzuweisen, ggf. durch gesonderte und entsprechend hochauflösende Klimaanalysen.

Bei den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen, die Vorranggebiete Siedlung, Planung, bzw. Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, überlagern, handelt es sich entweder um Flächen, die gemäß „Landesweiter Klimaanalyse Hessen“ als Vorranggebiete vorgeschlagen worden sind, jedoch in der Abwägung zugunsten anderer Belange zum Vorbehaltsgebiet „abgestuft“ wurden (dieser Schritt findet erst nach der ersten Beteiligung statt), (s. o.) bzw. um Siedlungs- und Gewerbeplanungen, die gemäß der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ in einem als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vorgeschlagenen Gebiet liegen. Eine klimaverträgliche Bebauung ist hier aufgrund der intensiveren Strömung bzw. einer geringeren thermischen Betroffenheit denkbar und nachzuweisen (verbindliche Bauleitplanung).

Um bei großflächigen Planungen eine sachgemäße Abwägung des Belangs Klima im Rahmen der Bauleitplanung gewährleisten zu können, soll bei einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen ein Klimagutachten vorgelegt werden. Sein Inhalt soll im Vorfeld mit der oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt werden.

4.3

Darstellungen lokal klimarelevanter Flächen im Siedlungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Der Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gehört bereits heute zu den wärmsten Regionen Deutschlands. Bedingt durch den Klimawandel wird zukünftig neben einem Anstieg der Durchschnittstemperatur auch eine Zunahme von Hitzewellen und heißen Tagen mit Temperaturen über 30°C erwartet. Insbesondere in städtischen Bereichen führt das zu einem weiteren Anstieg der Überwärmung mit negativen Auswirkungen auf das Bioklima.

Das Bioklima umfasst alle atmosphärischen Einflussgrößen auf den Menschen wie z.B. Hitze, Kälte und Luftfeuchtigkeit. Diese können die menschliche Gesundheit und Leistungsfähigkeit negativ beeinflussen: nachts kann sich anhaltende Überwärmung auf die Regeneration auswirken, da der Schlaf negativ beeinflusst wird, während am Tag anhaltender Hitzestress durch hohe Temperaturen und intensive Sonneneinstrahlung zum Nachlassen der Leistungsfähigkeit führen kann.

Für die bereits heute überwärmten Siedlungsstrukturen besteht daher ein hoher Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung des lokalen Klimas.

Neben großen regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebieten und den zugehörigen Windsystemen im Außenbereich spielen auch Freiflächen innerhalb der Siedlungsräume eine wichtige Rolle für den klimatischen Ausgleich. Darüber hinaus haben Grünflächen und gut durchgrünte Siedlungsbereiche mit schattenspendenden Bäumen eine positive Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität am Tag und können bei hohen Temperaturen und intensiver Sonneneinstrahlung als sogenannte Komfortinseln fungieren.

Die Flächen, die im Siedlungsbereich lokal klimarelevant sind, werden im vorliegenden Planwerk in zwei bauplanungsrechtliche Kategorien unterteilt:

- Bereiche, die eine positive bioklimatische Wirkung haben, sind als Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion dargestellt.
- Bereiche, die sich aufgrund ihrer Baustruktur und dem fehlenden oder geringen Vegetationsbestand derzeit negativ auf das Bioklima auswirken, sind als Fläche mit bioklimatischer Belastung dargestellt.

Beide bauplanungsrechtliche Kategorien überlagern mit Schraffuren die betreffenden Siedlungsflächen.

Die Darstellung von Flächen mit bioklimatischen Ausgleichsfunktionen ergänzt im Siedlungsbereich des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main die regionalplanerischen Kategorien Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

4.3.1 Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion

D4.3.1-1 Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion

Zum Schutz von bioklimatisch bedeutsamen Flächen im Siedlungsbereich ist in Karte 1 dieses Planwerks die bauplanungsrechtliche Kategorie Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion dargestellt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Im Bereich der Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion sollen die Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich verbessert, lokale Windsysteme gefördert und vorhandene oder zu erwartende Belastungen vermieden oder minimiert werden.

Die Darstellung der Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB nehmen die Sicherung von klimatischen Ausgleichsflächen sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung eine zentrale Rolle bei Klimaschutz und Klimaanpassung ein. Zudem sollen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt berücksichtigt werden. Mit der Darstellung von Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion wird diesen gesetzlichen Anforderungen entsprochen.

Die regionalplanerischen Kategorien Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen umfassen überwiegend Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches sowie besonders große, raumbedeutsame Grünflächen im Siedlungsbereich. Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dienen dem Schutz regional bedeutsamer Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftströmungen, die einen erheblichen Beitrag zum klimatischen Ausgleich regional bedeutsamer thermisch belasteter Siedlungsbereiche mit hoher Bevölkerungsdichte leisten.



Kaltluftströme können jedoch aufgrund der Bebauung oft nicht alle Stadtbereiche erreichen. Vor allem stark verdichtete Innenstädte sind häufig schlecht durchlüftet und auf lokale Ausgleichsflächen besonders angewiesen. Die als Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion dargestellten Bereiche übernehmen diese wichtige klimatische Aufgabe innerhalb der Siedlungsbereiche. Sie ergänzen damit die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen innerorts.

Die Ermittlung der Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion erfolgte auf Basis der Daten der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ (IMA Richter & Röckle, 2022). Methodisch orientierte sich die Vorgehensweise dabei am Vorgehen zur Erstellung von Klimaanalysekarten nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1, welches an die Planungs- und Maßstabsebene dieses Planwerks angepasst wurde.

Die bauplanungsrechtliche Kategorie Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion setzt sich zusammen aus lokalklimatisch bedeutsamen Grünflächen sowie aus zwei Typen von bebauten Flächen mit besonderen bioklimatischen Qualitäten, die im folgenden beschrieben sind. Zur klimatischen Bewertung der Bauflächen wurden die thermischen Bedingungen laut „Landesweiter Klimaanalyse Hessen“ (IMA Richter & Röckle, 2022) als Kriterien herangezogen.

Lokalklimatisch bedeutsame Grünflächen

Grünflächen haben eine bedeutende Wirkung auf das Lokalklima, da sie durch die nächtliche Produktion von Kalt- und Frischluft und die Reduzierung von Hitzestress am Tag durch Verdunstung und Verschattung die direkte Umgebung mikroklimatisch positiv beeinflussen. Um die positiven Wirkungen nutzen zu können, sollten die Grünflächen nicht weiter als 500 m von Wohngebieten entfernt liegen, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Da die positive klimatische Wirkung von Grünflächen räumlich begrenzt ist, wurden nur Grünflächen berücksichtigt, die im räumlichen Zusammenhang mit überwärmten Siedlungsbereichen stehen, weil sie nur dort eine bioklimatische Wirkung erzielen. Das heißt: Grünflächen, die zur Kategorie Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion gehören, liegen in überwärmten Siedlungsbereichen oder grenzen direkt an diese an.

Die Grünflächen wurden nicht hinsichtlich ihrer Größe unterschieden, da auch kleinere Grünflächen zum bioklimatischen Ausgleich beitragen und damit als sogenannte Komfortinseln dienen können. Ihre Mindestgröße richtet sich nach der unteren Darstellungsgrenze dieses Planwerks.

Bebaute Flächen mit klimarelevanten Funktionen

Bebaute Flächen, die keine Überwärmung und einen hohen Vegetationsanteil aufweisen, sind als bebaute Flächen mit klimarelevanten Funktionen eingestuft worden.

Diese gut durchgrünten bebauten Flächen leisten einen Beitrag zur Kaltluftproduktion und können aufgrund ihrer lockeren Bauweise und bei guter Durchlüftung einen positiven bioklimatischen Einfluss auf angrenzende Siedlungsflächen haben.

Bebaute Flächen mit bioklimatisch günstigen Bedingungen

Zu den bebauten Flächen mit *bioklimatisch* günstigen Bedingungen zählen alle bebauten Flächen mit einem Vegetationsanteil zwischen 50% und 75%, die nachts ausreichend abkühlen und einen erholsamen Schlaf ermöglichen. Ihre klimatische Wirkung ist aber nur lokal - sie haben keinen positiven bioklimatischen Einfluss auf die angrenzenden Flächen.

Die Kategorie Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion ist im Planwerk durch eine Schraffur über der zugrundeliegenden Flächennutzung dargestellt. Grünflächen, die von der Kategorie Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion überlagert werden, haben eine besonders hohe Bedeutung für den lokalen Klimaausgleich und sollen daher erhalten und besonders geschützt werden. Bebaute Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion sind empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen und Nutzungsänderungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die klimatischen Auswirkungen von Planungen im Vorfeld durch ein mikroklimatisches Gutachten zu prüfen und zu minimieren.

Darüber hinaus werden beispielhaft folgende Maßnahmen empfohlen:

- Sicherung und Vernetzung der Grünflächen,
- Minimierung der Neuversiegelung,
- Erhalt des hohen Vegetationsanteils bei Nachverdichtung, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung und Entsiegelung an geeigneten Stellen,
- Vermeidung von Barrieren, die den Luftaustausch beeinflussen und
- Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung hinsichtlich Ausrichtung, Grünflächenanteil und Bauhöhe bei Siedlungserweiterung.

4.3.2 Flächen mit bioklimatischer Belastung

D4.3.2-1 Fläche mit bioklimatischer Belastung

Mit der bauplanungsrechtlichen Kategorie Fläche mit bioklimatischer Belastung sind Siedlungsbereiche mit hohem Handlungsbedarf zur Verbesserung des lokalen Klimas gekennzeichnet (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Flächen mit bioklimatischer Belastung umfassen stark verdichtete Siedlungsstrukturen (Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbeflächen) mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Im Bereich der Fläche mit bioklimatischer Belastung sollen die Durchlüftung verbessert, der Vegetationsanteil erhöht und vorhandene oder zu erwartende Belastungen minimiert werden.

Die Flächen mit bioklimatischer Belastung werden aus folgenden städtebaulichen Gründen dargestellt:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Zudem sollen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt berücksichtigt werden.



Die Ermittlung der Fläche mit bioklimatischer Belastung erfolgte analog zur im Kapitel 4.3.1 beschriebenen Methode über die thermischen Bedingungen und den Vegetationsanteil. Die Kategorie setzt sich aus bebauten Flächen mit starker Überwärmung und geringer nächtlicher Abkühlung zusammen.

Die Fläche mit bioklimatischer Belastung ist durch eine Schraffur über der zugrundeliegenden Flächennutzung dargestellt. Für die betroffenen Siedlungsstrukturen besteht ein hoher Handlungsbedarf: Das Lokalklima sollte durch stadtklimatische Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Entsiegelung, Erhöhung des Vegetationsanteils oder Stärkung der Durchlüftung verbessert werden. Auch in bioklimatisch belasteten Gewerbegebieten kann durch Sanierungsmaßnahmen der Hitzestress minimiert werden. Da Flächen mit bioklimatischer Belastung gegenüber Nachverdichtung und weiterer Versiegelung empfindlich sind, sollten bei Planungen die Auswirkungen auf das lokale Klima besonders berücksichtigt werden. Dafür werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mikroklimatische Gutachten empfohlen. Darüber hinaus werden beispielhaft folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verbesserung der Durchlüftung,
- Keine weitere Verdichtung,
- Reduzierung der Versiegelung,
- Sicherung und Entwicklung von Grünflächen und Stadtbäumen,
- Entsiegelung und Begrünung an geeigneten Stellen und
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung.

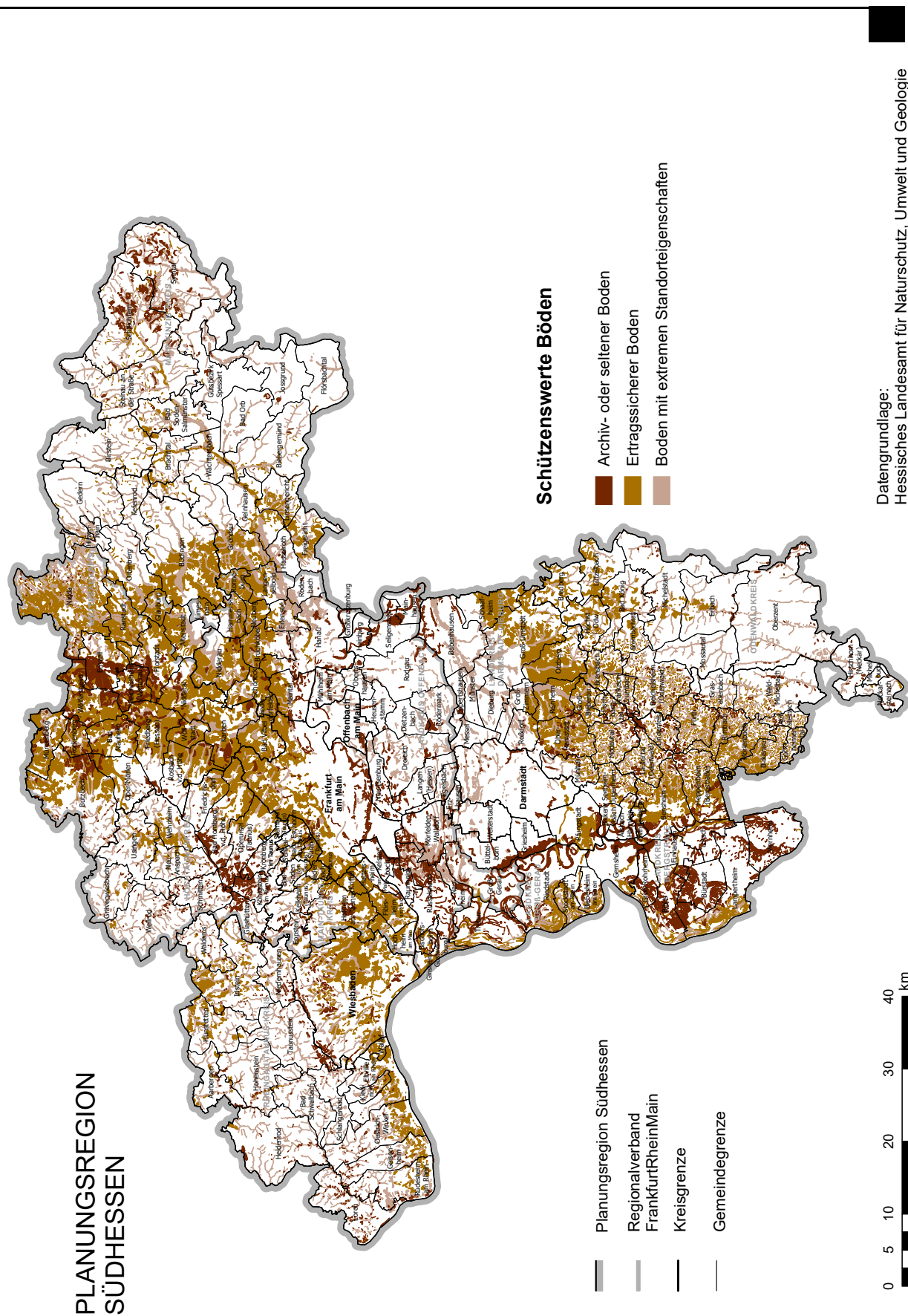


Abbildung 7: Schützenswerte Böden