

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010

Die zur Gewerbenutzung im Bereich Bürstadt Nord / Bobstadt vorgesehenen Flächen sollen gemäß beigefügter Plandarstellung im Einzelnen wie folgt genutzt werden:

Teilfläche	Beabsichtigte Nutzung	Flächenzuwachs	Realisierung
Fläche 1: Bestandsreserve (Zeitpunkt 2006) im Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben – 1. Änderung“ (Bestands- gebiet im Bereich zwischen Lorscher Straße und Dieselstra- ße)	Nutzung zur Eigenent- wicklung ortsansässiger Betriebe bereits erfolgt	ca. 1,0 ha	Bebauung bzw. Grundstücksnutzung ist bereits erfolgt
Fläche 2: „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	Logistik- und Distributi- onszentrum	ca. 12,0 ha	Bebauung der Gesamtfläche abgeschlossen (Objekte sind voll vermietet)
Fläche 3: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Südteil	Erweiterung Logistik- und Distributionszentrum	ca. 4,0 ha	vorgesehene Realisierung 2024 - 2025

Fläche 4: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Nordteil	kleinteiliges Gewerbe, Tankstelle, Systemgastro- nomie, Lkw-Stellplätze	ca. 2,3 ha	vorgesehene Realisierung 2024 bis 2025
Fläche 5: „Mittelfeld Süd“	flächenintensives Gewerbe, Logistik Neuansiedlung	ca. 7,1 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024
Fläche 6: „Mittelfeld Nord“	kleinteiliges Gewerbe, überwiegend bereits ortsansässige Betriebe	ca. 6,4 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024 bis 2026
Fläche 7: „1. Änderung Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	kleinteiliges Gewerbe, Neuansiedlung und bereits ortsansässige Betriebe	ca. 0,9 ha	vorgesehene bauliche Realisie- rung ab 2024 bis 2025 – Bebauungs- plan rechtskräftig
Summe Gewerbezu- wachs (seit 2006)		ca. 33,7 ha	2006 - 2026

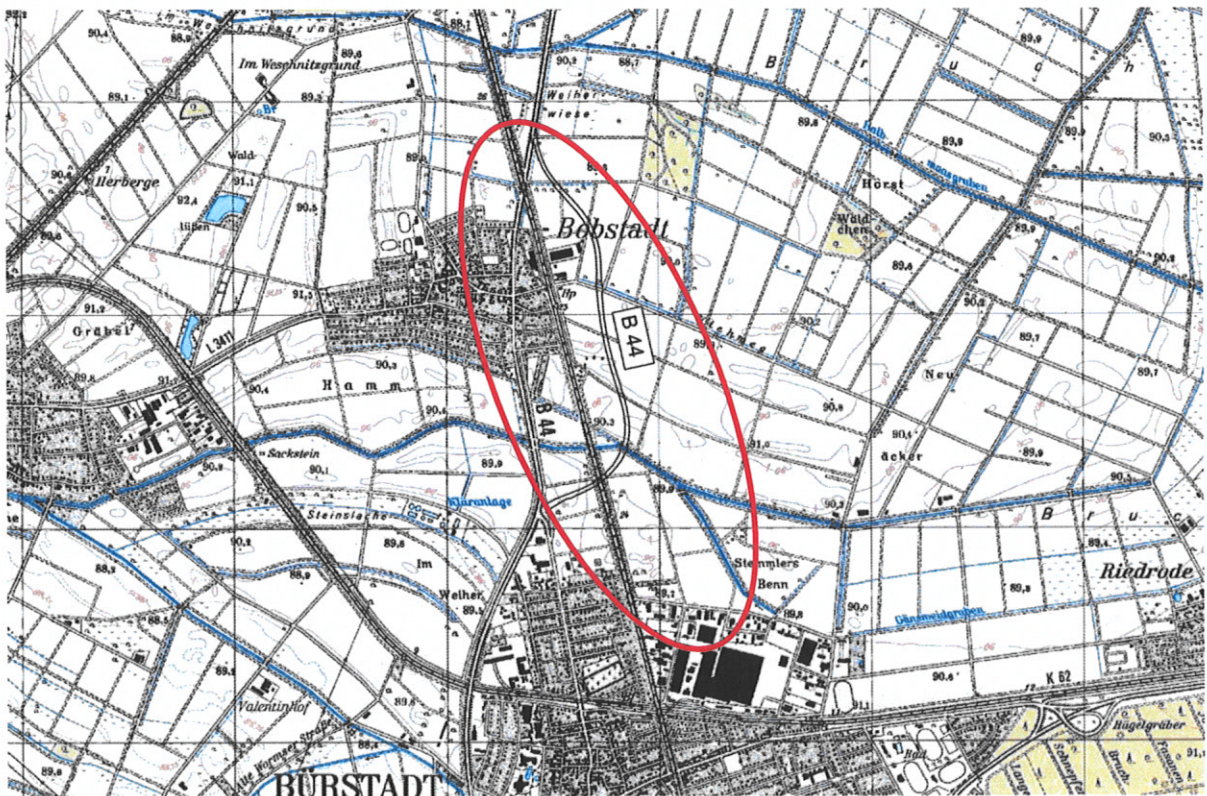
Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, auf eine Stellungnahme zum vorgelegten Antrag zum Zielabweichungsverfahren der Stadt Bürstadt Gewerbeflächenentwicklung "Bürstadt Nord und Bobstadt" mit Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls zu verzichten.



Stadt Bürstadt

Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt Nord und Bobstadt“



**Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan
Süd Hessen 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsge-
setz (HLPG) - Kurzfassung**

05.12.2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Gegenstand des Abweichungsantrags gemäß § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)	3
II.	Anlass des Antrages	5
II.1	Allgemeine planerische Vorgaben für die Stadt Bürstadt	6
III.	Auswirkungen der beantragten Abweichungen von Zielen des Regionalplans	8
III.1	Städtebauliche Auswirkungen	8
III.2	Landwirtschaft	8
III.3	Verkehrsentwicklung und Verkehrserschließung	8
III.4	Belange des Immissionsschutzes	9
III.5	Belange von Natur und Landschaft	9
III.6	Belange der Landwirtschaft	9
III.7	Wasserwirtschaftliche Belange	10
IV.	Abweichung von dargestellten Zielen des Regionalplans	10

Anlage:

Übersichtslageplan mit Darstellung der Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt – Bobstadt“, M 1:5000

I. Gegenstand des Abweichungsantrags gemäß § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)

Zur Vorbereitung einer weiteren Gewerbeentwicklung und Vorbereitung der Schließung eines bestehenden schienengleichen Bahnübergangs im Stadtteil Bobstadt sowie zur weiteren gewerblichen Entwicklung des Gewerbestandorts „Bürstadt Nordost“ beantragt die Stadt Bürstadt die

Zulassung der Überschreitung des Tabellenwerts gemäß Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen 2010 um 20,7 ha im Bereich von bereits dargestellten „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“.

Zusammen mit dem bisherigen Tabellenwert von 13,0 ha würde die Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe für den Zeitraum 2006 bis ca. 2026 somit 33,7 ha betragen und somit deutlich unter der im Regionalplan Südhessen 2010 zeichnerischen dargestellten Flächensumme für „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung“ bleiben.

Die beantragten Flächen sind im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 bereits als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ dargestellt.

Insgesamt ca. 23,1 ha der zwischen 2006 und 2026 realisierten Gewerbeflächen sollen hierbei für Logistikbetriebe genutzt werden. Etwa die Hälfte dieser Logistikfläche ist bereits entwickelt und entsprechend genutzt. Damit trägt die städtische Planung dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen sind hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden.

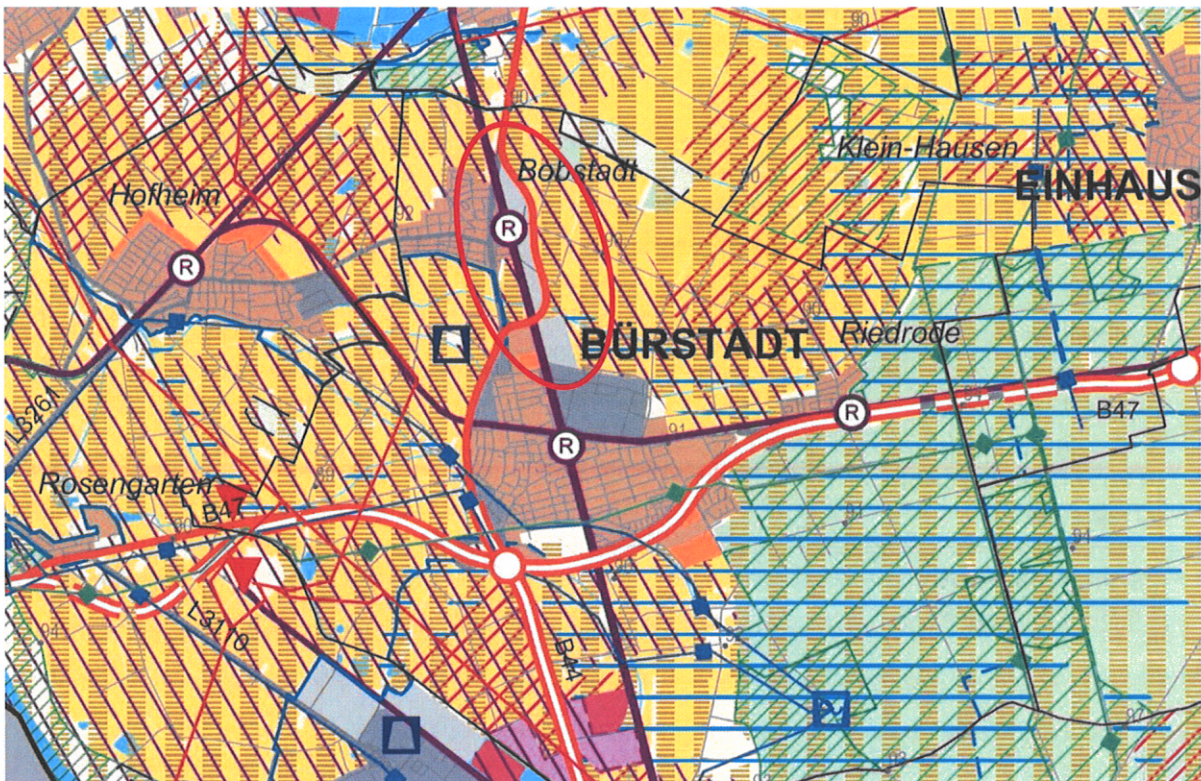


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die zur Gewerbenutzung im Bereich Bürstadt Nord / Bobstadt vorgesehenen Flächen sollen gemäß beigefügter Plandarstellung im Einzelnen wie folgt genutzt werden:

Teilfläche	Beabsichtigte Nutzung	Flächenzuwachs	Realisierung
Fläche 1: Bestandsreserve (Zeitpunkt 2006) im Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben – 1. Änderung“ (Bestands- gebiet im Bereich zwischen Lorsche Straße und Dieselstra- ße)	Nutzung zur Eigenent- wicklung ortsansässiger Betriebe bereits erfolgt	ca. 1,0 ha	Bebauung bzw. Grundstücksnutzung ist bereits erfolgt
Fläche 2: „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	Logistik- und Distributi- onszentrum	ca. 12,0 ha	Bebauung der Gesamtfläche abgeschlossen (Objekte sind voll vermietet)
Fläche 3: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Südteil	Erweiterung Logistik- und Distributionszentrum	ca. 4,0 ha	vorgesehene Realisierung 2024 - 2025
Fläche 4: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Nordteil	kleinteiliges Gewerbe, Tankstelle, Systemgastro- nomie, Lkw-Stellplätze	ca. 2,3 ha	vorgesehene Realisierung 2024 bis 2025
Fläche 5: „Mittelfeld Süd“	flächenintensives Gewerbe, Logistik Neuansiedlung	ca. 7,1 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024
Fläche 6: „Mittelfeld Nord“	kleinteiliges Gewerbe, überwiegend bereits ortsansässige Betriebe	ca. 6,4 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024 bis 2026
Fläche 7: „1. Änderung Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	kleinteiliges Gewerbe, Neuansiedlung und bereits ortsansässige Betriebe	ca. 0,9 ha	vorgesehene bauliche Realisie- rung ab 2024 bis 2025 – Bebauungs- plan rechtskräftig
Summe Gewerbezu- wachs (seit 2006)		ca. 33,7 ha	2006 - 2026

II. Anlass des Antrages

Die Stadt Bürstadt hatte bereits am 01. April 2009 einen Antrag auf Zielabweichung vom damals geltenden Regionalplan Südhessen 2000 zur Ausweisung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe für die Flächen zwischen der Ortsumgebung Bobstadt im Zuge der B44 sowie der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim gestellt. Diesem Zielabweichungsantrag wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2009 stattgegeben. Die Genehmigung der Zielabweichung wurde der Stadt Bürstadt durch Bescheid vom 07. Juli 2009 schriftlich mitgeteilt. Neben den damals beantragten Gewerbeflächen verfügte die Stadt Bürstadt zum damaligen Zeitpunkt noch über im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbezuwachsflächen im Norden von Bürstadt. Diese Gewerbeflächen wurden zwischenzeitlich entwickelt und bebaut.

Im Rahmen der Genehmigung des Zielabweichungsantrags vom April 2009 wurde ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Zuwachs“ in der gesamten Fläche zwischen der B44 und der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim im Bereich östlich des Stadtteils Bobstadt dargestellt. Dieses zeichnerisch im Regionalplan dargestellte Vorranggebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,2 ha. Weiterhin wurde in Anlehnung an die Flächennutzungsplandarstellung ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ im Norden des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets „Bürstadt Nord“ dargestellt. Die Darstellung dieses Vorranggebiets umfasst eine Fläche von ca. 16,3 ha. Die beiden im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe- Planung“ umfassen somit eine Fläche von ca. 43,5 ha.

In der Tabelle 3 des Textteils des Regionalplans Südhessen 2010 wurde zum Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans deutlich abweichend von der zeichnerischen Flächendarstellung ein Flächenkontingent von nur 13,0 ha zugelassen.

In der Genehmigung der Zielabweichung im Jahr 2009 wurde die abschnittsweise Entwicklung der zeichnerisch dargestellten Gewerbezuwachsflächen als Auflage bestimmt. In diesem Sinne hat die Stadt Bürstadt bereits im Jahr 2008 durch 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben“ eine Zuwachsfläche (damalige Flächenreserve des älteren Ursprungsbebauungsplans) von ca. 1,0 ha aktiviert und zwischenzeitlich vollständig genutzt. Mit dem Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord – Teil 1“ wurde im Jahr 2017 das gemäß Tabelle 3 bzw. Z3.4.2-7 zur Verfügung stehende Gewerbeflächenkontingent von 13,0 ha vollständig ausgeschöpft. Die weitere Entwicklung im Sinne der Zulassung der Zielabweichung im Jahr 2009 bzw. der entsprechenden Flächendarstellung im Regionalplan Südhessen 2010 ist aufgrund des begrenzenden Tabellenwerts nicht mehr möglich.

In rechtswirksamen älteren Bebauungsplänen der Stadt Bürstadt liegen keine Flächenreserven mehr vor. Es bestehen auch keine Konversionsflächen, die entsprechende umzunutzen wären. Durch intensive Bemühungen der Stadt ist es bislang stets gelungen, entstandene Gewerbebrachen jeweils innerhalb kurzer Zeit sinnvollen Folgenutzungen zuzuführen.

Ein weiterer Grund für das Erfordernis der weiteren Gewerbeentwicklung liegt im Bereich der Erschließung bestehender Gewerbegebietsflächen begründet. Die Bahn beabsichtigt bereits seit längerem, den schienengleichen Bahnübergang „BÜ 26 Bobstadt, Strecke 4010, km 25,068“ in Bobstadt zu schließen, um die Bahnstrecke sicherer und leistungsfähiger zu machen. Über diesen Bahnübergang wird bislang noch das Gewerbegebiet „In den Weißen Aspen“ des Stadtteils Bobstadt östlich der Bahnstrecke (siehe Plananlage) erschlossen. Der Bahnübergang stellt bislang die einzige Straßenanbindung des bestehenden Gewerbegebiets dar. Als Ersatz für den konkret terminierten Entfall des entsprechenden Bahnübergangs im Jahr 2024 muss eine neue Anbindung an die B44 realisiert werden, für die bereits ein großer Kreisels in der Bundesstraße B44 mit entsprechender Anschlussoption gebaut wurde.

Die Aufhebung des Bahnübergangs stellt eine Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Sinne des § 3 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) dar. Zur weiteren Verkehrsabwicklung ist es daher erforderlich, den Bahnübergang BÜ 26 „Bergstraße“ in Bobstadt km 25,068 durch eine geeignete Maßnahme zu ersetzen. Die Erreichbarkeit des Haltepunktes Bobstadt soll für Fußgänger und Radfahrer mit Treppenanlagen und Rampenanlagen links und rechts der Strecke weiterhin gewährleistet bleiben. Dieser Ausbau des Bahnhaltepunktes sowie der Bahnsteiganlagen befindet sich derzeit im Bau und wird 2024 abgeschlossen werden. Für den motorisierten Verkehr soll ein Ersatz über eine Verbindungsstraße zwischen dem Ort Bobstadt und der B 44 erfolgen. Der Bahnübergang BÜ 26 wird im Rahmen dieses Projektes im Sommer 2024 vollständig zurückgebaut.

Durch die in Bau befindliche Schließung des Bahnübergangs werden die im Bereich der Gewerbegebietsflächen „Mittelfeld Nord“ und „Mittelfeld Süd“ geplanten Straßen mit Anbindung an den Kreis B44 erforderlich und sind Gegenstand einer entsprechenden Bauleitplanung der Stadt Bürstadt.

II.1 Allgemeine planerische Vorgaben für die Stadt Bürstadt

Nach Ziffer 3.2.2-3 des RPS sind Mittelzentren mit entsprechendem Flächenangebot Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowohl für Wohnen wie auch Gewerbe.

Neben den Bestrebungen der Stadt Bürstadt zur Innenentwicklung sollen gemäß G3.4.2-1 „schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu ausgewiesen und gesichert werden“. Hier erfüllen die im Regionalplan bereits zeichnerisch dargestellten Flächen genau diese Anforderung in besonderer Weise. Alle Flächen befinden sich unmittelbar an der Regionalachse der B44 unweit des Knotenpunktes mit der Nahverkehrs- und Siedlungsachse B47. Bürstadt ist zudem Kreuzungsort zweier Bahnlinien. Der Gewerbestandort ist über den bestehenden Haltepunkt Bobstadt zudem optimal durch den Bahnverkehr erschlossen.

Mit dem Autobahnanschluss der B47 bei Lorsch (8,2 km) sowie die Anschlüsse Gernsheim (16,3 km) und Bensheim (13,2 km) ist zudem das bundesweite Autobahnnetz in sehr geringer Entfernung erreichbar.



Abbildung 2: Übersichtsplan mit Entfernungangaben zu wichtigen Anschlussstellen des übergeordneten Straßennetzes

Gemäß Ziel 3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die vorliegende Planung der Stadt Bürstadt entspricht diesem Ziel.

Neben den Siedlungsflächen stellt der Regionalplan verschiedene Ziele des Umwelt- und Naturschutzes dar, die für die vorliegende Planung ebenfalls von wesentlicher Bedeutung sind. Die entsprechenden Ziele werden in der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt. So werden durch geeignete Festsetzungen die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß Grundsatz G4.9-1 des RPS erfüllt und gesichert. Die geplante Gewerbebenutzung steht hierdurch nicht im Widerspruch zu den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen in Bobstadt.

Die geplanten Gewerbeflächen liegen deutlich außerhalb von Schutzgebieten gem. NATURA 2000 (Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete). Eine erhebliche Beeinträchtigung entsprechender Gebiete kann aufgrund des Abstands der Gewerbeflächen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 waren die Flächen „Mittelfeld Süd“ und „Brückelsgraben Nord – Teil II“ als prioritäre Flächen für eine Gewerbeentwicklung dargestellt.

III. Auswirkungen der beantragten Abweichungen von Zielen des Regionalplans

III.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegend beantragte Zulassung einer Gewerbeflächenentwicklung von bis zu 33,7 ha bleibt flächenmäßig hinter der zeichnerischen Darstellung der „Vorranggebiete Gewerbe und Industrie – Planung“ im Bereich Bürstadt und Bobstadt zurück. Die entsprechenden Entwicklungen sind dort grundsätzlich regionalplanerisch vorgesehen. Die städtebaulichen Auswirkungen betreffen vor allem die Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes, den Verlust von Landwirtschaftsfläche, immissionsschutzrechtliche und verkehrliche Belange sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die entsprechenden Themen wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren ermittelt und beurteilt sowie in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

III.2 Landwirtschaft

Der Verlust an Landwirtschaftsfläche ist innerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete vorgezeichnet. Die zwischen dem neuen Kreis, der neuen Gewerbestraße und dem Gewerbegebiet „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ gelegenen Flächen „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ wurden bereits durch einen gewerblichen Vorhabenträger erworben. Der entsprechende Grunderwerb erfolgte in enger Abstimmung mit den bewirtschaftenden Landwirten. Für diese wurden teilweise Ersatzflächen gefunden und im Übrigen Entschädigungen gezahlt. In keinem Fall wurden existenzielle Gefährdungen ausgelöst.

III.3 Verkehrsentwicklung und Verkehrserschließung

Die Verkehrsentwicklung der Plangebietsflächen kann über das Bundesstraßennetz und mit den Anschlussstellen Lorsch und Gernsheim in geringer Entfernung über das Autobahnnetz abgewickelt werden (siehe Abbildung 2). Die entsprechende Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden bzw. wird durch den geplanten Ausbau der B 47 zwischen Worms und Lorsch noch verbessert. Mit dem neuen Kreisverkehrsplatz im Zuge der B44 wurden die Neubauflächen leistungsfähig an die Bundesstraße angebunden.

Hinsichtlich des Bahnverkehrs liegen die Flächen in Bobstadt unmittelbar am dortigen Haltepunkt. Die Mitarbeiter der anzusiedelnden Betriebe können somit über den Schienenweg zur Arbeit fahren. Mit dem geplanten S-Bahn-Ausbau und dem „Deutschland-Takt“ wird diese Anbindung in absehbarer Zeit noch wesentlich attraktiver.

Im Auftrag von Hessen Mobil wurde die Verkehrsentwicklung in Südhessen durch das Büro Habermehl und Follmann aus Rodgau untersucht. Durch dieses Büro erfolgten auch die verkehrstechnische Begleitung des Neubaus des Kreises an der B44 und der Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit für die entsprechende Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeflächen.

III.4 Belange des Immissionsschutzes

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auf Ebene der Bebauungspläne durch Schallemissionskontingente gelöst. Hierzu wurde bereits ein Gesamtkonzept aufgestellt, das insbesondere die Wohnnutzung im Stadtteil Bobstadt vor unzulässigen Immissionsbelastungen schützt. Die Lage der Gebiete ist im Übrigen vor allem auch deshalb günstig, weil die Verkehrsentwicklung ohne Belastung von Wohngebieten direkt über das klassifizierte Bundesstraßennetz abgewickelt werden kann.

III.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden bzw. wurden in den jeweiligen Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und ausgeglichen. Auch die Themen des Artenschutzes können durch Maßnahmen wie Blühstreifen oder Maßnahmen an dem Mühlgraben ohne artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Planung berücksichtigt werden. Im Plangebiet bestehen außer den unmittelbar an den Mühlgraben anschließenden Uferbereichen keine geschützten Biotope. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher vergleichsweise gering und werden über Maßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Bürstadt sowie ergänzende Maßnahmen der Öko-Agentur Hessen vollständig ausgeglichen.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Natura 2000-Flächen oder nach Bundes- oder Landesrecht geschützter Biotope sind nicht zu erkennen. Entsprechende Flächen befinden sich erst in größerer Entfernung, so dass auch mittelbare erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

III.6 Belange der Landwirtschaft

Die zur Gewerbenutzung vorgesehenen Bereiche werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den Plangebiet „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ und „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ wurden bereits alle zur Gewerbeentwicklung vorgesehenen Grundstücke durch einen Vorhabenträger erworben, der sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Bürstadt zur entsprechenden Gewerbeflächenentwicklung verpflichtet hat. Der Grunderwerb erfolgte in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten. Der Flächenverlust wurde teilweise durch Ersatzflächen kompensiert. In keinem Fall wurde die Existenz der bewirtschaftenden Betriebe gefährdet.

Die Stadt beabsichtigt auch die Flächen in Bobstadt „Mittelfeld Süd“ und „Mittelfeld Nord“ im Dialog mit der Landwirtschaft zu entwickeln. In den entsprechenden Flächen bestehen neben Ackerflächen auch umfangreiche Pferdekoppeln der privaten Tierhaltung sowie eine größere Obstbauplantage deren überwiegender Ertrag an Äpfeln an Keltereien im Rhein-Main-Gebiet vermarktet wird. Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Bodenordnung mit den betroffenen Landwirten Möglichkeiten der Flächenkompensation zu erörtern, um auch hier Existenzgefährdungen auszuschließen.

Um den Flächenverlust der Landwirtschaft zu minimieren, wurde bereits vor einiger Zeit in enger Abstimmung mit den Landwirten ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet und ein städtisches Öko-Konto angelegt. Die dort für naturschutzfachliche Aufwertungen festgelegten Flächen waren vormals schlecht zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Flächen, die gebündelt eine hohe naturschutzfachliche Aufwertung ergaben. Es ist vorgesehen, die Gewerbegebieteentwicklungen möglichst weitgehend über dieses Öko-Konto sowie das Öko-Konto der Öko-Agentur auszugleichen.



Abbildung 3: Luftbild der geplanten Gewerbeflächen mit den bereits realisierten Geweбенutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben, Teilbereich I“ (Quelle: Open Street Map)

III.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Planung liegt außerhalb von im ROPS ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“

Die Belange der durch die Planung berührten Gräben als Oberflächengewässer werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Aufgrund der bereits realisierten Geweбенutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ ist bekannt, dass eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Gewerbeflächen grundsätzlich möglich ist. Auch in den folgenden Gewerbegebieten wird bzw. wurde daher die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die zu begründenden Dachflächen mindern zudem den zu versickernden Niederschlagswasseranfall.

IV. Abweichung von dargestellten Zielen des Regionalplans

In dem Bereich zwischen der B44 und der im Bereich des Bebauungsplans „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ neu hergestellten Gewerbestraße betrifft die beabsichtigte Ausweisung von Gewerbefläche die zeichnerische Darstellung eines „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“, sowie eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ und des „Regionalen Grünzugs“ in einer Fläche von ca. 3,5 ha. Diese Inanspruchnahme entsprechender Vorranggebiete wird durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsflächen im Gebiet „Im Mittelfeld“ teilweise kompensiert. Die Kompensation der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs soll im Übrigen nach Vorstellung der Stadt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen in den Flächen nordwestlich des Stadtteils Bobstadt flächengleich kompensiert werden. (siehe nachfolgende Abbildung).

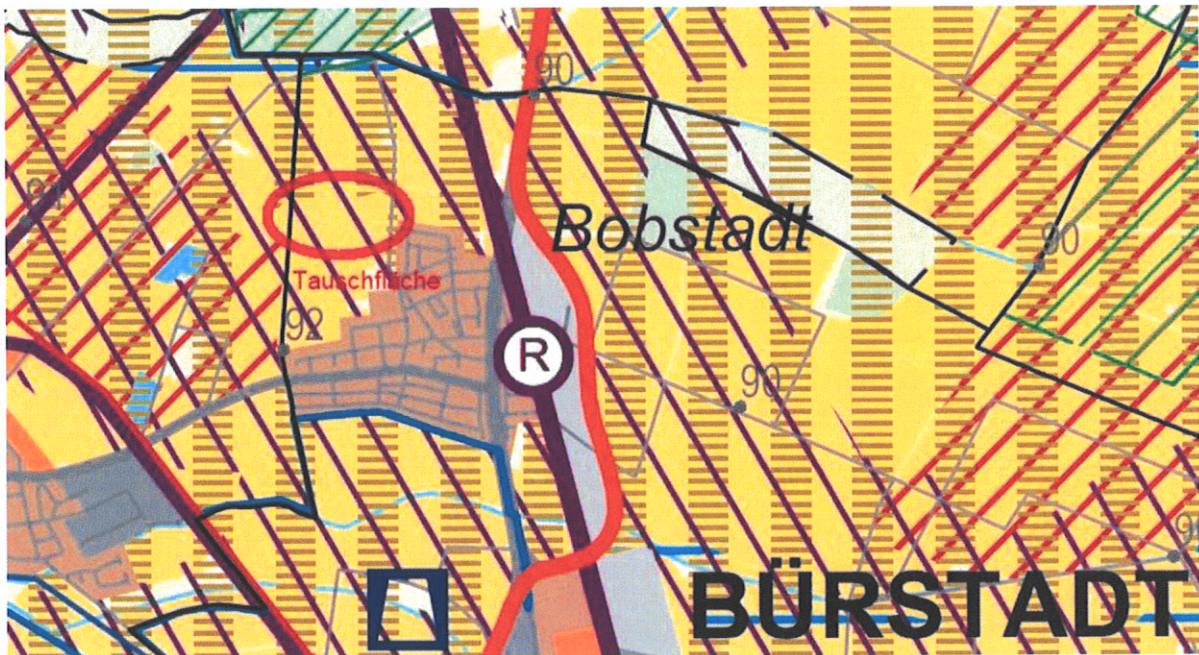
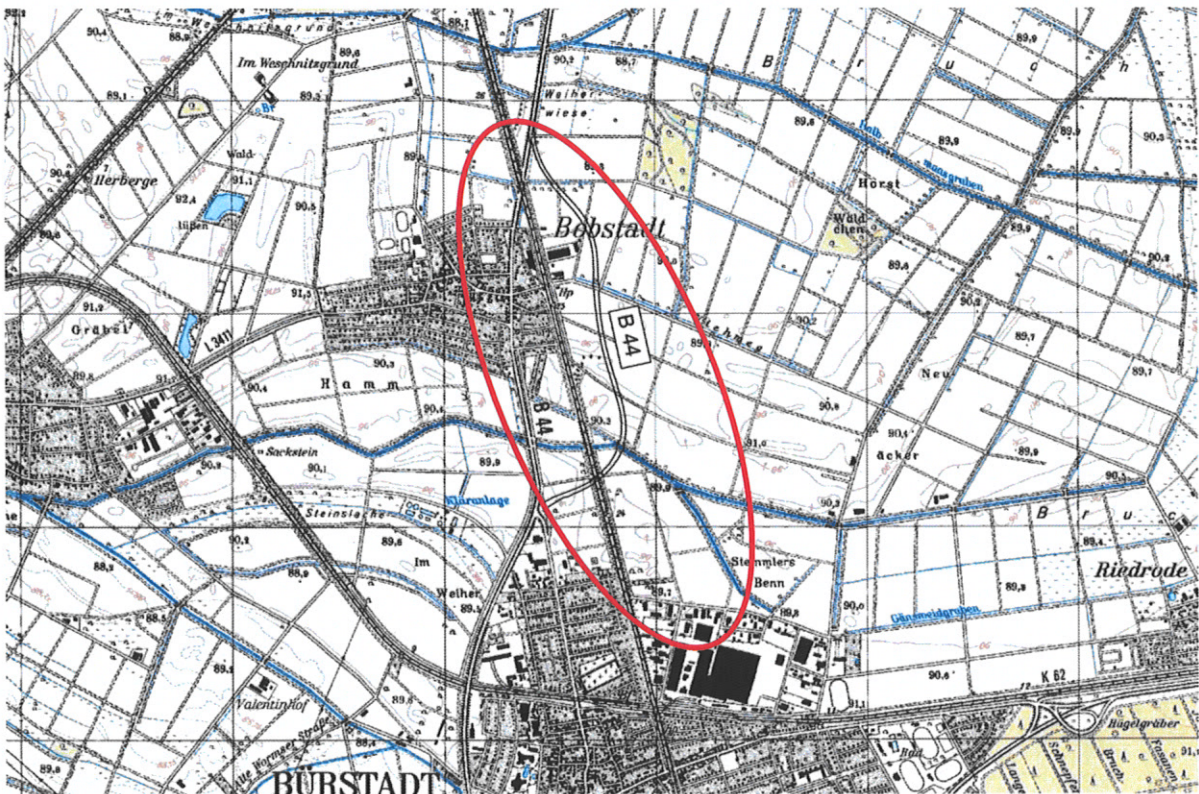


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Angabe der Lage der vorgeschlagenen Kompensationsfläche für den „Regionalen Grünzug“.



Stadt Bürstadt

Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt Nord und Bobstadt“



Anlage 2 – Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG

31.01.2024 ergänzt 25.03.2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Gegenstand der Einzelfallprüfung	3
II.	Prüfung des Einzelfalls gemäß §8 Abs. 2 ROG	4

Anlage:

Prüfkatalog zu den Prüfkriterien gemäß Anlage 2 ROG (zu § 8 Abs. 2 ROG)

I. Gegenstand der Einzelfallprüfung

Im Zuge der Vorbereitung einer weiteren Gewerbeentwicklung und Vorbereitung der Schließung eines bestehenden schienengleichen Bahnübergangs im Stadtteil Bobstadt sowie zur weiteren gewerblichen Entwicklung des Gewerbestandorts „Bürstadt Nordost“ beantragt die Stadt Bürstadt die

Zulassung der Überschreitung des Tabellenwerts gemäß Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen 2010 um 20,7 ha im Bereich von bereits dargestellten „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“.

Zusammen mit dem bisherigen Tabellenwert von 13,0 ha würde die Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe für den Zeitraum 2006 bis ca. 2026 somit 33,7 ha betragen und somit deutlich unter der im Regionalplan Südhessen 2010 zeichnerischen dargestellten Flächensumme für „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung“ von ca. 45 ha bleiben.

Die beantragten Flächen sind im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 bereits weitgehend als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ dargestellt. Insbesondere die Flächen zwischen der Ortsumgehung Bobstadt im Zuge der B44 und der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim ist dort vollständig als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ dargestellt.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die beantragte Zielabweichung erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte, die über die im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen bereits erfassten und im Umweltbericht bewerteten Umweltauswirkungen erheblich hinausgehen. Augenscheinlich ist dies aufgrund der großflächigen Darstellung des „Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe – Planung“ nicht zu erwarten.

Die Umweltprüfung des Regionalplans 2010 stellt auf die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Vorranggebiete ab. Das „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ im Bereich Brückelsgraben Nord sowie im Bereich zwischen der Ortsumgehung Bobstadt der B44 und der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim mit einer dargestellten Gesamtfläche von ca. 45 ha wurde somit bereits hinsichtlich der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts zum Regionalplan 2010 beurteilt und bewertet. Nur die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 gemäß Plananlage zum vorliegenden Zielabweichungsantrag der Stadt Bürstadt für den Bereich mit der Bezeichnung „Am Brückelsgraben Nord Teilbereich II“ befinden sich außerhalb der bereits im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe – Planung“ und waren daher bislang nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

In einem anderen Zielabweichungsverfahren hatte im vergangenen Jahr ein anerkannter Umweltverband Klage gegen einen Zielabweichungsbescheid erhoben und sich u.a. auf eine unterbliebene Umweltprüfung gestützt. Im gerichtlichen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (Aktenzeichen BVerwG 4 C 6.21) hierzu wurde festgestellt, dass zur Zielabweichung eine Prüfung des Einzelfalls nach §8 Abs 2 ROG unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu §8 Abs.2 ROG genannten Kriterien erforderlich ist. Diese Prüfung des Einzelfalls ist Gegenstand dieser Anlage zum Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung und wird in Bezug auf die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 des vorliegenden Zielabweichungsantrags beurteilt und bewertet. Die Flächen umfassen ca. 4,0 ha südlich des Mühlgrabens und ca. 2,3 ha nördlich des Mühlgrabens. Die Flächen schließen unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich I“ an und liegen zwischen der Bundesstraße B44 und der bestehenden Gewerbeanbindung „Lilienthalstraße“.

II. Prüfung des Einzelfalls gemäß §8 Abs. 2 ROG

In der beiliegenden tabellarischen Ausarbeitung werden die Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG abgeprüft bzw. Erläuterungen aus Sicht der Stadt Bürstadt dargestellt.

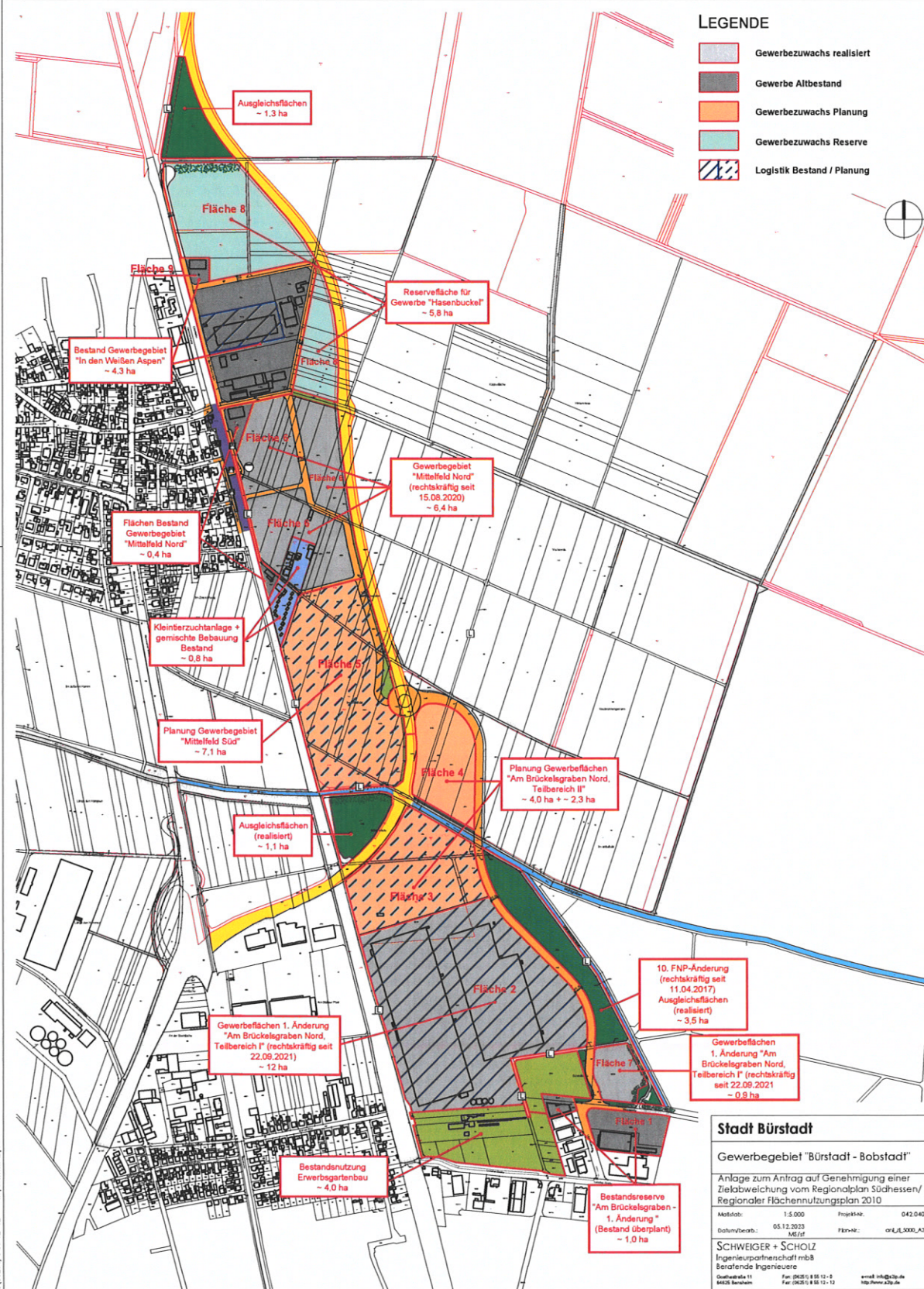
Zu berücksichtigen ist hier, dass zwar eine Abweichung vom Gewerbeflächenkontingent gemäß Tabelle 3 des Regionalplans beantragt wird, jedoch die eigentliche Darstellung des Regionalplans Südhessen 2010 bereits die gesamte Fläche zwischen der Ortsumgebung Bobstadt und der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim im Bereich des Haltepunktes Bobstadt als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt ist. Dies gilt auch für die bereits realisierten Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Stadt Bürstadt (Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich I), das auch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt ist. Nur eine vergleichsweise kleine Fläche nördlich dieses Gewerbegebiets, die sich aus der Führung der Gewerbeanbindung des Bürstädter Gewerbegebiets an die Bundesstraße B44 ergeben hat, ist bislang nicht als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe -Planung“ im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellt.

Im Antrag auf Zulassung der Zielabweichung vom Tabellenwert hat die Stadt Bürstadt dargelegt, dass Teile des im aktuell geltenden Regionalplans dargestellten Vorranggebiets in Bobstadt zunächst nicht genutzt werden sollen, bis ggf. im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen eine Anpassung des Tabellenwerts gem. Tabelle 3 für das Gewerbeflächenkontingent der Stadt Bürstadt erweitert wird.

Die Summe der seitens der Stadt Bürstadt konkret beantragen Gewerbeflächen liegt unter der Flächensumme der im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe – Planung“. Allein schon aus diesem Grund sind nach Einschätzung der Stadt Bürstadt als Antragsteller mit der beantragten Zielabweichung keine weitergehenden Umweltauswirkungen verbunden, als mit dem aktuell geltenden Regionalplan Südhessen bereits hinsichtlich der Umweltbelange abgeprüft wurden.

Für die durch die Stadt Bürstadt beantragte Zielabweichung erfolgt die Prüfung des Einzelfalls gemäß den Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG. (vgl. Anlage)

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 ROG (zu § 8 Abs. 2 ROG)		Erläuterung des Antragstellers Stadt Bürstadt	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen		
			ja	nein	
I.1 Merkmale des Raumordnungsplans, hier nicht relevant					
II.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf					
	2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	➤ Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Zielabweichung von den Tabellenwerten des Regionalplans kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebiets.		
	2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	➤ Aus Sicht der Stadt Bürstadt ergeben sich aufgrund der Flächenzulassung keine weiteren wesentlichen Nachteile für andere Kommunen im Bereich Südhessen, da die über einen Vorhabenträger entwickelten Logistikimmobilien aufgrund des Flächeneigentums des Vorhabenträgers innerhalb der geplanten Gewerbefläche sowie aufgrund der bereits errichteten Gewerbeimmobilien nicht ohne Weiteres an andere Standorte verlagert werden könnte. Auch die geplante kleinteilige Entwicklung soll weiterhin vor allem ortsansässigen Unternehmen dienen, bei denen eine Abwanderung in andere Kommunen im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Stadt zu verhindern ist.		
	2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	➤ Mit der Zielabweichung werden keine der über die bereits vorliegende zeichnerischen Darstellung von ca. 45 ha „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung“ hinausgehenden Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der späteren Bebauungspläne werden Immissionskonflikte darüber hinaus wirksam ausgeschlossen. Das gilt neben den Lärmimmissionen auch für die übrigen Immissionen wie Staub, Erschütterungen und Gerüche.		
	2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	➤ Die Zielabweichung bezieht sich auf den beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		
	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	➤ Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits ein zeichnerisch als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesenes Gebiet. Erhebliche Auswirkungen durch die Zielabweichung sind auf das betroffene Gebiet hinsichtlich der bereits bestehenden vorgesehenen Bodennutzung sowie eine Überschreitung von hierfür geltenden Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.		
	2.6 Schutzgebiete				
	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	➤ nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Unmittelbare Beeinträchtigungen von Natura 2000-Flächen oder nach Bundes- oder Landesrecht geschützter Biotope sind nicht zu erkennen. Entsprechende Flächen befinden sich erst in größerer Entfernung, so dass auch mittelbare erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.		
	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	➤ nicht betroffen		
	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	➤ nicht betroffen		
	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	➤ nicht betroffen		
	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	➤ nicht betroffen		
	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	➤ Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet. ➤ Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 2,5 m bis 3,0 m überschwemmt werden kann.		
	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	➤ nicht betroffen		
	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes	➤ nicht betroffen		
	2.6.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	➤ In der Umgebung des Planbereiches sind archäologische Fundstellen (Siedlungsfunde der Römerzeit) bekannt, die möglicherweise in das Plangebiet hineinreichen. Durch die Zielabweichung von den Tabellenwerten des Regionalplans sind keine über die bisherige zeichnerische Darstellung als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung“ hinausgehenden Denkmäler betroffen.		



LEGENDE

- Gewerbezuwachs realisiert
- Gewerbe Altbestand
- Gewerbezuwachs Planung
- Gewerbezuwachs Reserve
- Logistik Bestand / Planung



Ausgleichsflächen
~ 1,3 ha

Fläche 8

Fläche 9

Bestand Gewerbegebiet
"In den Weißen Aspen"
~ 4,3 ha

Flächen Bestand
Gewerbegebiet
"Mittelfeld Nord"
~ 0,4 ha

Kleinerzuchtanlage +
gemischte Bebauung
Bestand
~ 0,8 ha

Planung Gewerbegebiet
"Mittelfeld Süd"
~ 7,1 ha

Ausgleichsflächen
(realisiert)
~ 1,1 ha

Gewerbeflächen 1. Änderung
"Am Brückelsgraben Nord,
Teilbereich I" (rechtskräftig seit
22.08.2021)
~ 12 ha

Bestandsnutzung
Erwerbsgartenbau
~ 4,0 ha

Reservefläche für
Gewerbe "Hasenbuckel"
~ 5,8 ha

Gewerbegebiet
"Mittelfeld Nord"
(rechtskräftig seit
15.08.2020)
~ 6,4 ha

Fläche 5

Fläche 4

Planung Gewerbeflächen
"Am Brückelsgraben Nord,
Teilbereich II"
~ 4,0 ha + ~ 2,3 ha

10. FNP-Änderung
(rechtskräftig seit
11.04.2017)
Ausgleichsflächen
(realisiert)
~ 3,5 ha

Gewerbeflächen
1. Änderung "Am
Brückelsgraben Nord,
Teilbereich I" (rechtskräftig
seit 22.09.2021)
~ 0,8 ha

Bestandsreserve
"Am Brückelsgraben -
1. Änderung"
(Bestand überplant)
~ 1,0 ha

Stadt Bürstadt

Gewerbegebiet "Bürstadt - Bobstadt"

Anlage zum Antrag auf Genehmigung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Maststab: 1:5.000 Projekt-Nr.: 042.040
Datum/Verarb.: 05.12.2023 ME/AF
Fläch-Nr.: 09_LU_5000_A3

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Grafenstraße 11
64652 Bürstein
FON: (06251) 8 55 12-0
FAX: (06251) 8 55 12-12
e-mail: info@ssz.de
http://www.ssz.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Grafenstraße 11
64652 Bürstein
FON: (06251) 8 55 12-0
FAX: (06251) 8 55 12-12
e-mail: info@ssz.de
http://www.ssz.de

Fries, Karin

Von: Dinges, Alexander
Gesendet: Montag, 6. Mai 2024 08:14
An: Dinges, Alexander
Betreff: Einleitung Zielabweichungsverfahren der Stadt Bürstadt
"Gewerbeflächenentwicklung "Bürstadt Nord und Bobstadt" mit Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls

Von: Sabine.Mahler@rpda.hessen.de <Sabine.Mahler@rpda.hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 17. April 2024 13:48
An: Oberflaechengewaesser-Da@rpda.hessen.de; Bergaufsicht@rpda.hessen.de; Naturschutz-Verfahren@rpda.hessen.de; Landwirtschaft@rpda.hessen.de; verRPDAVerteilerKMRD@rpda.hessen.de; Adriano.Menconi@rpda.hessen.de; Ulrike.Guess@rpda.hessen.de; suedhessen@mobil.hessen.de; info@kreis-bergstrasse.de; claus.peinemann@vrrn.de; bgm@biblis.eu; post@einhausen.de; buergermeister-buero@lampertheim.de; buergermeisterin@bensheim.de; buergermeister@stadt.heppenheim.de; buergermeister@lorsch.de; Vorzimmer Groß-Rohrheim <vorzimmer@gross-rohrheim.de>; info@ darmstadt.ihk.de
Cc: Daniel.Bleher@rpda.hessen.de; Markus.Langsdorf@rpda.hessen.de; Guido.Martin@rpda.hessen.de
Betreff: Einleitung Zielabweichungsverfahren der Stadt Bürstadt "Gewerbeflächenentwicklung "Bürstadt Nord und Bobstadt" mit Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls

Vollzug des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)

Zielabweichungsantrag der Stadt Bürstadt vom 05. 12.2023 (ergänzt 06.03.2024) und Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls vom 31.01.2024 (ergänzt 25.03.2024) zur Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 vom Tabellenwert der Tabelle 3 um ca. 21 ha zugunsten einer weiteren Gewerbeentwicklung im Bereich „Bürstadt Nord und Bobstadt“

Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG und § 8 Abs. 2 S. 2 ROG

Mein Az.: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2024/3- Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bürstadt hat den o.g. Zielabweichungsantrag gestellt. Die Stadt beabsichtigt in den Jahren 2024-2026 eine Gewerbegebietsentwicklung auf ca. 21 ha Flächen, die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt sind. Diese Festlegung erfolgte, weil für diese Flächen im Jahr 2009 (Drs. Nr.: VII/80.1) von der Regionalversammlung Südhessen eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 zugelassen worden war. Die nun beabsichtigte Planung ist nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 angepasst, da die Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 Flächen für Gewerbe in der Stadt Bürstadt von 2006 bis 2020 in Höhe von 13 ha vorsieht. Von den ca. 21 ha sollen ca. 11 ha der Erweiterung und Neuansiedlung von Logistikbetrieben dienen, ca.7 ha der Neuansiedlung oder Verlagerung ortsansässiger kleinteiliger Gewerbebetriebe und ca. 2,3 ha sowohl für kleinteilige Gewerbebetriebe als auch für Infrastruktureinrichtungen (Tankstelle, Systemgastronomie, Lkw-Stellplätze).

Gemäß § 8 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HLPG gebe ich Ihnen hiermit Gelegenheit, sich zu dem Zielabweichungsantrag der Stadt Bürstadt innerhalb eines Monats, spätestens jedoch bis

17. Mai 2024

zu äußern. Bitte übersenden Sie mir Ihre Stellungnahme ausschließlich als kopierfähige PDF-Datei per E-Mail an Bauleitplanung-Toeb@rpda.hessen.de unter Angabe des Aktenzeichens **RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2024/3-Beteiligung**.

Ich weise darauf hin, dass sich zum 28. September 2023 die geltende Rechtslage (§ 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz – ROG) geändert hat. Danach „soll“ einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgegeben werden, wenn – wie bislang – die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies bedeutet, dass – bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen – entsprechenden Anträgen in der Regel stattzugeben ist. Lediglich in atypischen Ausnahmefällen ist der Antrag abzulehnen.

Ich bitte Sie, Inhalt und Struktur Ihrer Stellungnahme an diese geänderte Rechtslage anzupassen. Bitte *prüfen Sie vorrangig*, ob das (Plan-) Vorhaben, das Gegenstand der Abweichung ist, aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles aufweist. Atypik in diesem Zusammenhang dürfte vorliegen, wenn der in Anspruch zu nehmende Raum hinsichtlich der von Ihnen zu vertretenden Belange Eigenschaften aufweist, die ihn im Verhältnis zum übrigen Gebiet der jeweils planenden Kommune in einer Weise herausheben, dass von einem Regel-Ausnahme-Verhältnis auszugehen ist. Sollten Sie hierzu Fragen haben, steht Ihnen Herr Langsdorf (5693, Markus.Langsdorf@rpda.hessen.de) gerne zu deren Beantwortung zur Verfügung.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 (BVerwG 4 C 6.21) bedarf die Prüfung, ob die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt sind, der Durchführung einer Vorprüfung im Sinne des § 8 Abs. 2 ROG.

Um zu beurteilen, ob die Zulassung der Abweichung zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, bitte ich diejenigen Fachbehörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogene Belange möglicherweise betroffen sind, um Abgabe einer Stellungnahme zu der in der Anlage 2 beigefügten Vorprüfung (gemäß Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG) bis spätestens

17. Mai 2024

ausschließlich als kopierfähige PDF-Datei per E-Mail an Bauleitplanung-Toeb@rpda.hessen.de unter Angabe des Aktenzeichens **RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2024/3- Beteiligung**. Bitte nutzen Sie zu Ihrer diesbezüglichen separaten Rückäußerung den oben beigefügten Prüfkatalog und fügen diesem ggf. separate Seiten für weitere Anmerkungen bei.

Die Antragsunterlagen sind als Anlage dieser E-Mail angefügt.

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sabine Mahler

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen -



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, Bauteil D1
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 6374
Fax: +49 (611) 32764229012

E-Mail: Sabine.Mahler@RPDA.Hessen.de

Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.