



Beschlussvorlage

Nr: BV-247/2024 1. Ergänzung

Aktenzeichen	610-20 „Muster-Energie-Siedlung“, Hallgarten
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Julia Liebert

Verfahrensgang	Termin
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	19.11.2024
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.11.2024
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2024

Berichterstattung des Scoping-Termins (08.08.2024) im Rahmen des geplanten Baugebiets „Muster-Energie-Siedlung“, Flur 11, Flst.5, Gemarkung Hallgarten sowie Abwägung über den Projektfortgang

Beschlussvorschlag

1. Die Berichterstattung des Scoping-Termins vom 08.08.2024 im Rahmen des geplanten Bauvorhabens „Muster-Energie-Siedlung“, Flur 11, Flst. 5, Gemarkung Hallgarten wird durch das als Anlage beigefügte Protokoll zur Kenntnis genommen.
2. Auf Basis der geschilderten Sachdarstellung sowie der ersten, während des Scoping-Termins geäußerten Einschätzungen der im späteren Bauleitplanverfahren zu beteiligenden Behörden wird beschlossen, dass bisherige Planvorhaben anzustoßen unter Herausnahme der Waldfläche und eine Alternativprüfung zu dem Grundstück Flur 11, Flst.5 (Gemarkung Hallgarten) zur Umsetzung des Projekts vorzunehmen.

Sachverhalt

Bezugnehmend auf die in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2024 zur Kenntnis genommenen Mitteilungsvorlage [MI-65/2024](#) wurden die ersten notwendigen Schritte in Form eines „Scoping-Termins“ mit den im künftig angedachten Planverfahren zu beteiligenden Behörden zur Vorsondierung der potenziellen bauplanungsrechtlichen Hürden eingeleitet

Hierfür hat die Verwaltung zunächst drei Angebotsabfragen bei verschiedenen Fachplanungsbüros eingeholt. Beauftragt wurde das Planungsbüro Planergruppe ASL, Hedderheimer Kirchstr. 10, 60439, Frankfurt am Main, vertreten durch Herrn Ronald Uhle.

Nach vorheriger Rücksprache mit Frau Schwab, der Dezernatsleitung für Regionale Siedlung und Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt, erläuterte Sie zunächst, dass es sich bei der

entsprechenden Fläche um ausgewiesenes Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ handeln würde, welches in einem förmlichen Zielabweichungsverfahren nur zu überwinden sei, wenn die dort geschützten Belange im Einverständnis der Naturschutzbehörden vollständig kompensiert werden können, da sonst das Resultat eines solchen Verfahrens in eine Ablehnung münden würde.

Davon abgesehen sind solche förmliche Abweichungsverfahren in der Regel erst ab einer raumbedeutsamen Flächengröße von 3 ha durchzuführen. Sofern aber die in einem bereits stattgefundenen Gesprächstermin am 29.11.2017 genannten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die dort geschützten naturschutz- und forstschutzrechtlichen Belange überwindbar sind (siehe Anlage 1 & 2), könnte der folgende Schritt die Einleitung des Bauleitverfahrens als zweistufiges Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3, Satz 1 BauGB) sein.

Aufgrund dessen wurde im Vorfeld auf den darauffolgenden Scoping-Termin die Durchführung einer Vegetationsuntersuchung auf dem betroffenen Grundstück, welches bislang als Grünland gepflegt wurde, notwendig. Zudem lag in den Darstellungen des Natureg-Viewer Hessens der Hinweis vor, dass es sich bei der Fläche um ein geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiese“ gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG handeln würde. Durch die Vegetationsaufnahme konnte die Aktualität dieser Aussage überprüft werden. Der Schutzstatus bezeichnet als „Magerwiese“, bestätigte sich (Anlage 3).

Am 08. August 2024, fanden sich alle an dem „Scoping-Termin Beteiligten (Behörden, Verwaltung, Planer, siehe Protokoll, Anlage 4) in Hallgarten am Unkenbaumweg zusammen. Herr Dipl. Ing. M. Schaefer, der Ersteller des biologischen Gutachtens, erläuterte vor Ort noch mal den Artenbestand der „Magerrasen Wiese“.

Die Vertreter der Oberen- sowie Unteren Naturschutzbehörde brachten bereits erste Stellungnahmen sowie Bedenken gegenüber der Entwicklung des geplanten Wohngebiets südlich des Siedlungsbereichs Rebhang ein, diese können dem als Anlage beigefügten Protokoll entnommen werden (Anlage 4). Nachdem auch seitens der forstschutzrechtlichen Behörden die ersten Einschätzungen kundgetan wurden, fanden sich im Anschluss alle relevanten Akteure zur Diskussionsrunde im Magistratszimmer des Bürgerzentrums der Stadt Oestrich-Winkel zusammen.

Bereits während der Gesprächsrunde äußerte sowohl die Untere- als auch die Obere Naturschutzbehörde, dass sie den Realisierungserfolg für die Umsetzung eines Bauleitverfahrens auf der angedachten Fläche derzeit nicht sieht. Als umweltverträglichere Alternative wird das nordöstliche und südwestliche Areal um den Ortsrand von Hallgarten erachtet, da der Regionalplan 2010 für diesen Bereich bereits eine potenzielle Siedlungsbebauung vorsieht (Anlage 5).

Im Nachgang an den Termin richtete Frau Schwab an das beauftragte Planungsbüro eine E-Mail, in der sie im Umkehrschluss doch ein Zielabweichungsverfahren aufgrund der geschilderten naturschutzrechtlichen Fakten und Bedenken als erforderlich beurteilt und führt im gleichen Zuge eine geringe Aussicht auf Erfolg an (Anlage 6).

Da sich ein Zielabweichungsverfahren als ein kosten- und zeitintensives Ausnahmeinstrument darbietet, sollte eine Antragstellung trotz des bereits kommunizierten geringfügigen Erfolgs überdacht werden. Möglicherweise ist eine alternative Flächenprüfung in Zukunft zielführender.

Finanzielle Auswirkungen

Zielabweichungsverfahren:

Die Gebühr wird entsprechend der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung erhoben und kann 300 Euro bis maximal 20.000 Euro betragen. Ob und in welcher genauen Höhe die Gebühr erhoben wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab und ist Stand heute nicht verlässlich kalkulierbar.

B-Planverfahren:
10.000 € - 20.000€

Anlage(n)

1. VERMERK2018-01-03RPDaSchwab2017-11-29 BG Ha
2. RPDA - VoranfrageBaugebietsentw.Ha
3. Ha_Vegetationsaufn. Juli 2024MusterEnergieS
4. Protokoll Ortstermin08.08.2024
5. ERgänzungProtokollStellungnONB_RPD2024
6. StellungnahmeSchwabnachScopingT