



**Ausschuss für Bauen und Umwelt**

**EINLADUNG**

zur 17. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt  
am Montag, 16.10.2023, 19:30 Uhr  
im Mehrzweckraum des Brandschutz-, Bildungs- und Begegnungszentrums

---

**Tagesordnung**

**Sitzungsteil öffentlich**

1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle
2. Anpassung von Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (MI-23/2023)
3. Verschiedenes

**Sitzungsteil nichtöffentlich**

Ranstadt, 05.10.2023

Ausschussvorsitzender  
Christian Gugler



**Ausschuss für Bauen und Umwelt**

**ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

der 17. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt  
am Montag, 16.10.2023, 19:30 Uhr bis 21:15 Uhr  
im Mehrzweckraum des Brandschutz-, Bildungs- und Begegnungszentrums

**Sitzungsverlauf**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Umwelt wurden durch Einladung vom 05.10.2023 auf Montag, den 16.10.2023 – unter Mitteilung der Tagesordnung – einberufen. Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekanntgegeben.

Der Ausschussvorsitzende Herr Christian Gugler eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Zur Tagesordnung werden keine Einwände erhoben bzw. Ergänzungen oder Dringlichkeitsanträge eingebracht.

**Sitzungsteil öffentlich**

**1. Unterzeichnung des Protokolls / der Protokolle**

Gegen das Protokoll der letzten Sitzung vom 19.06.2023 werden keine Einwände erhoben. Somit ist das Protokoll beschlossen.

**2. Anpassung von Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung**

**MI-23/2023**

Frau Olivia Vollhardt vom Planungsbüro Vollhardt berichtet in Vertretung für Herrn Stüdemann über die Pflicht zur Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung und beantwortet aufkommende Fragen.

**3. Verschiedenes**

- Frau Vollhardt berichtet über den aktuellen Stand zur Bauleitplanung „Forsthöhlacker“ in Ober-Mockstadt.
- Bürgermeisterin Cäcilia Reichert-Dietzel berichtet, dass die Firma Reuter GaLa-Bau im Bereich der Rollsportanlage Nachbesserungen zur Entwässerung der Anlage durchgeführt hat.  
Auf der Anlage werden durch die Gemeindeverwaltung und den Bauhof in der nächsten Zeit noch weitere Sitzmöglichkeiten errichtet.

- Bürgermeisterin Cäcilia Reichert-Dietzel informiert über den aktuellen Sachstand zum Misch- u. Gewerbegebiet „Unter dem Ranstädter Weg“. Am 17.10.2023 wird eine Teilabnahme der sanierten Bereiche stattfinden.
- Bürgermeisterin Cäcilia Reichert-Dietzel berichtet über den aktuellen Stand zum Glasfaserausbau. Am 16.10.2023 fand ein Besprechungstermin mit der Gemeinde Ranstadt, der Firma YPlay, der Firma NGE und einem Nachunternehmer statt. Dort wurden aufgetretene Probleme im Zuge des Ausbaus besprochen und geklärt.
- Herr Christian Gugler berichtet über die Informationsveranstaltung der geplanten Windenergieanlagen und der geführten Begehung des Planungsgebietes welche durch die Landesenergieagentur (LEA) organisiert wurden. Diese beiden Veranstaltungen sind gut verlaufen.
- Bürgermeisterin Cäcilia Reichert-Dietzel informiert über die Einführung des Mängelmelders in der Gemeinde Ranstadt.

### **Sitzungsteil nichtöffentlich**

Ranstadt, 17.10.2023

Christian Gugler  
(Ausschussvorsitzender)

Tobias Ott  
(Schriftführer)



## Mitteilungsvorlage

### Drucksache MI-23/2023

- öffentlich -

Datum: 05.10.2023

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauverwaltung
Sachbearbeiter	Udo Schädel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Bauen und Umwelt	16.10.2023	zur Kenntnis

### Anpassung von Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung

#### Finanzielle Auswirkungen:

keine

#### Sachdarstellung:

Zur Änderung der bisherigen Verwaltungspraxis wird Herr Stüdemann vom Planungsbüro Vollhardt über die Auswirkungen bei neuen Bauleitverfahren sowie bei deren Änderungen informieren.

Im Anhang befindet sich hierzu ein Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt.

#### Anlage(n):

- (1) Rundverfügung\_Kommunen\_Anpassungspflicht\_Bauleitpläne\_27.06.2023



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Städte und Gemeinden im  
Regierungsbezirk Darmstadt  
(siehe Verteiler)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/7-2020/4**  
Dokument-Nr.: **2022/1765202**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: Markus Langsdorf  
Zimmernummer: 3.010  
Telefon/ Fax: 06151 12 5693/ +49 611 327642286  
E-Mail: Markus.Langsdorf@rpda.hessen.de  
Datum: 27. Juni 2023

## **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB), des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informiere ich Sie hinsichtlich Ihrer Pflicht zur Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) über eine Änderung der bisherigen Verwaltungspraxis:

In den Zielen Z3.4.1-5 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist eine Darstellungsgrenze von 5ha erwähnt. Bislang bin ich daher im Rahmen meiner Stellungnahmen nach § 4 BauGB davon ausgegangen, dass Bauleitpläne mit einer Flächengröße unterhalb dieser Darstellungsgrenze grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22 – allerdings entschieden, dass von einer Darstellungsgrenze von 5ha ausschließlich bei den Zielen auszugehen ist, in denen dies ausdrücklich geregelt ist. Dies ist bei den nachfolgend aufgeführten Zielen nicht der Fall:

- Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiete Regionaler Grünzug
- Ziel Z4.5-3 – Vorranggebiete für Natur und Landschaft
- Ziel Z9.2-1 – Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten
- Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiete für Landwirtschaft
- Ziel Z10.2-12 – Vorranggebiete für Forstwirtschaft.

Hinsichtlich dieser Ziele der Raumordnung gilt die Pflicht der Städte und Gemeinden zur Anpassung ihrer Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung unabhängig von einer Darstellungsgrenze.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Künftig wird daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG stets erforderlich sein, wenn auf der Grundlage der Kartendarstellung im Maßstab 1:100.000 ein Verstoß gegen eines oder mehrere der o.g. Ziele erkennbar ist. Dies ist grundsätzlich ab einer Flächengröße von 3ha der Fall.

Die Zulassung einer Abweichung ist mit einer Verwaltungsgebühr in Höhe von bis zu 5.000,- € verbunden, sofern sich eine Dritte oder ein Dritter Ihnen gegenüber zur Kostenübernahme verpflichtet hat, oder die Bauleitplanung überwiegend in deren oder dessen Interesse erfolgt. Regelmäßig werden Bauleitplanverfahren durch die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht (maßgeblich) verzögert.

Ich bitte Sie, die geänderte Vorgehensweise bei Ihren künftigen Planungen entsprechend zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens mit einzukalkulieren. Bitte informieren Sie auch die von Ihnen beauftragten Planungsbüros.

Selbstverständlich werden Sie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meines Dezernates III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – bei der Vorbereitung und Durchführung eines gegebenenfalls erforderlichen Zielabweichungsverfahrens auch künftig nach Kräften unterstützen. Sollten Sie allgemeine Fragen hierzu haben, steht Ihnen Herr Langsdorf zu deren Beantwortung gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Daniel Bleher  
Dezernatsleiter

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.