



BEKANNTMACHUNG

10. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 14. Juli 2023, 15:00 Uhr

Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal,
Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

Tagesordnung

TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 9. Sitzung vom 12. Mai 2023
2. Vorlage Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019
Drs. Nr. X / 67.2
3. Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juni 2019 über den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) sowie über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (Drs. Nr. IX/17.13.9.1)
Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 2. Juli 2021 über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 (Drs. Nr. IX/127.3)
Drs. Nr. X / 94
4. 1. Planänderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen; 2. Beteiligung gemäß § 6 Abs. 3, 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz
Drs. Nr. X / 95
5. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach
Drs. Nr. X / 57.2
6. Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
Drs. Nr. X / 90.1

7. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)
Drs. Nr. X / 91.1

TO II

8. Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 90
9. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg) - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 91
10. Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für das Plangebiet "Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 93
11. Anfragen

Darmstadt, 23. Juni 2023



Darmstadt, den 20. Juli 2023

Ergebnisprotokoll

der 10. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 14. Juli 2023

Tagungsort: Rathaus Römer
Stadtverordnetensitzungssaal
Römerberg 23
60311 Frankfurt am Main

Beginn: 15:02 Uhr

Ende: 15:13 Uhr

Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Appel, Patrick (CDU)

vertritt Herr Sebastian Wysocki (CDU)

Arnold, Sonja (DIE GRÜNEN)

Auer, Inge (SPD)

Bacher, René (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Katy Walther (DIE GRÜNEN)

Banzer, Jürgen (CDU)

Barth, Elke (SPD)

Dr. Blisch, Bernd (CDU)

vertritt Herr Thomas Horn (CDU)

Bonk, Steffen (CDU)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Erinc-Ciftci, Gizem (LINKE)

Fiedler, Josef (SPD)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)
Forßbohm, Brigitte (LINKE)
Fürst, Hans (DIE GRÜNEN)
Gerfelder, Kai (SPD)
Gerhards, Hubert (CDU)
Göllner, Michael (SPD)
Graf, Matthias (CDU)
Gregurić, Ivan (DIE GRÜNEN)
Gritsch, Karlheinz (CDU)
Haas, Rudolf (SPD)
Habermann, Harald (SPD)
Hahn, Michael (CDU)
Hemsley, Isabelle (CDU)
Herbert, Gerhard (SPD)
Hörst, Christopher (FDP)
Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan vertritt Herr Peter Engemann (FDP)
Jäger, Claudia (CDU)
Jansen, Margrit (SPD)
Kandziorowsky, Thomas
Karakaya, Murat (SPD)
Kasseckert, Heiko (CDU)
Dr. Kochsiek, Albrecht (CDU)
Kötter, Rouven (SPD)
Kraft, Uwe (CDU)
Kretschmann, Marcus (CDU)
Krings, Rekha (SPD)
Kummer, Gerald (SPD)
Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)
Lautenschläger, Jörg (CDU) vertritt Herr Lutz Köhler (CDU)
Lucas, Joachim (SPD)
Dipl.- Sozialarbeiter Mair, Jörg (SPD)
Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)
MdB Müller, Alexander
Dr. Naas, Stefan (FDP)

Papke, Sebastian (FDP) vertritt Frau Annette Rinn (FDP)
Pfeiffer-Pantring, Ulrike (SPD)
Podstatny, Roger (SPD)
Richter, Rolf (CDU)
Dr. Robischon, Tobias
Rock, René (FDP)
Röttger, Bernd (CDU)
Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)
Sahler, Roland (SPD) vertritt Herr Klaus Schejna (SPD)
Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)
Schimmel, Maximilian (CDU)
Schimpf, Matthias (DIE GRÜNEN)
Schindler, Harald (SPD)
Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)
Schlipf-Traup, Claudia (DIE GRÜNEN)
Schmitt, Stefan (CDU)
Schneider, Jan (CDU)
Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)
Seitz, Christian (CDU)
Sommer, Gregor (CDU)
Spamer, Erich
Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)
Dipl.-Ing. Stöcklin, Roland (SPD)
Dr. Stöhr, Thomas (CDU)
Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)
Umberti, Santi (SPD)
Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)
Vogt, Christian (DIE GRÜNEN) vertritt Frau Karen Lischka (DIE GRÜNEN)
Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)
Wucherpfennig, Dagmar (SPD)
Zehner, Sandro (CDU)
Zeller, Anja (DIE GRÜNEN)

Fraktionsgeschäftsführer:

Würz, Rolf (FDP)

Zimmermann, Rolf (FDP)

Obere Landesplanungsbehörde:

Dr. Beck, Helmuth

Dr. Fuhrmann, Stefan

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Kiziltoprak, Mehmet

Lindscheid, Brigitte

Gäste:

Breuning, Alexander (LINKE)

Schriftführerin:

Schader, Ines

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 9. Sitzung vom 12. Mai 2023

TO II

3. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach
Drs. Nr. X / 57.2
4. Vorlage Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019
Drs. Nr. X / 67.2
5. 1. Planänderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen; 2. Beteiligung gemäß § 6 Abs. 3, 4 i. V. m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz
Drs. Nr. X / 95
6. Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 90
7. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg) - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 91
8. Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
Drs. Nr. X / 90.1
9. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)
Drs. Nr. X / 91.1
10. Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für das Plangebiet "Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 93

TO I

2. Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juni 2019 über den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) sowie über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (Drs. Nr. IX/17.13.9.1)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 2. Juli 2021 über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 (Drs. Nr. IX/127.3)

Drs. Nr. X / 94

11. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 9. Sitzung vom 12. Mai 2023

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen (RVS), **Herr Kraft**, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Frau Regierungspräsidentin Lindscheid und Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde sowie anwesende Pressevertreter.

Herr Kraft begrüßt außerdem als neues RVS-Mitglied **Herrn Bundestagsabgeordneten Alexander Müller (FDP)**, der als Nachrücker von Herrn Stefan Müller (FDP) vom Rheingau-Taunus-Kreis entsandt wurde, und heißt ihn herzlich willkommen. Besonders begrüßt er auch **Herrn Dr. Helmuth Beck** von der oberen Landesplanungsbehörde, der heute zum letzten Mal in dieser Funktion an der RVS-Sitzung teilnimmt. Herr Dr. Beck ist seit 2010 Abteilungsleiter III (Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft und Verkehr) und habe seitdem als treuer Begleiter, Berater und Informationsgeber an den Sitzungen der Gremien der Regionalversammlung teilgenommen. Als Meilenstein habe er die RVS bei den Beschlüssen zum Teilplan Erneuerbarer Energien, der mit Wirkung zum Jahre 2020 rechtskräftig wurde, und zur ersten Änderung 2022 eng mit Rat und Tat begleitet. Herr Dr. Beck übernimmt ab 1. August 2023 die Leitung der Abteilung II (Integration, Ausländerwesen, Glücksspiel) im Regierungspräsidium Darmstadt – hierfür wünscht ihm **Herr Kraft** im Namen aller viel Erfolg und dankt ihm für die geleistete Arbeit in seinem bisherigen Tätigkeitsfeld.

Herr Kraft gratuliert **Herrn Sandro Zehner** zur Wahl und zu seinem Amtsantritt als Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung vom 23. Juni 2023 form- und fristgerecht erfolgt ist, Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 10. Juli 2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden und die Beschlussfähigkeit der RVS gegeben ist.

Herr Kraft verweist auf folgende Unterlagen, die von der Geschäftsstelle zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt wurden:

Protokolle:

WV vom 6. Juli 2023

NLF vom 6. Juli 2023

UEK vom 6. Juli 2023

HPA vom 7. Juli 2023

ÄR vom 7. Juli 2023

Herr Kraft berichtet, dass in der Sitzung des Ältestenrats vom 7. Juli 2023 vereinbart wurde, vier Tagesordnungspunkte von TO I auf TO II zu verschieben:

Drs. Nrn. X / 67.2

Vorlage Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019

Drs. Nr. X / 95

1. Planänderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen; 2. Beteiligung gemäß § 6 Abs. 3, 4 i. V. m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz

Drs. Nr. X / 90.1

Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen

Drs. Nr. X / 91.1

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg),

Unmittelbar vor der Sitzung heute habe die FDP-Fraktion auch der Verschiebung der Beschlussvorlage einer weiteren Beschlussvorlage auf TO II zugestimmt:

Drs. Nr. X / 57.2

Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Ulmbach“ im Stadtteil Ulmbach

Des Weiteren stellt **Herr Kraft** fest, dass die Einleitung von Zielabweichungsverfahren vor der Entscheidung über die Zielabweichung behandelt werden sollte. Damit ergibt sich gegenüber der im Ältestenratsprotokoll festgehaltenen Tagesordnung eine geänderte Reihenfolge.

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Gegen das Protokoll der 9. Sitzung der RVS vom 12. Mai 2023 gibt es keine Einwendungen und es gilt somit als genehmigt.

TO II

Zu TOP 3

Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach
Drs. Nr. X / 57.2

- Zu TOP 4** Vorlage Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019
Drs. Nr. X / 67.2
- Zu TOP 5** 1. Planänderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen; 2. Beteiligung gemäß § 6 Abs. 3, 4 i. V. m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz
Drs. Nr. X / 95
- Zu TOP 6** Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 90
- Zu TOP 7** Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg) - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 91
- Zu TOP 8** Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
Drs. Nr. X / 90.1
- Zu TOP 9** Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)
Drs. Nr. X / 91.1
- Zu TOP 10** Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für das Plangebiet "Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 93

Herr Kraft lässt über TOP 3 bis 10 en bloc abstimmen und weist darauf hin, dass der TOP 4 (Drs. X / 67.2) nur zur Kenntnis genommen werde, ebenso die drei Einleitungen von Zielabweichungsverfahren (TOP 6, 7 und 10).

Beschluss:

Die RVS stimmt einstimmig den unter TO II aufgeführten Beschlussvorlagen zu bzw. nimmt diese zur Kenntnis.

TO I

Zu TOP 2 Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juni 2019 über den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) sowie über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (Drs. Nr. IX/17.13.9.1)
Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 2. Juli 2021 über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 (Drs. Nr. IX/127.3) - **Drs. Nr. X / 94**

Herr Kraft berichtet, dass der Ausschuss Umwelt, Energie, Klima und der Haupt- und Planungsausschuss der Vorlage mit den Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und DIE GRÜNEN bei Enthaltung der FDP zugestimmt habe.

Es gibt keine Wortmeldungen. **Herr Kraft** lässt über die Vorlage ohne Aussprache abstimmen.

Beschluss:

Die RVS stimmt der Drs. Nr. X / 94 mit den Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE GRÜNEN, DIE LINKE und der Herren Kandziorowsky (FWG), Spamer (FW) und Dr. Robischon (ÜWG) zu bei Gegenstimmen der FDP-Fraktion.

Zu TOP 11 Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Herr Kraft schließt die Sitzung um 15:13 Uhr und weist darauf hin, dass die nächste Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 20. Oktober 2023 um 15:00 Uhr im Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal, Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main stattfindet.

gez. Uwe Kraft
Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

gez. Ines Schader
Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 57.2
13. Juni 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

6. Juli 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung
von Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Solarpark Ulmbach“**



Abbildung 1: Luftbildübersicht Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab); Quelle: Darstellung auf Grundlage von Bildmaterial von Google Earth

Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Ulmbach“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Steinau an der Straße vom 20. Juli 2022, ergänzt am 24. Oktober 2022 sowie am 18. April 2023, wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F zugelassen.
- II. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Inhaltsverzeichnis

A.	Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage	7
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I.	Beabsichtigte Planung	8
II.	Lage und Umgebung des Vorhabens	8
III.	Betroffenheit des Belangs der Landwirtschaft	11
IV.	Betroffenheit der Belange Natur und Landschaft.....	11
1.	Artenschutz	11
2.	Keine Betroffenheit von Schutzgebieten	12
3.	Bauleitplanverfahren	12
V.	Übergeordnete Planungen	13
VI.	Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens	14
1.	Bauliche Einrichtungen	14
2.	Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen	15
VII.	Planungsalternativen.....	16
VIII.	Antragsergänzung vom 24. Oktober 2022	17
IX.	Antragsergänzung vom 18. April 2023.....	22
1.	Weitere Substantiierung der Alternativenprüfung.....	22
a)	Ernährungs- und Versorgungsfunktion.....	24
b)	Einkommensfunktion	24
c)	Arbeitsplatzfunktion	25
d)	Erholungsfunktion.....	25
e)	Schutzfunktion	26
2.	Fazit	27
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	28
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	28
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	28
2.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	29
3.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	31
4.	Dezernat V 52 – Forsten.....	33
5.	Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt – Grundwasser / Oberflächengewässer	34
6.	Weitere beteiligte Dezernate des RP Darmstadt.....	35
II.	Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis.....	36
1.	Wasser- und Bodenschutz.....	36
2.	Landwirtschaft.....	37

3.	Naturschutz und Landschaftspflege	38
4.	Klimaschutz.....	39
III.	Weitere Beteiligte	39
IV.	Aufklärung widersprüchlicher Aussagen bezüglich landwirtschaftlicher Betroffenheit	40
D.	Rechtliche Würdigung	41
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	41
1.	Ziel Z10.1.-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft	41
2.	Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung.....	41
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	41
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	42
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	43
3.	Ausübung planerischen Ermessens	44
E.	Hinweis	46
F.	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbildübersicht Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab); Quelle: Darstellung auf Grundlage von Bildmaterial von Google Earth	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum (Quelle: Bildmaterial von Open Street Map)	9
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet. Quelle: Bildmaterial von Open Street Map. 10	
Abbildung 4:	Das Plangebiet mit Umfeld. Quelle: Darstellung auf Grundlage von Kartenmaterial von Google Earth.....	11
Abbildung 5:	Ausschnitt mit Planungsgebiet aus Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	13
Abbildung 6:	Ausschnitt des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung. Quelle: PG Seifert	14
Abbildung 7:	Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lagehinweisen zu den "Vorranggebieten Siedlung, Planung". Quelle: Stadt Steinau an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag.	18
Abbildung 8:	Darstellung "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft". Quelle: Stadt Steinau an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag.	20
Abbildung 9:	Luftbildübersicht Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Quelle: Stadt Stein an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag.	20
Abbildung 10:	Lage und Abgrenzung der Alternativfläche in Schwarz sowie der Ausschlussflächen. Quelle: Planungsbüro Dr. Huck, 2. Ergänzung Zielabweichungsantrag Steinau an der Straße	23
Abbildung 11:	Darstellung des Raums, für welche die Abweichung zugelassen wird - Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	47

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage

Die Stadt Steinau an der Straße plant die Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebiets für Freiflächen- Photovoltaik mit einer Fläche von 10ha. Nach den Antragsunterlagen beabsichtigt der Vorhabenträger, die Anumar Solar GmbH, eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer jährlichen Leistung von ca. 11,5 MW zu realisieren womit rechnerisch 3.000 Haushalte versorgt werden könnten. Der gesamte, durch die Photovoltaikanlage produzierte Strom soll in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Fläche liegt vollständig innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße aus dem Jahr 2007 stellt den Bereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen des Zugrunde liegenden Abweichungsverfahrens wurden die Antragsunterlagen zwei Mal ergänzt. Bei der ersten Ergänzung wurde, aufgrund der Stellungnahmen der für die Landwirtschaft zuständigen Behörden, von der Antragstellerin vertiefte Angaben zur Standortsuche nachgeliefert. Bei der zweiten Ergänzung wurde einer der Alternativstandorte, welcher im Gegensatz zur Antragsfläche im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 lediglich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist und somit als besser geeignet erschien, im Detail dargestellt.

Auf der Grundlage der zweifach ergänzten Antragsunterlagen konnten die Bedenken diesbezüglich jedoch zugunsten des Erfordernisses einer Umsetzung der Energiewende zurückgestellt werden, da die Alternativfläche eine Reihe naturschutz-, landschaftsschutz- und wasserschutzrechtlicher Restriktionen aufweist und somit keine geeignete Alternative darstellt. Aus Sicht oberen Landwirtschaftsbehörde geschieht dies allerdings nur unter dem Vorbehalt, dass alle notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen ohne eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erbracht werden.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

Die Stadt Steinau an der Straße möchte nach eigenen Angaben einen Beitrag zur Gestaltung des Klimawandels und der Energiewende sowie zur Sicherung der nationalen Energieversorgung leisten. Daher soll im rund 10ha großen Plangebiet eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 11,5 MW realisiert werden. Mit dieser Leistung können nach Angabe der Stadt ca. 12.075 MWh Strom produziert und damit rechnerisch 3.000 Haushalte versorgt werden, wodurch rund 9.000 t CO₂-Emissionen vermieden werden können. Vorhabenträgerin ist die Anumar Solar GmbH mit Sitz in Ingolstadt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Anlage zu schaffen soll der entsprechende Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt werden sowie ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der auf 30 Jahre befristeten Festsetzung eines Sondergebietes der gleichen Zweckbestimmung aufgestellt werden. Da das geplante Vorhaben mit seiner Größenordnung von rund 10ha in einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtem Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt, ist zur Umsetzung der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Eine besser geeignete Alternativfläche in der benötigten Größenordnung gibt es nach Darstellung Antragstellerin im gesamten Stadtgebiet nicht. Die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in Ulmbach soll laut Antragstellerin einen wichtigen Beitrag zur Erzeugung CO₂-neutraler, erneuerbarer Energien und zur Sicherung der regionalen Energieversorgung leisten.

II. Lage und Umgebung des Vorhabens

Die Stadt Steinau an der Straße ist ein Unterzentrum im nordöstlichen Main-Kinzig-Kreis. Sie liegt nach dem Landesentwicklungsplan Hessen in der Fassung der Fünften Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juli 2021 (GVBl., Seite 394 – im Folgenden Landesentwicklungsplan Hessen 2020) im verdichteten Raum (VR) sowie an einer überregionalen Entwicklungsachse.

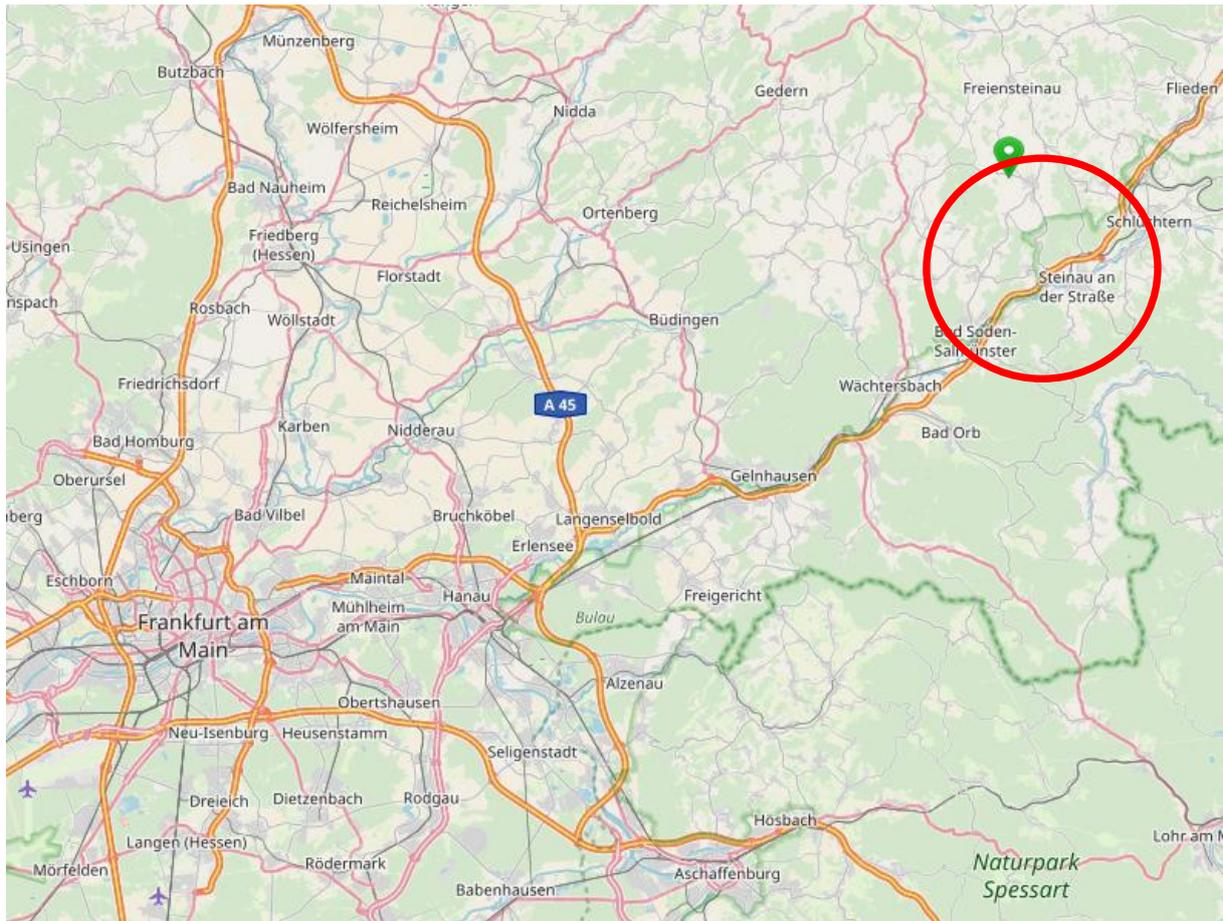


Abbildung 2: Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum (Quelle: Bildmaterial von Open Street Map)

Die Antragsfläche mit einer Gesamtflächengröße von rund 10ha liegt ca. 1,4 km nordwestlich des Ortsmittelpunktes des Stadtteils Ulmbach und wird nördlich von der Landesstraße L 3195, westlich, südlich und östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Das Vorhaben befindet sich auf einer Höhenlage von etwa 400m über Normalnull auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in größtenteils westlicher Expositionen.

Nach Darstellung der Antragstellerin liegt es im Naturraum „D47 Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“ und innerhalb dieses Großraums in der naturräumlichen Untereinheit „Südlicher Unterer Vogelsberg“.

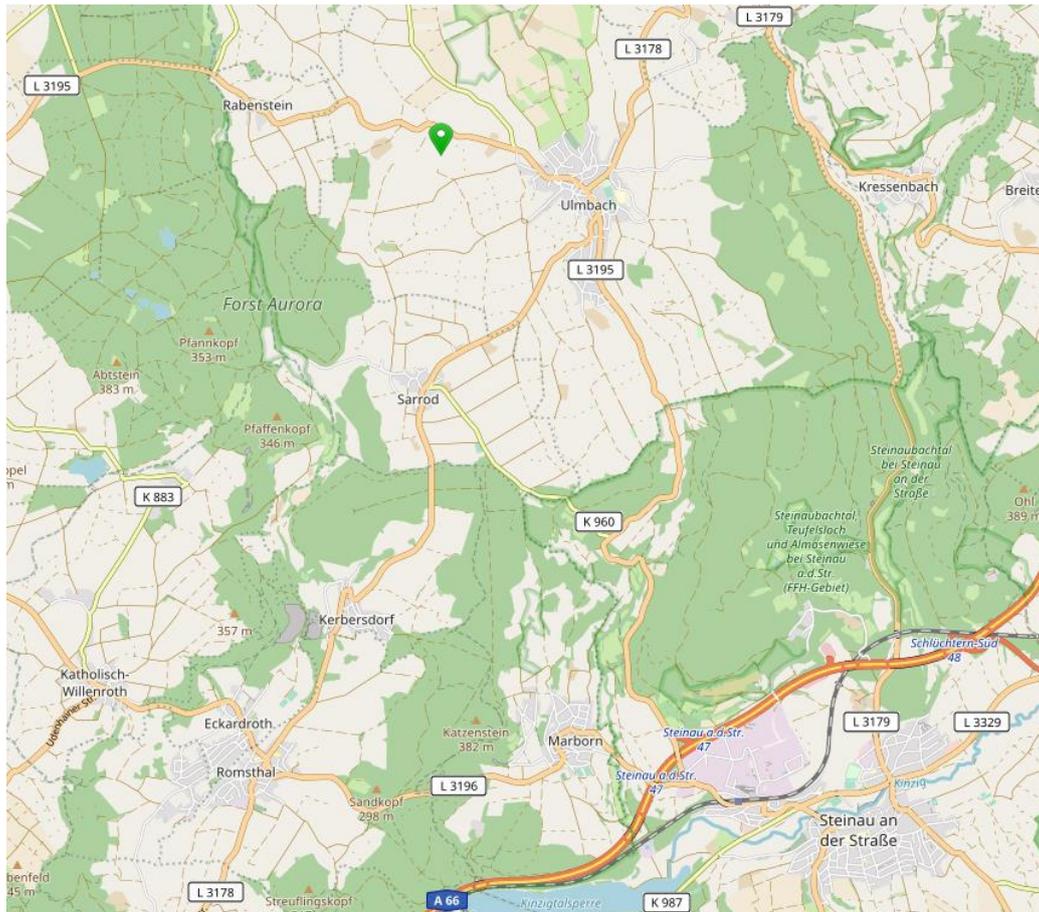


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet. Quelle: Bildmaterial von Open Street Map.

Beim Bestand der Flächen handelt es sich nach den Antragsunterlagen um intensiv bis mäßig intensiv genutzte Mähwiesen. Im südwestlichen Bereich des Planungsraums befinden sich Gehölzbestände, die vom Vorhaben betroffen sind. Umgebende Wegeverbindungen dienen der Naherholung. In einer Entfernung von rund 200m östlich der geplanten Freiflächenphotovoltaik- Anlage befindet sich eine Hofstelle, rund 500m östlich beginnt der Siedlungsbereich von Ulmbach. Der Siedlungsbereich wird von der geplanten Freiflächenphotovoltaik- Anlage durch einige Gehölzreihen, die sich am Ortsrand oder in der freien Flur entlang von Parzellengrenzen befinden, abgeschirmt.



Abbildung 4: Das Plangebiet mit Umfeld. Quelle: Darstellung auf Grundlage von Kartenmaterial von Google Earth.

III. Betroffenheit des Belangs der Landwirtschaft

Die Antragstellerin führt aus, dass das Plangebiet laut Landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen (Fortschreibung 2011) der Gesamtwertstufe 1a (höchste Bedeutung) der fünf Feldflurfunktionen zuzuordnen ist. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion.

Nach Darstellung in den Antragsunterlagen wird die Fläche derzeit vom Eigentümer selbst als Grünland bewirtschaftet. Der Eigentümer ist Nebenerwerbslandwirt. Aus Altergründen und als Alterssicherung strebt dieser eine Photovoltaiknutzung durch die Firma Anumar an.

IV. Betroffenheit der Belange Natur und Landschaft

1. Artenschutz

Die Biotoptypen sowie die Faunistische Erfassung im Plangebiet werden gemäß der Antragstellerin in der Vegetationsperiode 2022 detailliert flächendeckend kartiert bzw. durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung liefere einen vollständigen Überblick über die aktuelle Flächennutzung des Untersuchungsraums und sei ein wichtiges und zentrales Element für die Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft.

Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen und die gegebenenfalls zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen würden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, der im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt werde. Nach Aussage der Antragsunterlagen sei nicht auszuschließen, dass im Plangebiet planungsrelevante Arten, wie beispielsweise die Feldlerche, vorkommen. Es sei aber davon auszugehen, dass Maßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden könnten, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern.

2. Keine Betroffenheit von Schutzgebieten

Die Antragstellerin führt aus, dass nach dem Hessischen Naturschutzinformationssystem NATUREG auf der Planungsfläche keine geschützten Biotopkartierungen seien. In nördlicher und östlicher Richtung befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotopkartierungen, wie Gehölze trockener bis frischer Standorte. Diese Biotopkartierungen seien nicht vom Vorhaben tangiert. Die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopkartierungen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) wird im Rahmen der ausstehenden Biotopkartierung überprüft.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass sich das Plangebiet außerhalb von Heilquellen- und Wasserschutzgebieten, Naturparks, Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturdenkmälern, gut erhaltenen Bodendenkmälern mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmälern befindet bzw. solche im Eingriffsbereich nicht vorliegen.

3. Bauleitplanverfahren

Freiflächenphotovoltaik-Anlagen gehören – abgesehen von solchen in einer Entfernung von 200m zu Autobahnen oder bestimmten Schienenstrecken (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB) nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Daher müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage im Außenbereich im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden. Die Stadt Steinau an der Straße beabsichtigt daher, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern.

So sollens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer auf maximal 30 Jahre zeitlich begrenzt nutzbaren Freiflächenphotovoltaik- Anlage geschaffen werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße hat hierzu die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Das Bauleitplanverfahren soll parallel zur Beantragung bzw. Durchführung des Zielabweichungsverfahrens erfolgen. Nach den Antragsunterlagen sollen für die Belange des Umweltschutzes nach den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung und für die Themenbereiche Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffskompensation vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden.

V. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planungsbereich vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt.

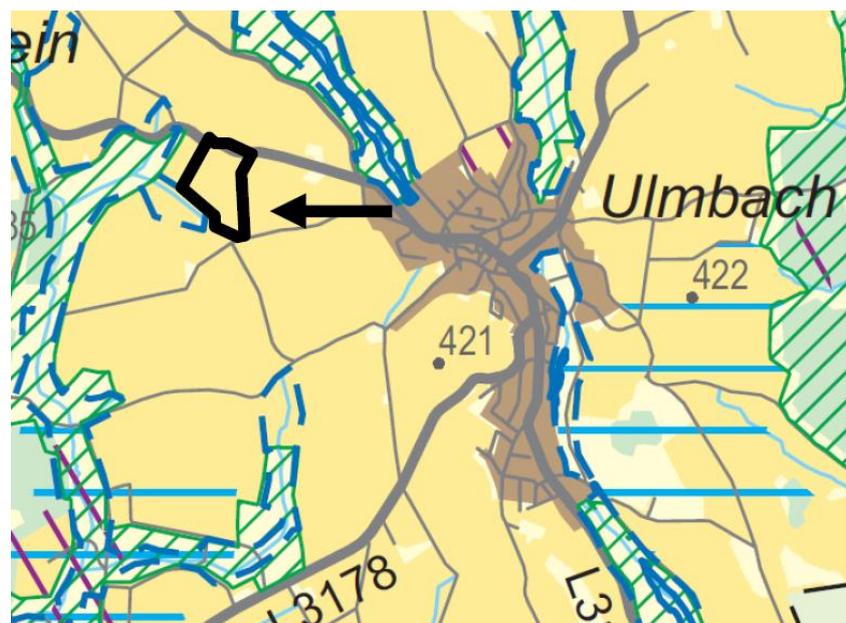


Abbildung 5: Ausschnitt mit Planungsgebiet aus Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße aus dem Jahr 2007 stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Entwicklungsfläche entlang der Landesstraße L 3195 (Entwicklungsziel: Anpflanzung von Bäumen) und südlich im Bereich Knebelsgrund (Entwicklungsziel: Anpflanzung von Ufergehölzen) dar.

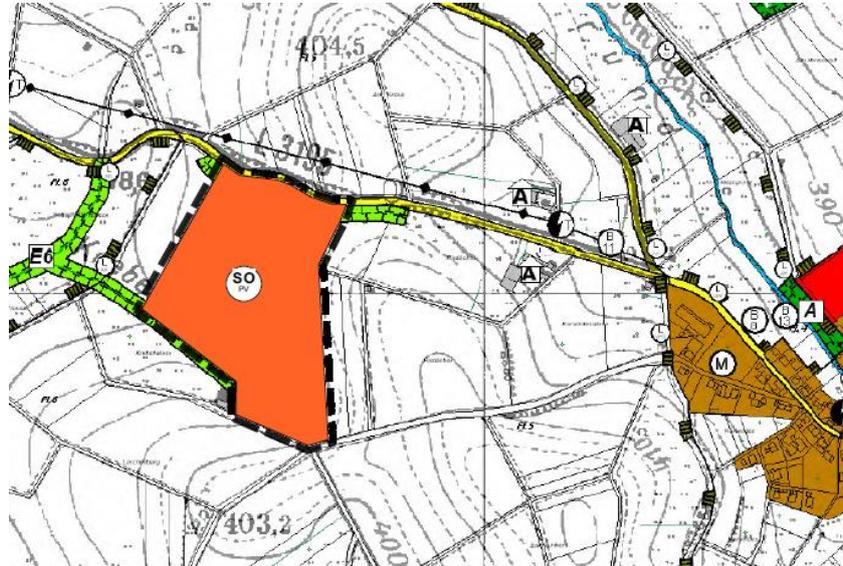


Abbildung 6: Ausschnitt des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung. Quelle: PG Seifert

VI. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

1. Bauliche Einrichtungen

Nach den Antragsunterlagen beabsichtigt der Vorhabenträger, die Anumar Solar GmbH, eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer jährlichen Leistung von ca. 11,5 MW zu errichten. Der gesamte, durch die Photovoltaikanlage produzierte Strom soll in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Antragstellerin legt dar, dass für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße ab 5 ha zu projektieren seien. Je größer die Photovoltaik-Anlagen, desto niedriger würden die Gestehungskosten. Im Umkehrschluss weist der Betreiber darauf hin, dass mit der Zunahme der Wirtschaftlichkeit mehr Möglichkeiten bestehen, Eigentümer und Gemeinde mitprofitieren zu lassen.

Die geplante Freiflächenphotovoltaik- Anlage soll aus Solarmodulen, der jeweiligen Modulunterkonstruktion (Modultische), welche mit Ramm- und Schraubfundamenten in den unbefestigten Boden mit einer maximalen Gesamthöhe von 3,50m über Geländeoberfläche befestigt werden, sowie neun Trafostationen mit hauptsächlich unterirdisch verlegten Kabeln bestehen.

Die Aufständigung der Modultische erfolgt in einem fest definierten Winkel zur Sonne südwärts gewandt. Die Einzäunung des Geländes erfordert aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen eine Höhe von maximal 2,50m mit Übersteigeschutz.

Insgesamt komme es nach den Ausführungen der Stadt Steinau an der Straße im gesamten Plangebiet zu einer Flächenversiegelung von maximal 150m². Diese entstünde durch Trafostationen, sonstige betriebstechnische Anlagen und die Pfosten der Solargestelle. Durch die Aufständigung der Photovoltaikmodule könne der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden. Die Photovoltaikmodule bildeten in senkrechter Projektion eine überdeckte Fläche von rund 5,3 ha ab, die übrigen Flächen seien Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Die äußere Erschließung der gesamten Anlage erfolgt über die nördlich verlaufende Landesstraße L 3195. Während der Bauphase werden Zufahrten angelegt, welche während der Betriebsphase durch Service- und Wartungspersonal in geringer Frequenz genutzt werden. Für den Betrieb werden nördlich und südlich zwei Zufahrten zum Gebiet angelegt.

2. Energiefachrechtliche und technische Rahmenbedingungen

Der gesamt erzeugte Strom soll – wie dargestellt – in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden. Die Freiflächensolaranlagenverordnung ermögliche in Hessen seit dem 30. November 2018 den Bau von Freiflächenphotovoltaik- Anlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten. Gemäß dem Verzeichnis der benachteiligten Gebiete in Hessen gehöre die Gemarkung Ulmbach in diese Gebietskategorie.

Die Bedeutung der benachteiligten Gebiete für die Energieversorgung werde auch im Eckpunktepapier der Bundesregierung vom 28. Februar 2022 deutlich, wonach eine Steigerung dieser Flächenkulisse um 9% angestrebt werde. Bezüglich der Netzeinspeisung habe OsthessenNetz eine Netzanschlusszusage erteilt.

VII. Planungsalternativen

Die Antragstellerin beschreibt, dass bestimmte Standortvoraussetzungen gegeben sein müssen wie z.B.:

- Eine möglichst hohe Globalstrahlung
- Bestimmte topografische Faktoren und räumliche Anforderungen
- Eine günstige Verkehrsanbindung sowie die Lage zum nächsten Einspeisepunkt
- Die Flächenverfügbarkeit
- Kein Ausschluss der Planung durch Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes
- Vergütungsfähigkeit nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz – EEG 2021
- Mindestflächengröße von zusammenhängenden 5 ha

Bei der der Abweichung zugrundeliegenden Planungsfläche seien die aufgeführten Faktoren laut Antragstellerin gegeben. Zudem könnten sich in diesem Bereich Synergieeffekte ergeben, da in Ulmbach bereits an anderer Stelle (in ca. 250 m Entfernung) die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage geschaffen wurden und somit der Netzeinspeisepunkt gemeinsam genutzt werden könne.

Eine besser geeignete Fläche bzw. eine andere geeignete und verfügbare Fläche konnte nach den Antragsunterlagen nicht identifiziert werden. Bei der Betrachtung von Alternativflächen wurden folgende Standorte einbezogen:

- Solaranlagen auf Dachflächen von Bestandsgebäuden: Laut Antragsunterlagen ist eine Zunahme von zur Energiegewinnung genutzten Dachflächen feststellbar. Jedoch werde hierin lediglich ein begrenztes Potenzial gesehen, zudem bestünden nur begrenzte Möglichkeiten zur Einflussnahme seitens der Stadt.

- Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete Industrie und Gewerbe bzw. Vorranggebiete Siedlung: Laut Antragsunterlagen gebe es in der Gesamtmarkung Steinau an der Straße keine geeigneten Flächen in der entsprechenden Größenordnung.
- Darstellung „Gewerbeflächen – Bestand“ im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße: nördlich der DB-Bahnstrecke Frankfurt – Fulda sei laut Antragsunterlagen keine Freifläche in der Größenordnung ab 5 ha vorhanden.
- Darstellung „Gewerbeflächen – Planung“ im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße: Die Flächen seien laut Antragsunterlagen bereits vermarktet. Geeignete Flächen in der vorgesehenen Größenordnung stünden im gesamten Stadtgebiet nicht zur Verfügung.
- Geeignete Flächen in Deponien, militärischen Konversionsflächen oder Abbauflächen im Rahmen der Rekultivierungen stehen laut Antragstellerin nicht zur Verfügung.
- Pufferzonen entlang großer Verkehrsstrassen und Lärmschutzeinrichtungen: Entlang der Bundesautobahn BAB 66 seien lediglich im Bereich des Stadtteils Marborn Pufferzonen vorhanden. Eine entsprechende Nutzung sei jedoch durch den Eigentümer nicht vorgesehen. Im Bereich der geplanten neuen Trassenführung der Deutschen Bahn seien ebenfalls keine Pufferzonen in der erforderlichen Größenordnung vorhanden.
- Standorte mit Vorbelastungen z.B. durch großflächige technische Einrichtungen oder baulich brachliegende Flächen sind nach Darstellung der Stadt in der erforderlichen Größenordnung nicht vorhanden.

VIII. Antragsergänzung vom 24. Oktober 2022

Aufgrund der Stellungnahmen der für die Landwirtschaft zuständigen Behörden wurde der Antragstellerin die Möglichkeit gegeben die Angaben zur Standortsuche zu ergänzen. Nach Darstellung der Antragstellerin stehen in den Vorranggebieten Siedlung sowie Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keine geeigneten Flächen in der geplanten Größenordnung zur Verfügung. So sollen die beiden Vorranggebiete Siedlung, Planung, die es in Steinau an der Straße gibt, nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt vorrangig für wohnbauliche und gemischte Nutzungen vorgehalten werden bzw. sind bereits bebaut.

Durch die Betriebsanlagen im chemischen Bereich (Abluft- und andere Anlagen auf den Dächern) sei allerdings die dortige Nutzungsmöglichkeit für Photovoltaik-Anlagen begrenzt. Eine mit der geplanten Anlage vergleichbare Leistung könne hier nicht erreicht werden.

Sämtliche öffentlichen Gebäude seien bereits mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit einer Gesamtleistung von 650 kW/p bestückt. Einzige Ausnahme sei das denkmalgeschützte Rathaus. Zusätzliche Anlagen auf bestehenden öffentlichen Gebäuden seien daher nicht möglich.

Das Gemarkungsgebiet südlich der Bundesautobahn BAB66 ist nach Darstellung der Antragstellerin durch bestehende Siedlungs- und Industriegebiete, Waldbestände, Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten geprägt. Der Schwerpunkt landwirtschaftlich nutzbarer Flächen liege im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Das beabsichtigte Plangebiet beanspruche rund 10 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Antragstellerin führt aus, dass im gesamten Stadtgebiet die Vorranggebiete für Landwirtschaft in Bezug auf die gesamten landwirtschaftlichen Flächen deutlich überwiegen. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft nähmen einen deutlich geringeren Flächenanteil ein, seien kleinflächig verstreut und – abgesehen von einer Ausnahme – jeweils deutlich kleiner als 10 ha. Zudem seien Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, insbesondere im nördlichen Gemarkungsgebiet, zum großen Teil mit Vorranggebieten für Natur- und Landschaft überlagert.

Das einzige größere Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liege mit einer Größe von 20ha südwestlich von Ulmbach. Es umschließe ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Aus der Luftbildübersicht sei erkennbar, dass es sich um kleinere bis mittlere Teilflächen zwischen 2,5 bis 7ha handele, welche durch linienförmige Heckenstrukturen begrenzt sein. Laut Antragstellerin weisen diese Flächen ein erhöhtes Konfliktpotenzial auf, da die Waldabstände zur Forstfläche (30m Abstand), die nicht überbaubaren Flächen zum Ulmbach (10m Freihaltezone) sowie die linienhaften Heckenstrukturen zu berücksichtigen seien. Daher verringere sich die Bruttofläche auf den betreffenden Grundstücken deutlich. Auch befänden sich im südlichen Teil der Vorbehaltsfläche ein Schützenhaus und eine Grillanlage. Im Ergebnis sei die Fläche zur Verwirklichung des Planvorhabens nicht geeignet.

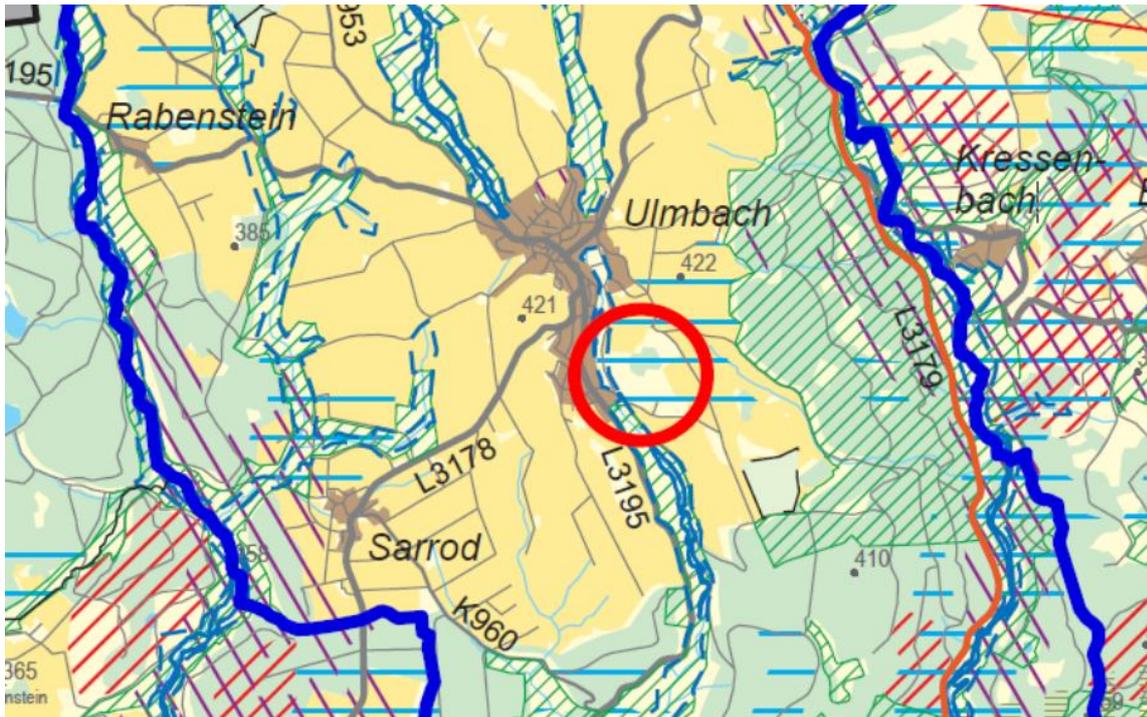


Abbildung 8: Darstellung "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft". Quelle: Stadt Steinau an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag.



Abbildung 9: Luftbildübersicht Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Quelle: Stadt Steinau an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag.

Bezüglich der Möglichkeit einer sog. Agriphotovoltaik- Anlage weist der Betreiber darauf hin, dass nach dem Erneuerbare- Energien- Gesetz keine gesonderte Ausschreibung für solche Anlagen möglich ist. Die Gestehungskosten seien jedoch durch die Bauweise wesentlich höher zu bewerten. Zudem sei durch die hochaufgeständerte Bauweise die Fernwirkung sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Anlage wesentlich höher zu bewerten. Aufgrund der örtlichen Topografie (Hanglage) sei eine entsprechende Anlage hier nur sehr schwierig und kostenintensiv umzusetzen.

Bisherige Erfahrungen hätten gezeigt, dass sich Agriphotovoltaik- Anlagen in Verbindung mit Sonderkulturen bewährt hätten (Beispiel Himbeeranbau in den Niederlanden), allerdings liege in Ulmbach und Umgebung der Schwerpunkt auf reinem Ackerbau.

In der Gesamtbewertung kommt die Stadt Steinau an der Straße zu dem Ergebnis, dass keine Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft für eine Photovoltaiknutzung in der Größenordnung von rund 10ha zur Verfügung stehen. Zudem sei die Begrenzung der Inanspruchnahme auf 30 Jahre hervorzuheben. Die agrarstrukturelle Betroffenheit am gewählten Standort sei untergeordnet, da die Pachtverträge für die Flächen bereits vor gut zwei Jahren gekündigt worden seien, der Eigentümer diese im Rahmen einer Nebenerwerbslandwirtschaft selbst bewirtschaftete und aus Altersgründen eine Photovoltaik- Nutzung durch die Firma Anumar anstrebe. Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters sei vorliegen ausgeschlossen. Aufgrund der Bauweise der Anlage sei eine extensive Nutzung, z.B. zur Grünfuttergewinnung, möglich. Zur Sicherstellung der regionalen und überregionalen Energieversorgung, aufgrund der beschriebenen Eigentumsituation, des geringen Konfliktpotenzials und möglicher Synergie-Effekte sei die geplante Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft nach Auffassung der Stadt Steinau an der Straße vertretbar.

IX. Antragsergänzung vom 18. April 2023

1. Weitere Substantiierung der Alternativenprüfung

Im Zusammenhang mit der geplanten Sondergebietsausweisung mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ sei zu prüfen, ob und inwiefern Alternativflächen und -möglichkeiten gegeben sind, die geringere regionalplanerische Restriktionen aufweisen, um die beabsichtigte Erzeugung von Solarstrom in der vorgesehenen Größenordnung zu ermöglichen.

Dabei seien aus Gründen der erforderlichen Netzanschlüsse und Trassenführungen zusammenhängende Flächen gegenüber einer Aufteilung auf (mehrere kleinere) Teilflächen zu priorisieren. Generell sei im Fall einer Flächenaufteilung von höheren Herstellungskosten gegenüber der Antragsfläche auszugehen. Unter der Voraussetzung, die energiepolitischen Ziele zum Einsatz erneuerbarer Energien möglichst kurzfristig umsetzen zu können, wäre ein zeitnahe und kurzfristiger Flächenzugriff unabdingbar. Potentialflächen, die einer großen Zahl an unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen unterliegen, erforderten, falls überhaupt ein Zugriff möglich sei, entsprechend aufwändige und zeitintensive Verhandlungsverfahren, die einer möglichst schnellen Bereitstellung erneuerbarer Energien entgegenstünden.

Südwestlich der Ortslage von Ulmbach weise der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 als Alternativfläche ein größeres Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit einer Größenordnung von ca. 20 ha aus (siehe oben, Abbildung 9, Seite 20).

Bei dem Gebiet handele es sich um Parzellen kleinerer bis mittlerer Größe, die im westlichen und südwestlichen Teil durch linienförmige Heckenstrukturen begrenzt und unterteilt würden. Die Flächen seien überwiegend von Grünlandnutzung geprägt, im Süden sei eine größere Parzelle von relativ starkem Gehölzbewuchs gekennzeichnet, hier befände sich auch eine Grillhütte. Im Norden rage ein Waldbestand in die Alternativfläche hinein.

Der westlich und südwestliche Teilbereich sei west- bis südwestlich in Richtung der Ortschaft Ulmbach exponiert und gehe am Westrand in den Auenbereich des Ulmbachs über.

Der nordöstliche Teilbereich sei gering geneigt bis eben. Auf der Alternativfläche lägen eine Reihe naturschutz-, landschaftsschutz- und wasserschutzrechtlicher Restriktionen, die in der Abbildung 10 dargestellt sind.

Es handele sich hierbei um eine im NATUREG registrierte Ausgleichsfläche (Maßnahmen-Nr. D_MK_019315 und D_MK_019549), das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ sowie das Trinkwasserschutzgebiet „Steinau a.d.Str. TB Ulmbach“ mit den Schutzzonen I, II und III.

Weitere Restriktionen, die die Flächenverfügbarkeit der Alternativfläche hinsichtlich einer Nutzung als Fläche zur Nutzung der Solarenergie reduziere, sei der einzuhalten Waldabstand von mindestens 30m zu den nördlich angrenzenden Waldflächen, sowie die Gehölz- und Heckenstrukturen auf der Fläche. Durch diesen Bewuchs sei eine einheitliche Nutzung der Flächen erschwert, aufgrund der Verschattung müssten zu diesen teils linienhaften Strukturen entsprechende Abstände eingehalten werden. Ein Entfernen der Bewuchsstrukturen würde zudem einen erheblichen naturschutzrechtlichen Eingriff darstellen und in einem hohen Kompensationsbedarf resultieren.

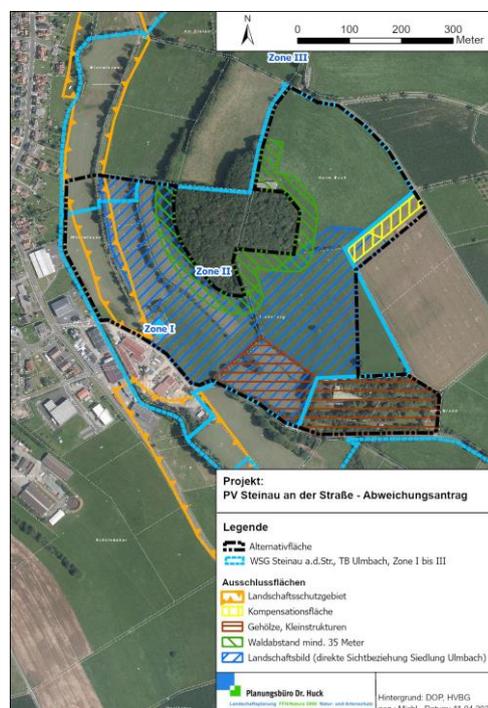


Abbildung 10: Lage und Abgrenzung der Alternativfläche in Schwarz sowie der Ausschlussflächen. Quelle: Planungsbüro Dr. Huck, 2. Ergänzung Zielabweichungsantrag Steinau an der Straße

Sowohl die Alternativfläche als auch die Planfläche würden im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) aus dem Jahr 2004 mit Fortschreibung 2021 hinsichtlich ihrer Feldflurfunktionen der Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen zugeordnet. Der landwirtschaftliche Fachplan diene als fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen wie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft bei der Regionalplanaufstellung sowie bei der Wahrung landwirtschaftlicher Belange bei Einzelvorhaben. Die Planungsaussagen würden maßgeblich auf den Gemeinwohl-funktionen der Feldflur (also der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur) basieren. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage würde zu unterschiedlichen Betroffenheiten von Alternativfläche und Plangebiet der im Landwirtschaftlichen Fachplan definierten fünf Feldflurfunktionen führen:

a) Ernährungs- und Versorgungsfunktion

Plangebiet und Alternativfläche leisteten hinsichtlich der Ernährungs- und Versorgungsfunktion aufgrund ihrer Zuordnung zur Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen demnach grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Durch die Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage würde den Flächen über den Betriebszeitraum diese Funktionsfähigkeit entzogen. Mit der vorgesehenen Befristung der Anlage auf maximal 30 Jahre und über eine im Bebauungsplan festzusetzende landwirtschaftliche Folgenutzung würde das Flächenpotential jedoch nicht verändert, lediglich die Ausschöpfung des Potentials würde zeitlich verschoben. Plangebiet und Alternativfläche seien hinsichtlich der Ernährungs- und Versorgungsfunktion vergleichbar zu bewerten.

b) Einkommensfunktion

Plangebiet und Alternativfläche leisteten hinsichtlich der Einkommensfunktion aufgrund ihrer Zuordnung in Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen demnach grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Die Einkommensfunktion würde nach dem LFS an dem Einkommenspotential aus der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion, der wirtschaftlichen Stabilität unter Berücksichtigung ökonomisch-struktureller Rahmenbedingungen und betrieblicher Stabilität sowie an Einkommen landwirtschaftlicher Betriebe aus Einkommensalternativen außerhalb der primären Nahrungsmittelproduktion gemessen.

Mit der vorgesehenen Befristung der Anlage auf max. 30 Jahre und über eine im Bebauungsplan festzusetzende landwirtschaftliche Folgenutzung würde das Flächenpotential jedoch nicht verändert, lediglich die Ausschöpfung des Potentials würde zeitlich verschoben. Plangebiet und Alternativfläche seien hinsichtlich der Einkommensfunktion vergleichbar zu bewerten.

c) Arbeitsplatzfunktion

Hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation unter Berücksichtigung der Kriterien von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und der Arbeitsplatzsicherheit bzw. der Stabilität von betrieblichen Strukturen leisteten Plangebiet und Alternativfläche aufgrund ihrer Zuordnung in Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen demnach grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Mit der vorgesehenen Befristung der Anlage auf max. 30 Jahre und über eine im Bebauungsplan festzusetzende landwirtschaftliche Folgenutzung würde das Flächenpotential jedoch nicht verändert, lediglich die Ausschöpfung des Potentials würde zeitlich verschoben. Plangebiet und Alternativfläche seien hinsichtlich der Arbeitsplatzfunktion vergleichbar zu bewerten.

d) Erholungsfunktion

Plangebiet und Alternativfläche leisteten hinsichtlich der Einkommensfunktion aufgrund ihrer Zuordnung in Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen demnach grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Dabei würden gemäß LFS als Kriterien zur Beschreibung der Erholungsfunktion der Beitrag landwirtschaftlicher Flächen zur Erholungsqualität sowie landwirtschaftliche Flächen in besonderen Erholungsbereichen herangezogen. Weitere Kriterien von Bedeutung seien erholungsorientierte Angebote landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Bereitstellung landwirtschaftlicher Wege für die Naherholung.

Im Gegensatz zum Plangebiet, das uneinsehbar von der Ortschaft Ulmbach läge, komme es im Falle einer Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Alternativfläche zu einer Beeinträchtigung dieses Erholungsraumes. Dabei würden als Erholungsraum regelmäßig besonders strukturreiche und grünlandgeprägte Gebiete mit abwechslungsreichem Relief definiert. Beide Merkmale seien auf der betroffenen Alternativfläche prägend. Die visuelle Beeinträchtigung durch die Solarmodule sei besonders in Richtung der Ortschaft Ulmbach und ihrer zur Erholung genutzten Randbereich, wie bspw. der Ulmbachaue, gegeben.

Diese Beeinträchtigung der Erholungsnutzung könne auch durch Nachpflanzungen von Vegetationsstrukturen im Sinne des Blendschutzes aufgrund der Exposition, wie es bspw. bei der Planfläche aufgrund ihrer insgesamt geringen Neigung möglich wäre, nicht adäquat minimiert werden, so dass von einer verträglichen Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild im Bereich der Alternativfläche nicht ausgegangen werden kann. Weiterhin komme es durch die Kleinparzellierung der Alternativfläche zu einer Beeinträchtigung oder Veränderung des flächeninternen landwirtschaftlichen Wegenetzes, so dass die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaftswege für die Naherholung eingeschränkt sei. Diese Einschränkung wäre bei dem Plangebiet aufgrund der Großflächigkeit der betroffenen Parzelle nicht gegeben. Insofern sei im Gegensatz zum Plangebiet bei der Alternativfläche von einer Betroffenheit der Erholungsfunktion auszugehen.

e) Schutzfunktion

Bezüglich ihrer Schutzfunktion leisteten Plangebiet und Alternativfläche aufgrund ihrer Zuordnung in Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen demnach grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Dabei umfasse die Schutzfunktion die Belange des Landschafts-, Biotop- und Artenschutzes sowie des Boden-, Klima- und Wasserschutzes.

Bei dem Plangebiet handele es sich um eine teilweise extensive Grünlandfläche. Die dort mit der Errichtung einer Photovoltaikanalage einhergehenden Eingriffe seien durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Die auf der Alternativfläche durch eine Anlagenerrichtung eintretenden Eingriffe seien ebenfalls kompensierbar, aufgrund des Ausgangsbestandes mit teilweise Gehölzen, Heckenstrukturen aber auch der Ausgleichsmaßnahme sei der entstehende Kompensationsbedarf allerdings weitaus umfangreicher, der Eingriff somit wesentlich erhöht. Die Alternativfläche läge zudem vollständig im Trinkwasserschutzgebiet, betroffen seien die Schutzzonen I, II und III. Insofern wäre im Gegensatz zum Plangebiet bei der Alternativfläche von einer höheren Betroffenheit der Schutzfunktion auszugehen.

2. Fazit

Um auf dem Alternativstandort östlich Ulmbach eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in vergleichbarer Größe zum beantragten Vorhaben westlich Ulmbach zu realisieren, müssten Gehölzstrukturen entfernt und adäquat ausgeglichen werden. Zudem müsste eine bestehende Ausgleichsfläche verlagert werden, was durch den auf der Fläche bereits realisierten Ausgleich eine Verdoppelung der dort ehemals ausgeglichenen Eingriffe bedeuten würde. Eine Nutzung der westexponierten, von der Siedlung Ulmbach einsehbaren Bereiche komme aufgrund der damit verbundenen Beeinträchtigung ebenfalls nicht in Frage. Eine Nutzung weiterer Teilflächen der Alternativfläche komme aus Gründen des Landschaftsschutzes (Landschaftsschutzgebiet LSG), der Erholungsnutzung (Grillhütte) und der benachbarten forstlichen Nutzung mit einer entsprechenden Abstandsfläche nicht in Betracht. Die Alternativfläche liege zudem bis auf kleine Flächenanteile im Norden und Süden, die in der Trinkwasserschutzgebietszone III liegen, in der Trinkwasserschutzgebietszone I oder II.

Unter Berücksichtigung der Restriktionsbereiche betrage die nutzbare Alternativfläche exklusive der Trinkwasserschutzgebietszonen I und II lediglich 53.160 m², inklusive der Trinkwasserschutzgebietszonen I und II letztlich nur noch 1.629 m². Die Alternativfläche weise somit eine für das Vorhaben unzureichende Größe auf. Insofern sei die Fläche als Alternative für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Plangebiet nicht geeignet.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei die Antragsfläche vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Gemäß dem zugehörigen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben widerspreche diesem Ziel. Eine vorrangig landwirtschaftliche Nutzung sei bei Verwirklichung der Planung nicht mehr gegeben.

Gemäß Grundsatz G3.4.1-1 des seit dem 30. März 2020 wirksamen Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 solle zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden.

Seit dem 1. Februar 2023 seien gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) Baugesetzbuch (BauGB) Vorhaben privilegiert im Außenbereich zulässig, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, wenn sie in einer Entfernung von bis zu 200m zu Autobahnen oder zu Schienenwegen des übergeordneten Netzes liegen. Das Vorhaben liege nicht in diesem Bereich, somit werde die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterhin über die Bauleitplanung geregelt. Entsprechend sei ein –in diesem Fall bereits vorliegender - Bebauungsplanentwurf sowie eine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen. Wie in den Unterlagen (Langfassung Seite 10) dargelegt werde, habe die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, stattzufinden.

Eine Darstellung, in welchem Umfang die etwa 10ha rechnerisch auf den maximalen Bedarf an Siedlungsflächen der Stadt Steinau an der Straße angerechnet werden, fehle hier.

Der Gewinn an erneuerbarer Energie zur Erreichung des Ziels Hessens, seinen Verbrauch an Strom und Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken, werde begrüßt. Die Fläche werde derzeit von dem Eigentümer selbst als Grünland im Rahmen einer Nebenerwerbslandwirtschaft bewirtschaftet und eine Existenzgefährdung durch die vorgesehene Photovoltaiknutzung liege nicht vor. Gleichwohl sei der Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche – auch ohne eine direkte landwirtschaftliche Nachnutzung – festzustellen.

Die Nutzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft werde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Zeitraum von 30 Jahren festgelegt, so dass nach Ablauf dieser Frist eine vollumfängliche landwirtschaftliche Nutzung (hier: Grünlandnutzung) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werde.

Seitens der Stadt Steinau an der Straße stünden für den temporären Verlust dieser privaten Grünlandfläche keine öffentlichen Tauschflächen zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seien jedoch entsprechende eingriffsminimierenden Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Antragsergänzung vom 18. April 2023 teilt das Dezernat III 31.1 mit, die Alternativenprüfung lege aus regionalplanerischer Sicht sachgerecht und schlüssig dar, dass die Alternativfläche südwestlich von Ulmbach trotz ihrer Festlegung lediglich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft keine geeignete Alternative darstelle. Damit gelte die ursprüngliche Stellungnahme weiterhin.

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

Das Plangebiet von rund 10 ha sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Entsprechend dem Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Zudem seien die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft. Dies bedeute, dass bei Umsetzung der Planung allerbeste Flächen auf lange Sicht nicht effizient bewirtschaftet werden könnten.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, das im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausgeführt werde, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur nachrangig in Vorrang-/ Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen, soweit in der Region die Bereiche Deponien, Hallen, sonstige geeignete Brachen u. ä. ausgeschöpft seien.

Die aus landwirtschaftlicher Sicht für die Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage zu favorisierende Fläche im südwestlichen Stadtteil Ulmbachs, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt sei, müsse auf Grund der nachgereichten Antragsunterlagen für eine Umsetzung der Planung nunmehr jedoch als ungeeignet anerkannt werden. Auf der Alternativfläche lägen eine Reihe naturschutz-, landschaftsschutz- und wasserschutzrechtlicher Restriktionen. Die Antragstellerin habe zutreffend darauf hingewiesen, dass auf der zunächst favorisierten Fläche eine im NATUREG registrierte Ausgleichsfläche, das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ sowie das Trinkwasserschutzgebiet „Steinau a.d.Str. TB Ulmbach“ mit den Schutzzonen I, II und III liege. Desweiteren sei zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Zudem würden die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen eine einheitliche Nutzung der Fläche erschweren; ein Entfernen der Bewuchsstrukturen würde wiederum einen erheblichen naturschutzrechtlichen Eingriff darstellen und zu einem hohen Kompensationsbedarf führen, der vermutlich erneut zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen zu erbringen wäre. Die wasserrechtlichen Restriktionen seien in der Stellungnahme der Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – näher dargestellt und ebenfalls nicht bzw. kaum überwindbar.

Unter Verweis auf die aktuelle politische Lage in Europa und insbesondere den hohen Flächenverbrauch in Hessen (ca. 3 ha pro Tag) sei der fortschreitende Verlust der knappen Ressource Boden für den Anbau von regionalen Lebens- und Futtermitteln zur Ernährungssicherung der Bevölkerung äußerst bedenklich.

Auch wenn in den Antragsunterlagen ausgeführt wird, dass eine Grünlandnutzung weiterhin möglich sei, so sei doch für einen Zeitraum von 30 Jahren der Hauptnutzungszweck der Fläche ein anderer als der landwirtschaftliche. Hierbei sei auch festzuhalten, dass die Freihaltung der Fläche in erster Linie der Photovoltaik-Anlage, nicht z.B. der Grünfüttererzeugung diene, also keine landwirtschaftliche, sondern eine gewerbliche Nutzung erfolge. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden daher grundsätzliche Bedenken gegen die Planung.

Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen (sofern die Planung weiterverfolgt wird) dürfen nicht weitere landwirtschaftliche Flächen der Landwirtschaft entziehen, der Ausgleich sollte nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Nach Rückbau der Photovoltaikanlage (sofern diese realisiert werde) sei die gesamte Fläche wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen und einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehenden grundlegenden Bedenken könnten zugunsten des Erfordernisses einer Umsetzung der Energiewende nur dann zurückgestellt werden, wenn sämtliche notwendig werden- den Kompensationsmaßnahmen ohne eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erbracht werden.

3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Das Plangebiet überlagere kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Von der Planung seien keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie kein Natura 2000-Gebiet direkt betroffen. Das FFH-Gebiet „5722-303 – Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“ läge in ca. 430m Entfernung. Es seien keine relevanten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt oder Boden, Schadstoff- und Lärmemissionen etc. mit dem Vorhaben verbunden. Insofern könnten erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine weiterführende Verträglichkeitsstudie im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG sei daher nicht erforderlich.

Die geplante Freiflächenphotovoltaik- Anlage überlagere landwirtschaftlich genutztes Grünland mit eingestreuten Einzelgehölzen, die insbesondere durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Kinzig“ und die freie Feldflur in der Umgebung einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie insbesondere der Feldlerche darstelle. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten seien daher gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und – sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist – ökologisch-funktional auszugleichen.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, seien im weiteren Bauleitplanverfahren faunistische Erfassungen für das Jahr 2022 im Geltungsbereich samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich und bereits angekündigt.

Hier seien die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen. Es sei davon auszugehen, dass Maßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden können, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände voraussichtlich verhindern. Im Ergebnis bestünden keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf der Grundlage der am 18. April 2023 von der Antragstellerin nachgereichten Unterlagen äußert sich die obere Naturschutzbehörde wie folgt: Eine vollumfängliche Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes zur Ableitung der geeigneten Standorte für Freiflächen- Photovoltaikanlagen sei nach wie vor nicht erfolgt. Das Plangebiet der als Alternative untersuchten Fläche überlagere kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Von der Planung seien keine Naturschutzgebiete betroffen. Im Bereich der Talaue (Gemarkung Ulmbach, Flur 10, Flurstück 1 und 2) werde jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ überplant. Die Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage in diesem Bereich der Alternativfläche sei mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes könne nicht in Aussicht gestellt werden.

Ein Natura 2000-Gebiet sei nicht direkt betroffen. Das FFH- Gebiet „5622-304 Weiherkopf Hohestein“ liege in ca. 470m Entfernung.

Es seien voraussichtlich keine relevanten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt oder Boden, Schadstoff- und Lärmemissionen etc. mit dem Vorhaben verbunden. Insofern könnten erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen voraussichtlich ausgeschlossen werden. Es würde nach derzeitigem Kenntnissstand davon ausgegangen, dass die Vorschriften des § 34 BNatSchG der Zulassung des Vorhabens nicht entgegenstehen.

Der Alternativstandort überlagere landwirtschaftlich genutzte Flächen, Acker und Grünland mit eingestreuten Einzelgehölzen sowie größtenteils in der Hessischen Biotopkartierung erfasste Hecken- und Gehölzstrukturen, die insbesondere durch die Nähe zum in der Mitte des Bereiches gelegenen Wäldchen als auch durch die Lage in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ und der freien Feldflur im Übergangsbereich zum FFH- Gebiet 5622- 304 „Weiherkopf/ Hohestein“ einen wertvollen potenziellen Lebensraum für insbesondere Vögel und Fledermäuse darstelle. Des Weiteren seien in diesem Bereich Kompensationsflächen (Grünlandanlage) vorhanden.

Insgesamt handele es sich um eine vielfältigere und reicher strukturierte Landschaft als auf der ursprünglich geplanten Fläche westlich von Ulmbach. Aufgrund der höheren Strukturvielfalt sei voraussichtlich davon auszugehen, dass mehr Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG auftreten würden. Darüber hinaus würde der naturschutzrechtliche Eingriff voraussichtlich höher zu bewerten sein, da ggf. die Gehölzbestände beeinträchtigt würden, um die beabsichtigte Größenordnung an Modulen zu platzieren. Dies beziehe sich vor allem auf den Bereich westlich des Wäldchens.

Im Ergebnis sei die vorgelegte Alternativfläche aus Sicht der von der oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange als schlechter geeignet zu bewerten, als die ursprünglich vorgesehene Fläche westlich von Ulmbach.

4. Dezernat V 52 – Forsten

Die erstmals nach Ergänzung der Antragsunterlagen vom 18. April 2023 angehörte obere Forstbehörde gibt an, auf der Alternativfläche seien keine Waldflächen im Sin-

ne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen. Die Fläche grenze jedoch im nördlichen Bereich an Wald an.

Grundsätzlich werde empfohlen, einen Baumlänge Abstand zwischen den Anlagen und dem Wald einzuhalten, um künftige Konflikte und mögliche Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume zu vermeiden.

Eine Schädigung oder Inanspruchnahme der angrenzenden Bestände, beispielsweise im Rahmen der Bauphase, sei auszuschließen. Negative Auswirkungen auf den Waldbestand (beispielsweise eine Wuchshöhenbegrenzung zur Vermeidung von Schattenwurf) durch den Betrieb der Anlage seien auszuschließen. Der Zugang über die Wege in die Waldflächen dürfe grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

Aus forstfachlicher Sicht sei die Alternativfläche daher mit in die Betrachtung zu ziehen. Forstfachliche Belange stünden der Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Dies setze jedoch voraus, dass die o. a. Einschränkungen zum Abstand zum Wald, zur Beeinträchtigung der angrenzenden Bestände und zur Erschließung der Waldfläche eingehalten würden.

5. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt – Grundwasser / Oberflächengewässer

Auch die Belange Grundwasser und Oberflächengewässer werden erstmals aufgrund der Ergänzung der Antragsunterlagen vom 18. April 2023 bei einer möglichen Inanspruchnahme der als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegten Alternativfläche betroffen.

Der alternative Standort befände sich östlich von Ulmbach und liege in einem Wasserschutzgebiet. In dessen Zone II sei das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen Anlagen, Baustellen, Baustelleneinrichtung sowie jegliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird verboten.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote seien zu beachten. Die sich daraus ergebenden erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bzw. Ausnahmegenehmigung (Befreiung) wären vor Inkrafttreten der Bauleitplanung zu prüfen. Eine Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in der Zone I des WSG könne für dieses Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erteilt werden.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes sei wie vom Gutachter angegeben das ursprüngliche Plangebiet als Vorzugsvariante zu nennen. Sollte eine Bebauung in der Wasserschutzzone II dennoch geplant werden, wäre nachzuweisen, dass kein alternativer Standort zur Bebauung möglich sei. Durch die geltende Wasserschutzgebietsverordnung könnten zudem Einschränkungen für die Planung und den Baubetrieb entstehen.

Der westliche Rand der überplanten Alternativfläche liege im Überschwemmungsgebiet des Ulmbach und im Bereich des Gewässerrandstreifens. § 78 Abs. 1 WHG untersage die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG könne die zuständige Behörde jedoch Ausnahmen zulassen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, wenn das Vorhaben den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändere, das Vorhaben den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und wenn das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werde.

Für die Errichtung der Photovoltaikanlage müsse eine Befreiung nach § 22/23 HWG bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden. Des Weiteren sei im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedung bzw. Zäune gehörten auch zu baulichen Anlagen und seien entsprechend erst nach o. g. Abstand zu errichten. Baunebenanlagen zum Betrieb des Solarparks seien außerhalb der festgesetzten Grenze des Überschwemmungsgebietes zu errichten und hochwasserangepasst auszuführen. Somit sei aus Sicht des Dezernates 41.2 - Oberflächengewässer - das ursprüngliche Plangebiet zu bevorzugen.

6. Weitere beteiligte Dezernate des RP Darmstadt

Aus der Sicht der jeweils zuständigen Dezernate bezüglich Bodenschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF), Bergaufsicht, Kampfmittelräumdienst wurden keine Bedenken vorgebracht.

II. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis

1. Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liege nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Gebiet mit naturbedingtem Hochwasserrisiko.

Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes werden Einwände gegen eine Überplanung des Gewässerrandstreifens und bauliche Anlagen im Bereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässers Gemarkung Ulmbach, Flur 5, Flurstück 65 (Verbote § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz) geltend gemacht. Flurstück 65 würde in der Nutzung als Fließgewässer (Graben) mit einer Fläche von 1.037 m² geführt. Entlang des Plangebiets habe der Graben eine Länge von knapp 270m. Bis zur Mündung in den nächsten Graben (Gewässernummer 2478262) habe das Gewässer eine Gesamtlänge von rund 450m; Zur Klärung der Bedeutung des Gewässers seien Informationen zu den folgenden Fragestellungen notwendig:

- Inwiefern fand in den letzten Jahren eine Gewässerunterhaltung statt?
- Welches Grabenprofil ist bis zum nächsten Gewässer vorhanden?
- Wo liegt die ausgeprägte Böschungsoberkante?
- Welches oberirdische Einzugsgebiet (ha) oder auch landwirtschaftliche Drainagesysteme sind vorhanden (Erhebung nach alten Drainageplänen sind auf eine funktionierende Entwässerungsfunktion der Grabenparzelle angewiesen)?
- Wie ist die Wasserführung im Jahresverlauf in abflussschwachen und niederschlagsreichen Perioden?
- Welche Nachteile drohen, wenn keine Gewässerunterhaltung stattfindet? Hier biete es sich auch an, die anliegenden Landnutzer zu befragen.

Falls sich dabei herausstelle, dass tatsächlich ein Gewässer von wasserwirtschaftlicher, nicht nur untergeordneter Bedeutung gegeben ist, müssten die gegenwärtigen rechtlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen berücksichtigt werden.

Der Gewässerrandstreifen sei dann als nicht überbaubarer Bereich zu kennzeichnen. Schlussendlich müsse die Gewässerkarte im Hessischen Geoportal angepasst werden

2. Landwirtschaft

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass das Vorranggebiet für Landwirtschaft einen fest definierten Geltungsbereich des Regionalplans darstelle und eine besondere Schutzfunktion aufweise. Das Plangebiet sei mit der Wertigkeitsstufe 1a (höchste Wertigkeit) gekennzeichnet. Das heiÙe, dass andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen seien, soweit diese mit der vorrangigen Funktion, Nutzung oder den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Boden- und Freiflächenstandorte für Solarenergienutzung im Vorranggebieten für Landwirtschaft sollen nur dann zulässig sein, wenn die Ertragsmesszahl (EMZ) an dem jeweiligen Standort unter dem Schwellenwert 45 und die EMZ des Standortes je Hektar unter dem Durchschnitt der zugehörigen Gemarkung lägen. Das Plangebiet weise eine Ertragsmesszahl zwischen 43 und 55 auf. Somit sei der Standort alleine unter diesen Gesichtspunkten auszuschließen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit bei Inanspruchnahme dieser Flächen sei aus landwirtschaftlicher Sicht als übergeordnet zu bewerten.

Die der Behörde zu Grunde liegenden Eigentums- Bewirtschafter-Verhältnisse wichen von denen des Antrags ab. Der Sachverhalt solle überprüft werden. So werde laut des Kenntnisstandes der unteren Landwirtschaftsbehörde die geplante Fläche derzeit von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet und nicht, wie beschrieben, durch den Eigentümer der Fläche. Der Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung verliere durch das Vorhaben ca. 10% seiner Nutzfläche. Die Fläche sei bereits vorsorglich fristgerecht vom Eigentümer gekündigt worden.

Auch sei in der Konzeption keine Ersatzfläche für den Betrieb vorgesehen. Dies sei aus Sicht der Behörde jedoch zu prüfen und zur Stabilisierung der betrieblichen Existenz vorzuweisen.

Des Weiteren werde in der textlichen Fassung die extensive Grünlandnutzung für den Zeitraum des Anlagenbetriebes angeführt. Dazu sei jedoch kein konkretes Nutzungskonzept vorgelegt worden. Eine Beweidung der Fläche mit „fünf Schafen“, könne nicht als landwirtschaftliche Nutzung bezeichnet werden. Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde werde ein umsetzbares Nutzungskonzept gefordert, das die Betriebslaufzeit umfasse.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Entwicklung von Nutzungskonzepten auf bereits bestehenden und geeigneten Gebäude- und Dachflächen im Innenbereich anzustreben und vorrangig umzusetzen seien, um somit den Außenbereich zu schonen und zu entlasten. Eine schlüssige Prüfung zu sinnvollen Nutzungskonzepten liege nicht vor.

In Anbetracht dessen und in Hinblick auf die durch den Klimawandel jährlich steigenden Ernteschäden seien ertragreiche landwirtschaftlich genutzte Böden, die keine Erosionsgefährdung aufweisen, besonders zu schützen. Boden sei nicht alleine als Fläche, sondern als ein hochrangiger Bestandteil des Ökosystems zu sehen und müsse aus diesem Grund erhalten bleiben und geschützt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden daher erhebliche Bedenken gegen die Planung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage an diesem Standort.

Die Prüfung von zielführenden Alternativlösungen sei anzustreben und abzuwägen. Sollten keine geeigneten Alternativen gefunden werden, sei aus landwirtschaftlicher Sicht von der Planung abzusehen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß dem Boden Viewer Hessen (Zugriff am 10. August 2022) werde das Plangebiet zum großen Teil durch eine Acker-/Grünlandzahl von > 45 bis ≤ 50 mit dem Ertragspotenzial (4) – hoch – charakterisiert. Der restlichen Fläche werde eine Acker-/Grünlandzahl von > 35 bis ≤ 40 und ein Ertragspotenzial (3) – mittel – zugeordnet.

Die Untere Naturschutzbehörde spricht sich grundsätzlich dafür aus, dass ökologisch weniger wertvolle Flächen (z. B. Industriegebiete, Dachflächen) prioritär als Solarparks ausgewiesen werden sollen.

Es gäbe keine grundsätzlichen Bedenken bzgl. der Zielabweichung, wenn die landwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt würden.

Des Weiteren würde der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb und am Rand des Plangebiets begrüßt werden.

4. Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung hätten durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1a BauGB in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügten gemäß den §§ 1a Abs. 5, 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. In den vorliegenden Unterlagen werde der Klimaschutz nicht als eigener Punkt thematisiert. Die Auswirkungen auf das Klima werde unter Nr. 7.1 geführt und ausschließlich bezüglich der möglichen CO₂- Reduktion bei Projektdurchführung angesprochen. Es werde darüber hinaus aus umweltplanerischer Sicht nicht gesondert auf Klimaschutzbelange eingegangen.

Da es sich vorliegend um die Ausweisung eines Solarparks handele, werde gewissen Bereichen des Klimaschutzes faktisch dennoch Rechnung getragen, da Photovoltaik als Erneuerbare Energie gelte. Der Einsatz Erneuerbarer Energien in Form von Solarnutzung (Photovoltaik) könne als eine Maßnahme betrachtet werden, die geeignet sei, dem Klimawandel entgegenzuwirken, da Photovoltaik zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes beitrage.

Grundsätzlich werde jedoch empfohlen, eine Mehrfachnutzung der Fläche anzustreben, da dies der Klimaanpassung diene und natürliche Ressourcen schone. Die Doppelnutzung der Fläche könne beispielsweise durch die Nutzung von AGRI- Photovoltaik bei Ackerbau oder in Kombination von Grünlandnutzung und Tierhaltung erreicht werden. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik- Anlage sei als Klimaschutzmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf das Klima zu bewerten

III. Weitere Beteiligte

Die beteiligten Kommunen haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Bedenken erhoben. Die Kreisverwaltungen der angrenzenden Landkreise Vogelsbergkreis und des Landkreis Fulda haben keine Stellungnahmen abgegeben. Die Regierungspräsidien der angrenzenden Regierungsbezirke Nordhessen und Mittelhessen haben ebenfalls keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Bedenken erhoben.

IV. Aufklärung widersprüchlicher Aussagen bezüglich landwirtschaftlicher Betroffenheit

Die für die Belange der Landwirtschaft zuständige Behörde des Main-Kinzig-Kreises hatte ursprünglich im Rahmen der Stellungnahme gemeldet, dass die der Behörde vorliegenden Informationen bezüglich der Eigentümer- / Bewirtschafterverhältnisse von der Darstellung in den Antragsunterlagen abweichen. So wurde in den Antragsunterlagen beschrieben:

„Die Fläche wird derzeit von dem Eigentümer selbst als Grünland im Rahmen einer Nebenerwerbslandwirtschaft bewirtschaftet und eine Existenzgefährdung durch die vorgesehene Photovoltaiknutzung ist nicht gegeben, da hier keine Pachtnutzung vorliegt.“

Dementgegen wurde seitens der Abteilung Landwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises beschrieben:

„Laut unseres Kenntnisstandes wird die beplante Fläche derzeit von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet und nicht wie beschrieben durch den Eigentümer der Fläche. Der Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung verliert durch das Vorhaben ca. 10% seiner Nutzfläche. Die Fläche wurde bereits vorsorglich fristgerecht vom Eigentümer gekündigt.“

Um diesen Widerspruch aufzuklären, wurde seitens der Geschäftsstelle der Regionalversammlung bei der Antragstellerin sowie bei der unteren Landwirtschaftsbehörde des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises nochmals nachgefragt. Es wurde seitens der Antragstellerin bestätigt, dass die betreffende Fläche durch den Eigentümer (Nebenerwerbslandwirt) seit 2020 nicht mehr verpachtet worden sei. Von der unteren Landwirtschaftsbehörde wurde bestätigt, dass zwar für die aktuelle Periode Fördermittel durch einen Vollerwerbslandwirt für die Bewirtschaftung der Fläche beantragt worden seien, dies jedoch keinen Widerspruch zu den Angaben der Antragstellerin darstelle. Die ursprünglichen Aussagen der Antragstellerin konnten somit bestätigt werden.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Die Steinau an der Straße plant auf insgesamt etwa 10ha Vorranggebiet für Landwirtschaft Sonderbauflächen bzw. -gebiete für Freiflächenphotovoltaik darzustellen bzw. festzusetzen. Entsprechend Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat

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

2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die Stadt Steinau an der Straße beabsichtigt, Sonderbauflächen bzw. –gebiete für Freiflächenphotovoltaik außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung darzustellen bzw. festzusetzen. Jedenfalls formal betrachtet verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

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

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt bzw. erfolgt ist, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Mit Wirksamwerden der Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 ist Ziel Z8.2.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, das vorsah, dass raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unter anderem außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zu errichten seien, durch einen inhaltsgleichen Grundsatz ersetzt worden.

Damit liegt kein Grundzug der Planung, der die Nutzung der solaren Strahlungsenergie innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zielförmig untersagte, sondern eine Abwägungsdirektive vor.

Daraus folgt, dass der Träger der Regionalplanung die Ausweisung von Sonderbauflächen und –gebieten für Freiflächenphotovoltaik zwar nach wie grundsätzlich, nicht aber generell – im Sinne eines Grundzugs der Planung – ablehnt. Somit gilt, was im Zusammenhang mit Vorranggebieten für Landwirtschaft generell gilt:

Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft erfolgt stets in Abwägung mit den jeweils in Rede stehenden entgegenstehenden Nutzungsabsichten. Besonderes Gewicht kommt dabei den Vorstellungen der Kommunen über deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu. Es ist daher vorstellbar, dass im Bereich der Antragsfläche auch die Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung möglich (gewesen) wäre.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung geplant werden könnte.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

3. Ausübung planerischen Ermessens

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 gibt bis 2030 ein Ausbauziel von 215 Gigawatt (GW) für die Photovoltaik vor und damit im Vergleich zum Ausbaustand Ende 2022 ungefähr eine Verdreifachung der installierten Leistung in den kommenden acht Jahren. Die für ein Megawatt Freiflächen- Photovoltaik benötigte Fläche geht stetig zurück. Wurden im Jahr 2006 noch 4,1 ha/MW (Hektar pro Megawatt) benötigt, waren es 2021 nur noch ca. 1 ha/MW. Dies hängt vor allem mit der kontinuierlichen Leistungssteigerung der Module zusammen.

Überwiegend wird davon ausgegangen, dass lediglich rund die Hälfte des Flächenbedarfs auf den letztgenannten Flächen genutzt werden kann. Auf der Grundlage dieser Annahmen geht eine vom Umweltbundesamt in Auftrag gegebene Studie zur umweltverträglichen Standortsteuerung von Solar- Freiflächenanlagen¹ davon aus, dass zwischen 2021 und 2030 bundesweit ein Zubau an Freiflächen- Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von rund 7.000 ha/a erfolgen muss. Die Studie geht weiter davon aus, dass bis 2030 insgesamt ein Zubau von rund 58.000 ha erfolgen muss, wobei beide Annahmen auf dem im Koalitionsvertrag vereinbarten Zielwert von 200 GW im Jahr 2030 beruhen. Wie dargestellt, legt das Erneuerbare- Energien- Gesetz einen um 15GW höheren Zielwert fest.

§ 1 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Energiegesetz (HEG) legt das Ziel fest, die Fläche des Landes Hessen in einer Größenordnung von 1% für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Dieser Wert umfasst sowohl Freiflächen- Photovoltaikanlagen als auch die Nutzung der Solarenergie auf Dach- und anderen versiegelten Flächen (z.B. Parkplätze). Bei einer Fläche der Planungsregion Südhessen von 744.192 ha bedeutet dies eine Flächeninanspruchnahme für Freifläche- Photovoltaikanlagen von rund 3.721 ha im Jahr 2030.

Die Stadt Steinau an der Straße umfasst insgesamt eine Fläche von rund 10.500 ha, davon sind rund 3.750 ha Vorranggebiete und rund 2.900 ha Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft. Allerdings werden nur rund 520 ha der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft weder von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug noch von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert.

¹ https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_141-2022_umweltvertraegliche_standortsteuerung_von_solar-freiflaechenanlagen.pdf

Zudem handelt es sich – abgesehen von dem von der Antragstellerin in der Antragsergänzung vom 18. April 2023 näher untersuchten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – ausschließlich um Flächen, die der Größenanforderung von mindestens 5 ha nicht genügen.

Auch wenn die Zulassung der Abweichung auf der Grundlage des noch bis zum 27. September 2023 geltenden § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ins Ermessen der Regionalversammlung gestellt ist, kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass – würde nur drei Monate später, also bereits in der nächsten Sitzung der Regionalversammlung, über den Antrag der Stadt Steinau an der Straße entschieden – die Zulassung einer Abweichung nur noch in atypischen Ausnahmefällen abgelehnt werden könnte.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass jede Kommune grundsätzlich auch in ihrem Gemeindegebiet Flächen für Freiflächen- Photovoltaik in einer Größenordnung von 0,5 % zur Verfügung stellen muss, im Fall der Stadt Steinau an der Straße mithin rund 18,5 ha. Mit der vorliegenden Planfläche kommt die Stadt bislang auf 15 ha.

Aufgrund des sich aus den Energiezielen des Bundes und des Landes Hessen ergebenden Flächenbedarf folgt zwingend, dass die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt sind, kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. angenommen werden kann. Dies bedeutet freilich nicht, dass Abweichungen von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans voraussetzungslos zugelassen werden müssen. Ein atypischer Fall dürfte jedenfalls dann vorliegen, wenn es eine Kommune oder ein Vorhabenträger nicht plausibel und nachvollziehbar darlegt, dass sie oder er Möglichkeiten geprüft hat, die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für Landwirtschaft zu vermeiden.

Dies hat die Stadt Steinau an der Straße vorliegend getan. Die Inanspruchnahme des verbleibenden Vorbehaltsgebiets mit einer ausreichenden Flächengröße kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil die obere Naturschutzbehörde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, das die Fläche teilweise überlagert, nicht in Aussicht gestellt hat.

E. Hinweis

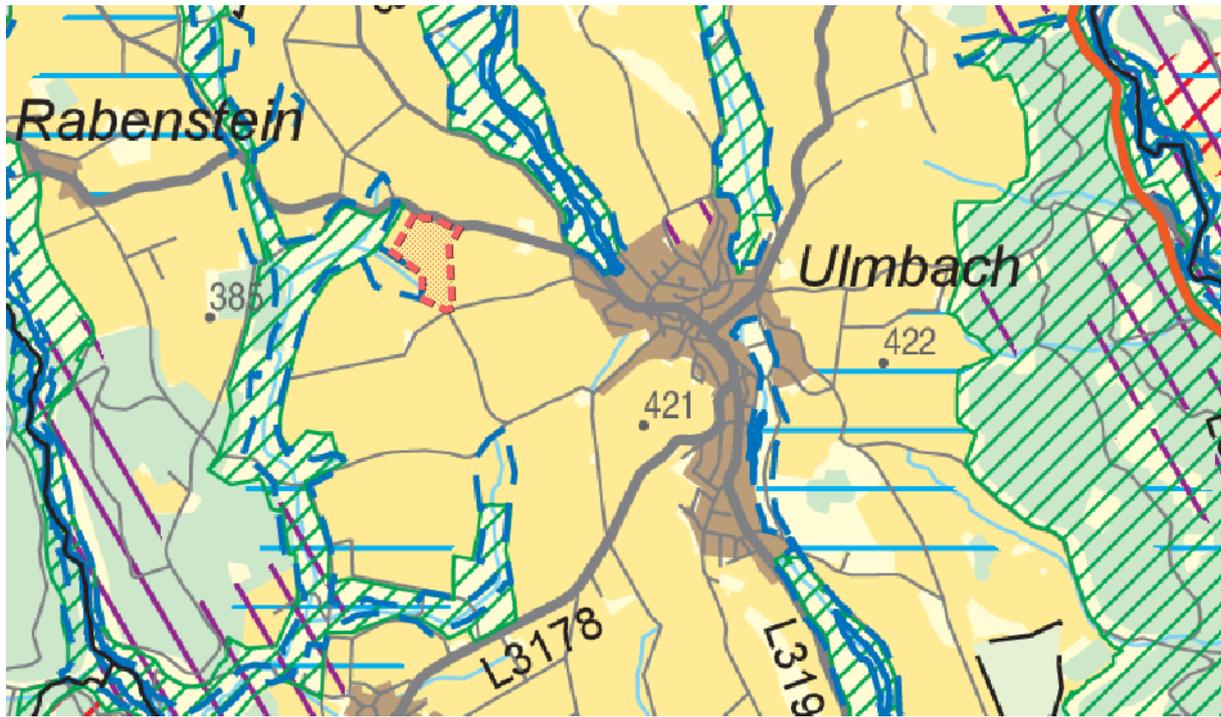
Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden,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

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.09/3-2022/5

Darmstadt, Juli 2023

Jonas Breitwieser
Markus LangsdorfTelefon: 12 8933
Telefon 12- 5693

F. Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann



Abbildung 11: Darstellung des Raums, für welche die Abweichung zugelassen wird - Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 67.2
14. April 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

- 4. Mai 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima
- 4. Mai 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten
- 5. Mai 2023 - Haupt- und Planungsausschuss
- 6. Juli 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima
- 7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss
- 14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Vorlage Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der beiliegende 1. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 gemäß Beschlussdrucksache Nr. X / 67.1 für den Zeitraum vom 1. März 2022 bis zum 28. Februar 2023 wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

1. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 – Zeitraum 01.03.2022 – 28.02.2023

Die Regionalversammlung Südhessen hat mit ihrem Beschluss zur Drucksache Nr. X / 67 am 16.12.2022 der oberen Landesplanungsbehörde aufgetragen, einen jährlichen Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 vorzulegen. Darin soll insbesondere dokumentiert werden:

1. der Zubau an Leistung der Erneuerbaren Energien
2. die Inanspruchnahme von Flächen für Erneuerbare Energien
3. der Rückbau der Leistung der Erneuerbaren Energien (Repoweringverbot)
4. die Rückführung von Flächen der Nutzung für Erneuerbare Energien
5. die vorliegenden Anträge zur Errichtung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
6. die Bearbeitungszeiträume zur Genehmigung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
7. die Zahl der versagten Genehmigungen für Anlagen der Erneuerbaren Energien inklusive Versagungsgrund

Vorbemerkung

Dieser Bericht umfasst das erste Jahr nachdem die 1. Änderung des TPEE 2019 wirksam geworden ist, also den Zeitraum vom 1. März 2022 bis zum 28. Februar 2023.

Der TPEE 2019 steuert die Windenergienutzung in Südhessen durch die Festlegung von Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie (VRG) mit Zielcharakter unter Ausschluss des übrigen Planungsraums. Zu den anderen Erneuerbaren Energien (Freiflächen-Photovoltaik, Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft) enthält der TPEE 2019 Aussagen mit Grundsatzcharakter.

Dies, und die Tatsache, dass lediglich für die Windenergie aufgrund der in Zuständigkeit des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt durchgeführten Genehmigungsverfahren auf eine bereits vorliegende eigene Datenbasis zurückgegriffen werden konnte, führen dazu, dass die im Beschluss formulierten Punkte 1 – 7 nur für die Windenergie beantwortet werden können. Die Aussagen zur tiefen Geothermie wurden mit der ebenfalls im RP Darmstadt angesiedelten Bergaufsicht abgestimmt.

Für die weiteren potenziell regional bedeutsamen Erneuerbaren Energieträger Freiflächen-Photovoltaik (Freiflächen-PV), Biomasse, und Wasserkraft sind im Anhang Informationen zum aktuellen Anlagenbestand und dessen räumlicher Verteilung in Südhessen aufgeführt. Die Daten für diese Energieträger sind dem Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur für den Zeitpunkt 1. März 2023 entnommen und liegen damit nicht in der Verantwortung des RP Darmstadt. Die Daten sind öffentlich zugänglich und abrufbar unter dem folgenden Internet-Link: <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/>

Windenergie

Mit Datum vom 28.02.2023 waren in Südhessen 226 nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Windenergieanlagen (WEA) mit einer summierten Leistung von 539,85 Megawatt (MW) in Betrieb. Weitere 12 WEA mit einer summierten Leistung von 53,8 MW waren zu diesem Zeitpunkt genehmigt.

Für die in der Beschlussdrucksache Nr. X / 67.1 enthaltenen Punkte ergeben sich für den Zeitraum vom 01.03.2022 – 28.02.2023 folgende Parameter:

Zubau (Anzahl WEA und summierte Leistung)	5 WEA, 23,8 MW
Inanspruchnahme von Flächen	VRG 2-45 Schlüchtern-Elm – 2 WEA VRG 2-449 Gründau-Breitenborn – 2 WEA VRG 2-122 Lützelbach – 1 WEA
Rückbau der Leistung (Repoweringverbot)	keine
Rückführung von Flächen	keine
Anzahl eingereichte Anträge auf Genehmigung von WEA	3 Anträge für insgesamt 9 WEA
Genehmigte Anträge für WEA	1 Antrag für 2 WEA
Bearbeitungszeiträume der Genehmigungsverfahren	Durchschnittliche Dauer von Antragstellung bis Bescheid: 46,7 Wochen Durchschnittliche Dauer von Vollständigkeit der Unterlagen bis Bescheid: 23 Wochen
Anzahl der versagten Genehmigungen	keine

Tiefe Geothermie

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die tiefe Geothermie.

Im Bereich der tiefen Geothermie (> 1000 m Tiefe) gibt es in Südhessen aktuell kein Kraftwerk, welches der Stromerzeugung dient. Es liegt auch kein konkretes Projekt (Antrag Betriebsplan) für die Stromgewinnung aus tiefer Geothermie vor.

Es laufen derzeit lediglich diverse Voruntersuchungen (Seismik, Erkundungsbohrungen) zur Erkundung des Untergrundes und um potentielle Standorte zu entwickeln.

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 02/6-2023/1

12.04.2023

Till Felden

Tel.: 12-8932

Angelika Buschkühl-Lindermann

Tel.: 12-8940

Stephan Frucht

Tel.: 12-8936

Marcus Richter

Tel.: 12-8905

Udo Hennig

Tel.: 12-8916

Anhang – Daten zu Freiflächen-PV, Biomasse, Wasserkraft

Datenquelle für alle in diesem Anhang dargestellten Tabellen ist das Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur mit Abrufdatum 01.03.2023. Die Daten wurden für Südhessen aufbereitet und für Freiflächen-PV und Biomasse mit dem Raumordnungskataster abgeglichen, inhaltlich aber nicht verändert.

Freiflächen-PV

Kreis / kreisfreie Stadt	Anzahl Einheiten	Nettoleistung (in MW)	Nettoleistung	Inbetriebnahme
Bergstraße	7	9,76	1=4 ; 2=3 ; 3=0	0=1 ; 1=1 ; 2=4 ; 3=1
Darmstadt-Dieburg	5	4,74	1=3 ; 2=2 ; 3=0	0=0 ; 1=2 ; 2=3 ; 3=0
Groß-Gerau	2	1,8	1=1 ; 2=1 ; 3=0	0=0 ; 1=1 ; 2=0 ; 3=1
Hochtaunuskreis	6	7,52	1=1 ; 2=5 ; 3=0	0=0 ; 1=1 ; 2=5 ; 3=0
Main-Kinzig-Kreis	10	17,09	1=4 ; 2=5 ; 3=1	0=1 ; 1=1 ; 2=6 ; 3=2
Main-Taunus-Kreis	1	0,37	1=1 ; 2=0 ; 3=0	0=0 ; 1=1 ; 2=0 ; 3=0
Odenwaldkreis	8	10,93	1=3 ; 2=5 ; 3=0	0=0 ; 1=0 ; 2=3 ; 3=5
Offenbach	3	7,44	1=2 ; 2=0 ; 3=1	0=0 ; 1=0 ; 2=3 ; 3=0
Rheingau-Taunus- Kreis	10	4,79	1=10 ; 2=0 ; 3=0	0=1 ; 1=2 ; 2=5 ; 3=2
Wetteraukreis	9	9,71	1=7 ; 2=2 ; 3=0	0=0 ; 1=0 ; 2=4 ; 3=5
Darmstadt	0	0	1=0 ; 2=0 ; 3=0	0=0 ; 1=0 ; 2=0 ; 3=0
Frankfurt am Main	0	0	1=0 ; 2=0 ; 3=0	0=0 ; 1=0 ; 2=0 ; 3=0
Offenbach am Main	1	2,58	1=0 ; 2=1 ; 3=0	0=0 ; 1=0 ; 2=1 ; 3=0
Wiesbaden	1	0,84	1=1 ; 2=0 ; 3=0	0=0 ; 1=1 ; 2=0 ; 3=0
Gesamt	63	77,57	1=37 ; 2=24 ; 3=2	0=3 ; 1=10 ; 2=34 ; 3=16

Größenkategorien

- 1: bis 1 MW
- 2: bis 5 MW
- 3: über 5 MW

Kategorien der Inbetriebnahme

- 0: unbekannt
- 1: vor 2010
- 2: vor 2020
- 3: nach 2020

Bestand Freiflächen-PV-Anlagen in Südhessen nach Gemeinden

Gemeinde / Stadt	Anzahl Standorte	Gesamtfläche (in ha)	Gesamtleistung (in MW)
Aarbergen	4	2,83	1,01
Alsbach-Hähnlein	1	2,35	1,27
Bad Soden-Salmünster	2	9,31	6,82
Biebesheim	1	0,19	0,10
Brombachtal	1	1,43	1,12
Bruchköbel	1	5,93	2,25
Büdingen	3	3,33	2,72
Dreieich	1	16,60	7,20
Erbach	1	1,92	1,14
Flörsheim	1	4,59	0,38
Gelnhausen	1	3,51	1,26
Grävenwiesbach	1	0,25	0,42
Griesheim	1	6,10	2,55
Groß-Rohrheim	2	2,23	0,96
Heidenrod	2	3,61	1,63
Heppenheim	3	3,70	2,56
Hünstetten	1	1,91	0,66
Lampertheim	1	3,59	2,00
Lützelbach	3	15,48	2,40
Mossautal	1	5,35	4,65
Neu-Anspach	2	5,71	2,12
Neuberg	1	4,52	2,50
Nidda	2	0,96	0,49
Niedernhausen	2	1,44	0,93
Oberzent	2	3,75	1,62
Offenbach	1	6,72	2,58
Riedstadt	1	3,54	1,70
Seligenstadt	2	0,50	0,24
Taunusstein	1	1,83	0,56
Usingen	3	13,71	4,98
Wald-Michelbach	1	4,85	4,25
Weiterstadt	3	1,42	0,92
Wiesbaden	1	1,39	0,84
Wölfersheim	4	14,94	6,51
Schlüchtern	4	2,78	1,36
Steinau	1	4,91	2,90
Gesamt	63	152,49	77,57

Biomasse (gasförmig, flüssig und fest)

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Einheiten	Nettoleistung (in MW)	Größenkategorie	Inbetriebnahme
Bergstraße	25	5,51	1=12 ; 2=11; 3=2 ; 4=0 ; 5=0	1=7 ; 2=16; 3=2
Darmstadt-Die- burg	14	5,43	1=0 ; 2=11 ; 3=3 ; 4=0 ; 5=0	1=5 ; 2=5 ; 3=4
Groß-Gerau	7	2,48	1=3 ; 2=2 ; 3=2 ; 4=0 ; 5=0	1=2 ; 2=5 ; 3=0
Hochtaunuskreis	13	3,01	1=7 ; 2=4 ; 3=2 ; 4=0 ; 5=0	1=3 ; 2=10 ; 3=0
Main-Kinzig- Kreis	38	19,16	1=4 ; 2=23 ; 3=7 ; 4=4 ; 5=0	1=12 ; 2=24 ; 3=2
Main-Taunus- Kreis	20	27,16	1=2 ; 2=1 ; 3=14 ; 4=2 ; 5=1	1=13 ; 2=7 ; 3=0
Odenwaldkreis	11	3,37	1=3 ; 2=5 ; 3=3 ; 4=0 ; 5=0	1=2 ; 2=8 ; 3=1
Offenbach	11	2,63	1=7 ; 2=2 ; 3=2 ; 4=0 ; 5=0	1=4 ; 2=6 ; 3=1
Rheingau- Taunus-Kreis	1	3,05	1=0 ; 2=0 ; 3=0 ; 4=1 ; 5=0	1=0 ; 2=1 ; 3=0
Wetteraukreis	33	10,23	1=9 ; 2=16 ; 3=8 ; 4=0 ; 5=0	1=8 ; 2=22 ; 3=3
Darmstadt	7	3,02	1=1 ; 2=2 ; 3=4 ; 4=0 ; 5=0	1=3 ; 2=2 ; 3=2
Frankfurt am Main	15	19,53	1=6 ; 2=3 ; 3=0 ; 4=5 ; 5=1	1=7 ; 2=8 ; 3=0
Offenbach am Main	3	0,77	1=1 ; 2=1 ; 3=1 ; 4=0 ; 5=0	1=0 ; 2=3 ; 3=0
Wiesbaden	3	12,05	1=0 ; 2=1 ; 3=0 ; 4=1 ; 5=1	1=1 ; 2=2 ; 3=0
Gesamt	201	117,4	1=55 ; 2=82 ; 3=48 ; 4=13 ; 5=3	1=67 ; 2=119 ; 3=15

Größenkategorien

- 1: bis 0,15 MW
- 2: bis 0,5 MW
- 3: bis 1 MW
- 4: bis 5 MW
- 5: über 5 MW

Kategorien der Inbetriebnahme

- 1: vor 2010
- 2: vor 2020
- 3: nach 2020

Wasserkraft

Bestand Wasserkraftwerke in Südhessen nach Gemeinden

Gemeinde / Stadt	Anzahl Einheiten	Gesamtleistung (MW)
Aarbergen	1	0,015
Bad Schwalbach	1	0,045
Bad Soden-Salmünster	2	0,27
Bensheim	1	0,0002
Birkenau	3	0,099
Birstein	5	0,11
Brachtal	3	0,146
Breuberg	1	0,034
Büdingen	1	0,0137
Butzbach	2	0,019
Erbach	3	0,12
Erlensee	2	0,083
Flörsheim	1	0,016
Frankfurt	4	9,53
Gründau	1	0,115
Hanau	1	0,098
Hirschhorn	3	5,03
Hofheim	4	0,051
Hohenstein	1	0,001
Kelsterbach	1	5,40
Maintal	3	4,87
Wiesbaden	2	4,00
Michelstadt	1	0,014
Neckarsteinach	2	4,40
Nidda	1	0,045
Niederdorfelden	1	0,012
Oberursel	2	0,067
Oberzent	1	0,075
Ortenberg	6	2,147
Sinntal	6	0,0783
Steinau	5	0,087
Wald-Michelbach	1	0,011
Gesamt	72	37,00



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 95
13. Juni 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

1. Planänderungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen; 2. Beteiligung gemäß § 6 Abs. 3, 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz

Sehr geehrt Damen und Herren,

die Regionalversammlung Südhessen gibt zum Entwurf der ersten Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen im Rahmen der 2. Beteiligung folgende Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stellungnahme:

1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen – 2. Offenlage

Beteiligung nach § 6 (3) i. V. m. § 10 (1) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz

Stellungnahme zu den gegenüber der 1. Offenlage geänderten Planinhalten

Die Regionalversammlung Südhessen nimmt zum Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wie folgt Stellung:

1. Vorbemerkung

Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) stellt gemäß „Staatsvertrag zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar-Gebiet“ für das Verbandsgebiet den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auf. Zum Verbandsgebiet gehört auch der Landkreis Bergstraße. Der VRRN ist aber nur für den baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes Träger der Regionalplanung. Der Plan wird nur für diesen Teil des Verbandsgebietes als Satzung beschlossen und verbindlich.

Für das hessische Verbandsgebiet verbleibt die Trägerschaft für die Regionalplanung bei der Regionalversammlung Südhessen (RVS). Für den Landkreis Bergstraße hat der Verband ein „Erstplanungsrecht“. Der Plan nimmt in diesem betroffenen Bereich aber lediglich den Rechtscharakter einer Empfehlung an, die von der RVS bei der Aufstellung und Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) zu berücksichtigen ist. Nur durch Aufnahme in den RPS/RegFNP können dessen Inhalte verbindlich werden. Die RVS ist nicht verpflichtet, die Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu übernehmen.

Da sich der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar an den Zielvorgaben und Inhalten von drei in Teilen unterschiedlichen Landesentwicklungsprogrammen bzw. Landesplanungsgesetzen orientieren muss, lassen sich Planinhalte und -aussagen beider Pläne nicht vollständig harmonisieren. Form und Inhalte des Einheitlichen Regionalplans hat die Raumordnungskommission mit Beschluss vom 6. November 2009 unter Berücksichtigung der Vorgaben der drei beteiligten Bundesländer festgelegt. Diese sind mit denen für den RPS/RegFNP nicht deckungsgleich. Daraus resultieren Unterschiede bei den Planzeichen und der Planungssystematik, die sich in Text und Karten beider Planwerke niederschlagen.

Im Landkreis Bergstraße sind folgende fünf Flächen von Änderungen gegenüber der 1. Offenlage betroffen:

KB - 26 Lorsch
KB - 12 Heppenheim
KB - 13 Heppenheim
KB - 16 Rimbach
KB-VRG 04 - G Lampertheim

2. **Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde**

(in Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen - HMWEVW)

Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Die Stellungnahme zu den Planunterlagen im Rahmen der 1. Offenlage erfolgte auf der Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Beschlusslage der Regionalversammlung Südhessen sowie auf dem damaligen Kenntnisstand der Überlegungen zum APK-Entwurf. Zwischenzeitlich wurde seitens des Landes das Ergebnis der landesweiten Klimaanalyse vorgelegt, die dem derzeitigen Arbeitsstand des in Erarbeitung befindlichen Entwurfs des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans zugrunde gelegt wurde. Zu diesen Inhalten findet im Kreis Bergstraße kontinuierlich ein Austausch mit dem Verband Region Rhein-Neckar statt.

Sämtliche in der Raumnutzungskarte sowie in den Plansätzen und Anhängen mit einem Stern (*) markierten Teile des Planentwurfs sind gegenüber der 1. Offenlage unverändert geblieben und daher sollen hierzu keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Somit verbleiben im Landkreis Bergstraße folgende fünf Flächen, die von Änderungen gegenüber der 1. Offenlage betroffen sind.

Zu der Änderung in der Raumnutzungskarte der 1. Änd. des Einheitlichen Regionalplans (ERP) durch Rücknahme von Freiraumfestlegungen zugunsten einer potentiellen Siedlungserweiterung **Wohnen** ist im Einzelnen folgendes festzustellen:

KB - 12 Heppenheim: Die Fläche wurde aufgrund der festgestellten Betroffenheit vieler Restriktionen (u.a. Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Klima) im Rahmen der verwaltungsinternen Nachsteuerung aus dem derzeitigen Arbeitsstand des in Erarbeitung befindlichen Entwurfs des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans als Vorranggebiet Siedlung, Planung herausgenommen. Bei einer Aufnahme müsste sie zudem wegen der Lage im 1000 m-Radius zum Vogelschutzgebiet in Bezug auf eine Verträglichkeit zum Natura 2000-Gebiet geprüft werden. Im Rahmen der Umweltprüfung zum ERP-Entwurf wurde bei der Abschätzung der Natura 2000-Verträglichkeit ein 300m Puffer zu Grunde gelegt. Der Vorschlag wird daher zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der ersten Offenlage des RPS/RegFNP noch einmal überprüft.

KB - 16 Rimbach: Wie in der 1. Offenlage des ERP wird zu der Fläche wegen der Flächengröße von 1,7 ha und damit fehlender Darstellungsrelevanz weiterhin keine Stellungnahme abgegeben.

KB - 26 Lorsch: Diese Fläche wurde neu in die 2. Offenlage des ERP-Entwurfs aufgenommen. Zu der Fläche wurde seitens der Stadt Lorsch im März 2023 eine landesplanerische Anfrage zur Entwicklung eines Baugebietes für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) sowie einer Kindertagesstätte auf ca. 4,1 ha beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Im Rahmen der Beantwortung wurde seitens der Abteilung Regionalplanung mitgeteilt, dass der geplante Geltungsbereich im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist und somit die beabsichtigte Darstellung / Festsetzung gegen das Ziel Z10.1-10 verstößt, der die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG erfordert. Seitens der Fachdezernate Landwirtschaft und Immissionsschutz im Hause wurden Bedenken vorgebracht. Von der Oberen Naturschutzbehörde wurde auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hingewiesen.

Zu der Änderung in der Raumnutzungskarte der 1. Änd. des Einheitlichen Regionalplans durch Rücknahme von Freiraumfestlegungen zugunsten einer potentiellen Siedlungserweiterung **Gewerbe** ist im Einzelnen folgendes festzustellen:

KB - 13 Heppenheim: Im derzeitigen Arbeitsstand des in Erarbeitung befindlichen Entwurfs des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans ist der Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung (*2) vorgesehen. Damit stimmen die Festlegungen überein, sofern das Ergebnis der Natura 2000-Prognose nicht negativ ausfällt.

Zu dem in der Plankarte und der **Tab. 1.8** enthaltenen „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ ist folgendes festzustellen:

KB-VRG 04 - G Lampertheim: Für die Fläche wurde im derzeitigen Arbeitsstand des in Erarbeitung befindlichen Entwurfs des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans bislang keine über ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe hinausgehende Eignung für Logistik festgestellt. Daher ist der Bereich in den verwaltungsseitigen konzeptionellen Überlegungen des Regierungspräsidiums Darmstadt bislang nicht als geeigneter Standort für geplante Logistikansiedlungen enthalten und somit nicht für eine Festlegung mit einer besonderen Zweckbestimmung „Logistik“ im Entwurf des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans vorgesehen. Insbesondere in Bezug auf die Entfernung zu Bundesautobahnen als auch zu Bundesstraßen unterscheiden sich die Kriterien der beiden Häuser für eine positive Bewertung der Flächeneignung für Logistik. Der Vorschlag wird daher zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der ersten Offenlage des RPS/RegFNP noch einmal überprüft.

Regionalplanung (Energie)

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar werden die Themen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen neu gefasst.

Für den hessischen Teil des Geltungsbereichs des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung folgende raumordnerische Abstandsfestlegungen aus dem Themenfeld Energie zu beachten:

- Gemäß Ziel 5.3.4-7 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (3. Änderung) ist bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungseinführung einzuhalten. Die Festlegung bezieht sich gemäß Begründung auf die Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von 220 kV und mehr.
- In Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie (VRG Wind) gemäß den Zielen 3.3-1 und 3.3-2 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und seiner 1. Änderung hat die Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Gemäß schlüssigem Plankonzept des TPEE 2019 (Kapitel 3.3.3.3.1 Siedlungsstruktur) ist ein Abstand von 1000 m zwischen VRG Wind und Vorranggebieten Siedlung/Siedlungsflächen, die dem Wohnen dienen (Bestand und Planung) sowie ein Abstand von 600 m zwischen VRG Wind und Vorranggebieten Industrie und Gewerbe/Bauflächen mit gewerblichem Charakter (Bestand und Planung) einzuhalten. Der zuletzt genannte Puffer wird von den Planungsträgern für erforderlich gehalten, da gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO auch in gewerblichen Bauflächen - und damit innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe - Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Abstand wurde mit 600 m geringer gewählt als bei Wohnbauflächen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Wohnnutzungen in Gewerbegebieten - ähnlich wie im Außenbereich - vor schädlichen Umwelteinwirkungen generell einen schwächeren Schutz genießen. Eine auch nur ausnahmsweise mögliche Wohnnutzung innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche ist in einer Entfernung von weniger als 600 m jedoch geeignet, die Nutzbarkeit des betroffenen VRG Wind einzuschränken. Dies wäre - je nach Kategorie des betroffenen VRG Wind - ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.3-1 TPEE 2019 oder das Ziel 3.3-2 TPEE 2019.

Die in der Raumnutzungskarte flächenhaft dargestellten Siedlungsbereiche Wohnen, Siedlungsbereiche Gewerbe sowie Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung und Vorranggebiete für Industrie und Logistik halten die oben beschriebenen Abstände ein. Dies ist auch bei den neu in die Plankarte aufgenommenen Flächen der Fall.

Die Grundsätze 1.4.1.5 und 1.5.1.3 des Entwurfs der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zur Nachhaltigen Energieversorgung und Klimaanpassungsstrategie werden begrüßt.

Regionalplanung (weitere Belange)

Hinsichtlich weiterer Belange der Regionalplanung sind keine Bedenken gegen die geänderten Planinhalte vorzubringen.

Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene

Zum Bereich Verkehr bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die **Landeseisenbahnaufsicht** weist allerdings darauf hin, dass folgende Anlagen bisher nicht in dem Plan enthalten sind:

1. Industriestammgleis Groß-Rohrheim
2. Teilstück Strecke „Wormser Hex“ bei Lampertheim

Die **Technische Aufsicht für Straßenbahnen** weist analog ihrer ersten Stellungnahme darauf hin, dass die Rhein-Neckar-Verkehr-GmbH (rnv GmbH) auch in Richtung Lampertheim eine potenzielle Streckennetzerweiterung der Stadtbahn prüft, nähere Details bisher jedoch nicht bekannt sind. Betroffen sein könnte hierdurch u.a. die Fläche „KB-VRG 04 - G Lampertheim“.

Es wird daher angeregt, die rnv GmbH im Verfahren ebenfalls zu beteiligen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.

Obere Wasserbehörde

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Zu dem Vorhaben wird aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung zu den Planungen innerhalb des Kreises Bergstraße erstmals Stellung genommen.

In der folgenden Tabelle sind die Kommunen im Kreis Bergstraße mit Änderungen aufgeführt (siehe Gebietssteckbriefe, Anhang 1 zum Umweltbericht, S. 121 - 147).

Gebiet	Kommune	Erweiterungsfläche ha		WSG	Hinweis
		Wohnen	Gewerbe		
KB-01	Groß-Rohrheim	2,8		-	
KB-02	Biblis	5,4		-	
KB-03	Biblis		2,2	-	
KB-06	Bensheim		1,7	-	
KB-07	Bensheim		4,9	-	
KB-09	Bensheim		1,6	-	
KB-10	Bensheim	11,3		Zone III	WSG WW Feuersteinberg, Riedgruppe Ost (431-056)
KB-11	Bensheim		2,2	-	
KB-12	Heppenheim	3,9		-	
KB-13	Heppenheim		8,4	-	
KB-14	Fürth	0,2			evtl. Lage im WSG Brunnen 1-6, Fürth (431-030) konnte aufgrund des Maßstabs nicht geprüft werden
KB-15	Fürth	1,3		Zone III	WSG Brunnen 8, Fürth (431-032) im Festsetzungsverfahren sowie WSG Brunnen 7, Fürth (431-031) festgesetzt

Gebiet	Kommune	Erweiterungsfläche ha		WSG	Hinweis
		Wohnen	Gewerbe		
KB-16	Rimbach	1,7		Zone III	WSG Br. Weschnitzaue, Lörzenb., Qu. Mühlbächel, Rimbach (431-033)
KB-18	Rimbach		8,1	Zone III	WSG Brunnen 1-3 Groß-Breitenbach, Mörlenbach (431-021) im Festsetzungsverfahren
KB-21	Birkenau	1,6		Zone III	WSG Brunnen 1 Reisen, Birkenau (431-102)
KB-22	Birkenau	1,8	-		
KB-23	Gorxheimertal	3,1	-		
KB-24	Viernheim	6,1		IIIB	WSG WW Mannheim-Käfertal (431-148)
KB-25	Viernheim	6,3		IIIB	WSG WW Mannheim-Käfertal (431-148)
KB-26	Lorsch	4,9	-		
KB-VRG01-6	Groß-Rohrheim				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung
KB-VRG02-B	Bürstadt				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung
KB-VRG03-G	Bürstadt				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung
KB-VRG04-G	Lampertheim				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung
KB-VRG05-G	Lorsch				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung
KB-VRG06-G	Heppenheim				Umbenennung, keine Änderung Gebietsabgrenzung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Bebauung die jeweils gültigen Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten sind.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung für die Erweiterungsflächen ist im Rahmen der jeweiligen weiteren Planungsstufen entsprechend darzulegen. Der gesamte Wasserbedarf

(Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Oberflächengewässer

Fläche	Gemarkung	Gewässer	Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete
KB-26	Lorsch	--	--
KB-12	Heppenheim	„Hambach“ GKZ 2394926	--
KB-13	Heppenheim	„Stadtbach“ GKZ 239474 „Weschnitz“ GKZ 2394 „Allmendgraben“ GKZ 23949112	Risikogebiet „Weschnitz“
KB-16	Rimbach	--	--
KB-VRG04	Lampertheim	„Bahnlachgraben“ GKZ 2393418	Risikogebiet „Rhein“

Hinsichtlich des „Risikogebietes außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete“ ist § 78 b Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Bezüglich des Gewässerrandstreifen ist § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG), insbesondere die Verbote nach § 23 Abs. 2 HWG zu beachten.

Abwasser

In der folgenden Tabelle sind die Kommunen im Kreis Bergstraße mit Gebietsänderungen aufgeführt (siehe auch Umweltbericht S. 121 - 147), von Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind nur folgende Flächen betroffen: KB - 26 Lorsch, KB - 12 und KB -13 Heppenheim, KB - 16 Rimbach und KB-VRG 04 - G Lampertheim.

Kommune	Erweiterungsfläche ha		Einzugsgebiet der Kläranlage	Betreiber der Kläranlage	Zu- stän- dig- keit
	Wohne- n	Gewerbe			
Fürth, Lindenfels, Rimbach	0,2 1,3 1,7 1,6	8,1	Mörlenbach	AV Oberes Weschnitztal	RP
Heppenheim,	3,9	8,4	Heppenheim	Stadtwerke Heppenheim	RP
Auerbach, Bensheim, Lautertal, Einhausen,	1,7 4,9	1,6 11,3 2,2	Bensheim	Kommunalwirtsch aft Mittlere Bergstraße	RP
Biblis, Groß- Rohrheim	2,8 6,4	2,2	Biblis	Kommunalwirtsch aft Mittlere Bergstraße	RP
Bürstadt	Das Gebiet wird lediglich umbenannt und es erfolgt keine Änderung der Gebietsabgrenzung.		Bürstadt	Stadt Bürstadt	RP
Lampertheim	Das Gebiet wird lediglich umbenannt und es erfolgt keine Änderung der Gebietsabgrenzung.		Lampertheim	Stadt Lampertheim	RP
Lorsch, Einhausen, Gorxheimertal, Abtsteinach, Neckarsteinach, Hirschhorn, Viernheim, Birkenau	Verschiedene Kläranlagen und Betreiber				UWB

Mit dem Umweltbericht erfolgt je Gebietsfläche eine schutzgutbezogene Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen durch die Gebietsänderung. Bei der Bewertung möglicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden die Kriterien Grundwasser, Hochwasser und Starkregen betrachtet. Leider fehlt das Kriterium „Sicherstellung Abwasserentsorgung“. Hier wäre z. B. eine Bewertung sinnvoll, ob der zukünftige Schmutz- und Mischwasserzufluss durch die Nutzungsänderung der Erweiterungsflächen im Regionalplan von der jeweiligen Kläranlage ordnungsgemäß behandelt werden kann bzw. welche Kapazitäten (Einwohnerwerte) die jeweilige Kläranlage für diese zusätzlichen Erweiterungsflächen zur Verfügung hat. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung hat eine direkte Wirkung auf das zentrale Umweltziel „Sicherung und Entwicklung von naturnahen Oberflächengewässern in ihrer Struktur und Wasserqualität (guter ökologischer und chemischer Zustand) gem. 27 WHG, Art. 4 WRRL“. Aus diesem Grund ist dies ein Kriterium, das bei der Abschätzung möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen und zu bewerten ist.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz

Für die im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dargestellten Flächen KB-26 Lorsch, KB-12 Heppenheim, KB-13 Heppenheim und KB-16 Rimbach liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen vor. Bei der Fläche KB-VRG04 Lampertheim (Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, etc) findet lediglich eine Umbenennung statt. Negative Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Fläche	Bodenfunktionserfüllungsgrad	Kompensation Schutzgut Boden	Mögliche Flächeninanspruchnahme
KB-26 Lorsch	Sehr gering - mittel	ja	4,9 ha
KB-12 Heppenheim	Hoch - sehr hoch (0,1 ha)	Ja	3,9 ha
KB-13 Heppenheim	Hoch - sehr hoch (2,2 ha)	Ja	8,4 ha
KB-16 Rimbach	Mittel	Ja	1,7 ha
KB-VRG04 Lampertheim	Gebiet wird lediglich umbenannt	-	83,7 ha

In den Fällen, in denen die genannten Flächen von bodeneingreifenden Maßnahmen, einer geplanten Bebauung oder einer Nutzungsänderung betroffen sind, ist eine Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz am jeweiligen Verfahren erforderlich.

Vorsorglich weise ich auf folgendes hin:

Mit der geplanten Bebauung werden die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden erheblich beeinträchtigt.

Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel muss es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden.

Vor der Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, sind alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung zu ziehen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen.

Immissionsschutz

Gegen die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ werden hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Einwendungen erhoben.

Spezielle Sachfragen zum Immissionsschutz werden im Rahmen der nachfolgenden, mit zunehmender detailschärfe versehenen Planungsstufen, oder -spätestens- in den individuellen Genehmigungsverfahren ggf. mittels Gutachten zum Schallschutz, sowie der Betrachtung möglicher weiterer Immissionen durch Licht, Strahlung, Geruch, Staub, Erschütterungen, Wärme, Klima oder sonstiger möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen geklärt.

Die so noch zu klärenden Fragen sind jedoch nicht grundsätzlicher Natur, sodass sie die Planung als solche nicht in Frage stellen.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Landwirtschaft/Feldflur

KB -13 Heppenheim:

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 4,6 ha, die für Gewerbe vorgesehen ist. Betroffen sind hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a eingestuft sind. Daher bestehen Bedenken gegen diese Planung.

KB - 26 Lorsch:

Auf einer Fläche von ca. 4,9 ha soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen sind die betroffenen Flächen überwiegend der höchsten Wertigkeitsstufe 1a zugeordnet, weshalb grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen.

Bei grenznahen und grenzüberschreitenden Vorhaben oder Maßnahmen des Regionalplans der Region Rhein-Neckar sollte grundsätzlich eine gesonderte Abstimmung auf der Genehmigungsebene stattfinden.

Obere Naturschutzbehörde

Da sich aktuell der Vorentwurf zum Regionalplan Südhessen/RegFNP (Stand 03.04.2023) in der internen Hausbeteiligung befindet und zwischenzeitlich der erste Teil der Natura 2000-Prognose des Büros Bosch&Partner 2022 vorliegt, wird ergänzend zu den Änderungsbereichen zu allen relevanten Planungen Stellung genommen. Die Ausführungen entsprechend somit den aktuell vorliegenden Erkenntnissen.

Zu KB-01 (Groß Rohrheim)

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Planung mit der Flächen-ID Nr. 1210 des Vorentwurfs zum Regionalplan Südhessen. Gemäß Natura-2000 Prognose des Büros Bosch & Partner 2022 können erheblich Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden:

Wirkfaktor W5-2: Das Plangebiet liegt innerhalb von 1.000 m zu einem Vogelschutzgebiet, bei dem erhebliche Beeinträchtigungen durch Freizeitaktivitäten aufgrund der spezifischen Empfindlichkeit des Schutzzwecks nicht ausgeschlossen werden können.

Die Planfläche sollte daher entfallen.

KB-02 (Biblis)

Die Fläche befindet sich innerhalb der Planungs-Nr. 1209. Gemäß Natura-2000 Prognose des Büros Bosch & Partner 2022 können erheblich Beeinträchtigungen aufgrund des Wirkfaktoren W5-2 (s.o.) nicht ausgeschlossen werden.

Die Planfläche sollte daher entfallen.

KB 18 (Mörtenbach)

In Bezug auf der Vorentwurf zum Regionalplan Südhessen handelt es sich um die Planungen mit der Flächen-ID Nr. G246 (Rimbach) und Nr. 507 (Mörtenbach).

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Durch die Fläche wird der Freiraumkorridor zwischen Zotzenbach und Mörtenbach überplant. Der Freiraumkorridor als Vernetzungselement ist für mobile und wandernde Arten, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund von hoher Bedeutung. In der Folge der Planrealisierung käme es nahezu zum Zusammenschluss beider Ortsteile. Damit ginge eine fortschreitende Zersiedlung der Landschaft und eine starke Lebensraumzerschneidung einher. Aufgrund der exponierten Lage der Gewerbefläche wären, insbesondere von dem westlich der Fläche gelegenen Wanderweg M2 und dem Wäschberg, die Gewerbebauten gut einsehbar. In diesem Bereich ist das Landschaftsbild geprägt durch den für den Naturraum typische Kulturlandschaftselemente siedlungsnaher Offenlandflächen, die mit landschaftsgliedernden Gehölzen durchsetzt sind. Insofern

käme es mit der Planrealisierung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die auch durch Eingrünungsmaßnahmen nur marginal vermindert werden kann. Damit würden die Gewerbebauten als erheblicher Störfaktor in der schutzwürdigen Landschaft wahrgenommen.

Aufgrund der standörtlichen Lebensraumausstattung ist ein Vorkommen besonders geschützter Offenlandarten möglich. Umfangreiche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen können daher nicht ausgeschlossen werden. Ferner wird bei Planrealisierung das Landschaftsbild beeinträchtigt. Es wird angeregt, die Fläche zu verschieben, beispielsweise im Bereich südwestlich der Planung mit Flächen-ID Nr. G482. Gemäß Natura-2000 Prognose des Büros Bosch & Partner 2022 können erhebliche Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden:

Wirkfaktor W1 - Erhebliche Beeinträchtigungen der folgenden wasserabhängigen LRT / Arten: Bachneunauge, Steinkrebs, Groppe, 91E0, 3260 durch Veränderungen des Wasserhaushalts können nicht sicher ausgeschlossen werden.

Wirkfaktor W8 - Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets durch diffuse Schadstoffeinträge können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 770 m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin N-empfindliche LRT (3260) vorkommen.

Wirkfaktor W9 - Erhebliche Beeinträchtigungen auf die folgenden Arten / LRT: Bachneunauge, Steinkrebs, Groppe, 3260 des Natura-2000-Gebiets durch Staubimmissionen können nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die Fläche sollte dringend gestrichen und an einem anderen Standort realisiert werden.

KB-VRG02-G (Bürstadt- Bobstadt)

Gleichwohl es sich um Bestandsflächen aus dem Regionalplan 2010 handelt, bestehen erhebliche Bedenken.

Durch die Flächen wird der Freiraumkorridor zwischen Bürstadt und Bobstadt gänzlich überplant und würde bei einer Planrealisierung vollständig beseitigt. In diesem Bereich befindet sich ein aus ökologischer Sicht wertvolles Fließgewässer („Mühlgraben“) mit Ufergehölzsaum. Der Freiraumkorridor als Vernetzungselement ist für mobile und wandernde Arten, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund von hoher Bedeutung. Bei einer Inanspruchnahme des Freiraumkorridors käme es zu einem Zusammenschluss beider Ortsteile und zu dem Verlust der landschaftsgliedernden Zäsur. Damit gingen eine Lebensraumzerschneidung sowie Beeinträchtigungen des Gewässerbereichs einher. Ferner befindet sich eine Kompensationsmaßnahme auf der Fläche. Es handelt sich um Grünland-Extensivierung (NATUREG-Verfahren-ID: 29785, NATUREG-Maßnahmen-ID: 52596) des Bebauungsplans „Ausbaubereich Bahnhof“. Infolge einer Planrealisierung würde es auch hier zu einer Beanspruchung ökologisch wertvoller Flächen kommen. Die Fläche befindet sich zudem innerhalb eines Schwerpunktraumes (Biotopverbund) für Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand - konkret Feldhamster und Vogelarten der

Feldflur (Rebhuhn, Feldlerche etc.). Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials und den o.g. Punkten wird der Standpunkt vertreten, die Fläche dringend zu streichen.

Zu KB - 26 Lorsch

Gegen einen Teilbereich der Planung bestehen erhebliche Bedenken.

Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage zu dem Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ wurde am 1. März 2023 gegenüber der Stadt Lorsch Stellung genommen.

Die Überbauung von Offenlandflächen kann zum Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie Bodenbrüter führen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse oder Gehölzbrüter im Bereich der Gehölzbestände (Flur 17, Flurstücke 262/0 und 263/0) beeinträchtigt werden. Daher können artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Im Südteil der Planfläche (Flur 17, Flurstücke 262/0 und 263/0) befinden sich zudem ökologisch wertvolle Sandtrockenrasen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Daher sollte dieser Teilbereich der Planfläche entfallen.

Zu KB - 12 Heppenheim

Gegen die Planung bestehen erhebliche Bedenken.

Die Planung stellt einen neuen Siedlungsansatz dar. Die Überbauung von Offenlandflächen kann zum Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie Bodenbrüter führen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse oder Gehölzbrüter im Bereich der Gehölzbestände (Flur 12, Flurstücke 70/2, 32/0 etc.) beeinträchtigt werden. Daher können artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Planfläche sollte daher entfallen.

Zu KB - 13 Heppenheim

In Bezug auf den Vorentwurf zum Regionalplan Südhessen handelt es sich um die Planung mit der Flächen-ID Nr. G248. Die im Osten der Fläche befindlichen Gehölze bilden die Siedlungsgrenze. Je nach Ausstattung weist dieser Gehölzbestand eine entsprechende ökologische und klimatische Wertigkeit auf. Bei Rodung können Lebensräume von besonders geschützten Arten zerstört werden. Daher sollte dieser Teil ausgespart werden. Die Natura 2000-Prognose wird aktuell erarbeitet.

Daher sollte dieser Teilbereich der Planfläche entfallen.

Zu KB - 16 Rimbach:

Gegen die Planung bestehen erhebliche Bedenken.

Durch die Fläche KB-16 wird der Freiraumkorridor zwischen Zotzenbach und Mörlenbach überplant. Der Freiraumkorridor als Vernetzungselement ist für mobile und wandernde Arten, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund von hoher Bedeutung. In der Folge der Planrealisierung käme es nahezu zum Zusammenschluss beider Ortsteile. Damit ginge eine fortschreitende Zersiedlung der Landschaft und eine starke Lebensraumzerschneidung einher. Die Überbauung von Offenlandflächen kann zum Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie Bodenbrüter führen. Daher können artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund der exponierten Lage wären die Gewerbebauten, insbesondere von dem westlich der Fläche gelegenen Wanderweg M2 und dem Wäschberg, gut einsehbar. In diesem Bereich ist das Landschaftsbild geprägt durch den für den Naturraum typische Kulturlandschaftselemente siedlungsnaher Offenlandflächen, die mit landschaftsgliedernden Gehölzen durchsetzt sind. Eine Bebauung würde als Störfaktor in der schutzwürdigen Landschaft wahrgenommen werden. Insofern ist bei Planrealisierung mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu rechnen, die durch Eingrünungsmaßnahmen nur marginal vermindert werden könnten.

Die Planfläche sollte daher entfallen

Zu KB-VRG 04 - G Lampertheim

Es besteht eine Überlagerung mit dem Biotopverbund Feldhamster/Feldflurarten.

Es wird von hier aus empfohlen, die Flächengröße und -Abgrenzung an die Darstellung Bestand und Planung (Flächen-ID 2030042) des Vorentwurfs zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan anzupassen.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 90
27. April 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **20. April 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Gemeinde Altstadt
Ortsteil Altstadt

**Verlagerung des REWE Marktes und Entwicklung einer
Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen**

**Antrag auf Abweichung vom
Regionalplan Südhessen 2010 und vom
Landesentwicklungsplan Hessen 2020**

– KURZFASSUNG –

**– gem. § 8 Abs. 2 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)
i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) –**



(Luftbildgrundlage: HVBG)

April 2023

1 Anlass/ Antragsgegenstand

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung einer Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand mit einem Nutzungsgemisch aus großflächigem Einzelhandel der Grund-/Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen.

Hintergrund und Auslöser der Planung sind Bestrebungen der Fa. REWE ihren bislang innerhalb der Siedlungslage (Fritz-Kreiß-Straße 3) bestehenden Standort, aufgrund dort fehlender Erweiterungsmöglichkeiten, an den westlichen Siedlungsrand zu verlagern und auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m² zu vergrößern. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 750 m² (+ rd. 56 %) am Planstandort. Der neue Markt soll am westlichen Siedlungsrand auf einer gemeindeeigenen Fläche entstehen und eingebettet werden in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus. Im Obergeschoss des REWE-Marktes soll eine Tagespflege sowie ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen.



Abbildung 1: geplante Entwicklung (OpenStreetMap-Grundlage)

Die Planung steht im engen Kontext zur Planung der Ortsumfahrung Altenstadt und dem im Westen geplanten Anschlussknoten zur Ortsdurchfahrt sowie seit geraumer Zeit laufenden Bestrebungen der Gemeinde zur Schaffung von Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand (siehe Abbildung 1).

2 Bebauungs- und Erschließungskonzept / Integrationsgebot

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt soll als „hybrider Standort“ für Pflege, Wohnen, Lebensmittelversorgung und Gesundheitsversorgung / medizinische Versorgung durch ein Ärztehaus zu einem urbanen Quartier entwickelt werden.

Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt sowie am Siedlungsrand und die fußläufige Erreichbarkeit der Hauptgeschäftsstraße (Vogelsbergstraße / B 521), sowie großer Teile der Wohnsiedlungslage im Westen von Altenstadt, bestehender RMV Haltestellen und des Bahnhofs Altenstadt erfüllt der Standort die Ausnahmekriterien nach dem LEP Plansatz 6-3 (Z) zu „teilintegrierten Standorten“.

3 Variantenprüfung

Im Siedlungsbereich von Altenstadt existieren keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen, die für die Umsetzung des Vorhabens geeignet wären.

Im Ergebnis der Betrachtung in Frage kommender Flächenvarianten besitzt das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Altenstadt aufgrund der siedlungsstrukturellen erschließungstechnischen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung die höchste Eignung und gleichzeitig die geringsten Restriktionen.

Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Altenstadt. Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungseignung ist festzustellen, dass die Fläche, gem. Bodenvierer des HLNUG mit weiten Teilen der landwirtschaftlichen Feldflur in der Wetterau vergleichbar ist und insofern, bezogen auf das Plangebiet, keine herausragende Qualität als Alleinstellungsmerkmal aufweist.

Dem derzeitigen Bewirtschafter der Fläche sind die Planungsabsichten der Gemeinde bekannt. Der Gemeinde gegenüber wurden keine Hinweise bzgl. einer zu erwartenden Existenzgefährdung durch den Entzug der Wirtschaftsfläche mitgeteilt. Bei der mit rd. 2,5 ha vergleichsweise kleinen Fläche ist, angesichts der heute üblichen Betriebsgrößen, auch nicht zu erwarten, dass die o.g. 5% Schwelle erreicht wird.

Insofern wird der Verlust eines vergleichsweise kleinen Teils dieser landwirtschaftlichen Vorrangflächen, in Abwägung mit der o.g. besonderen Eignung für die Siedlungsentwicklung, für vertretbar erachtet.

4 Relevante Grundsätze der Raumordnung

Der regionalplanerischen Grundsatz zur Berücksichtigung klimatischer Belange fließt in die Gebietskonzeption durch Festsetzungen zur Bauweise, zur Beschränkung der Gebäudehöhe sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen ein. Auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Plangebietsausdehnung und der Weitläufigkeit der Landschaft im Westen von Altenstadt sind nachhaltige negative klimaökologische Auswirkungen nicht zu erwarten.

5 Relevante Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zur Schaffung der Beurteilungsgrundlagen für die Bearbeitung der regionalplanerisch erforderlichen Prüfungen zum großflächigen Einzelhandel wurde eine **Auswirkungsanalyse** beauftragt, die durch die **Gesellschaft für Marktanalyse und Marktforschung mbH – GMA¹**, erarbeitet wurde und dem Zielabweichungsantrag als Anlage beigelegt ist.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung von Rewe in Altenstadt um max. 750 m² nicht zu spürbaren Wettbewerbswirkungen umliegender Anbieter und auch nicht zu Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen in Altenstadt oder Umland führt.

Unter Würdigung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen ist im vorliegenden Fall eine Abweichung vom Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot sowie zum siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Zum städtebaulichen Integrationsgebot liegen zudem die Ausnahmetatbestände gem. Plansatz 6 – 3 (Z) des LEP 2020 für die Beurteilung des Plangebietes als „teilintegrierten Standort“ vor.

Der vergleichsweise kleinflächige Flächenverlust im Vorranggebiet für Landwirtschaft wird, unter Berücksichtigung der besonderen Eignung der Fläche der Fläche für die Siedlungsentwicklung und der Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen, für vertretbar erachtet. Existenzgefährdende Auswirkungen sind durch den Entzug der Wirtschaftsfläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die o.g. Zielabweichungen werden unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar eingeschätzt. Dem Vorhaben stehen darüber hinaus auch keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

¹ Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines REWE-Marktes in Altenstadt, Frankfurter Straße – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA, Köln, März 2023

6 Antrag

Die o.g. Zielabweichungen werden unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar eingeschätzt. Dem Vorhaben stehen darüber hinaus auch keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen beantragt die Gemeinde Altstadt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2020) gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zur geplanten Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen am westlichen Ortsrand von Altstadt und Ausweisung im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ mit einer Fläche von rd. 2,6 ha.

Darin enthalten ist die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Rewe-Lebensmittelsupermarktes von 850 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 91
25. April 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg) - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **20. April 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Mörfelden-Walldorf

Kommunale Bauleitplanung

„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“

(Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)

Antragsunterlagen für ein Zielabweichungsverfahren

Kurzfassung

Stand: 19.04.2023

1 Antrag und Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 zugunsten des folgend erläuterten Vorhabens.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Zusätzlich zu den bereits als „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Flächen soll das Gebiet um weitere 11,9 ha wachsen. Hierzu hat die Stadt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ beschlossen.

Im vorliegenden Antrag sind folgende Ziele des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) betroffen:

- rd. 3,1 ha - „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2, Z4.3-3)
- rd. 3,9 ha - "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (Ziel Z4.5-3)
- Von den in Tabelle 4 festgelegten RegFNP Flächengrößen „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden“ wird abgewichen (Ziel Z3.4.2-7).
- Die Erweiterung überschreitet die ausgewiesene Fläche für Vorranggebiete Industrie- und Gewerbe (Ziel Z3.4.2-4)

(Hinweis: Die Flächenangaben können nicht summiert werden, da sie sich in Teilen überlagern.)

Geplant sind folgende Nutzungsflächen, gerundet 11,9 ha:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4, Z3.4.2-7, Z4.3-2 und Z4.3-3 sowie Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg.

2 Beschreibung des Vorhabens

Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist in zwei Flächen aufgeteilt. Auf den verfüllten Grundstücken der nördlichen Fläche des ehemaligen Auskiesungsunternehmens sollen Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen sowie vier größeren Hallen errichtet werden. Die Hallen sind in ihrer modularen Bauweise bedarfsgerecht zu unterschiedlichen Größen zusammenschalt- oder erweiterbar.

Auf der südlichen Fläche (mit rd. 3 ha) sind gewerbliche Flächen vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet ist eine östliche Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungen auszubilden und eine möglichst ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung der neuen Flächen mit z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, PV-Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen.

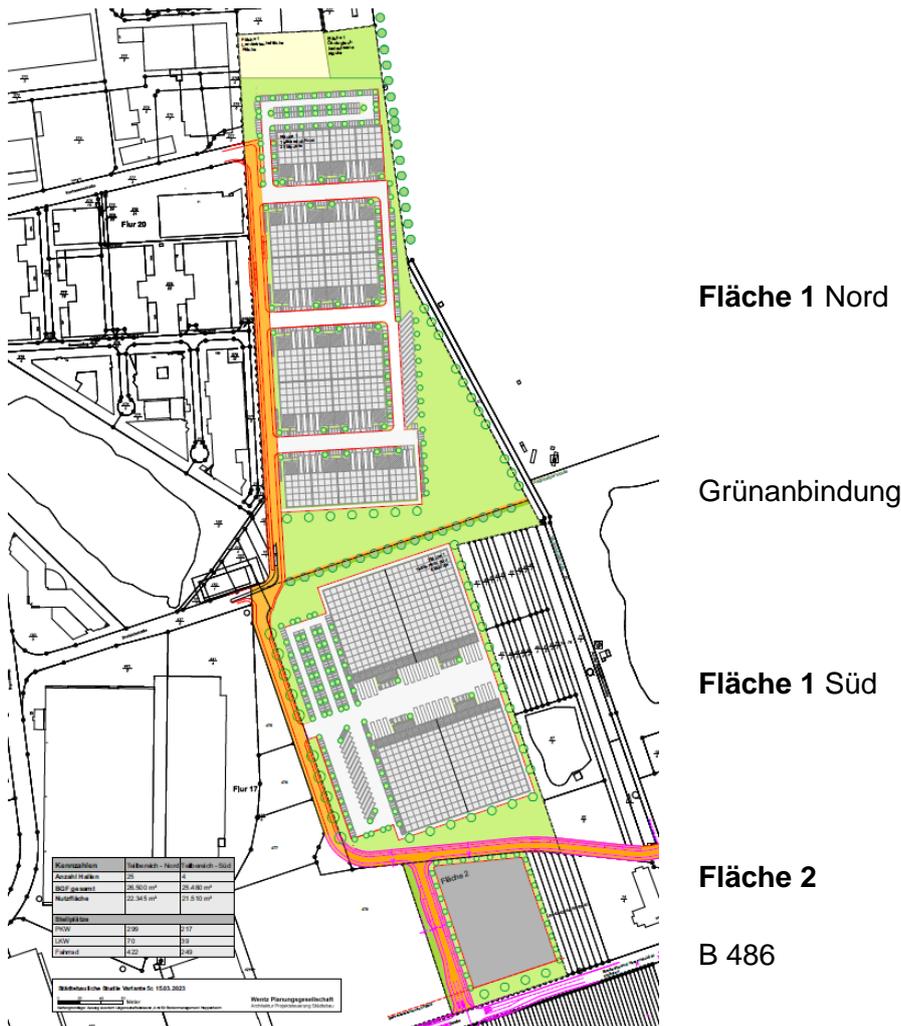


Abb. 1: Lageplan, Planentwurf des Gewerbegebiets (Halleninnenstruktur exemplarisch)
 Quelle: Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co KG, Planentwurf 5c, März 2023

Verkehrliche Erschließung

Zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen und der neuen Entwicklung ist eine neue Erschließungsstraße geplant, welche im Norden an die bestehende Kurhessenstraße und im Süden an die B 486 angebunden werden soll. Sie ist essentiell für die verkehrliche Erschließung des Plan- als auch Bestandsgebietes und wird aktuell mit dem Straßenbulasträger HessenMobil abgestimmt.

Im Plangebiet sind auch die Themen ÖPNV und Radwegeverbindungen berücksichtigt: Die neue Erschließungsstraße wird für den Busverkehr dimensioniert und erhält voraussichtlich zwei Bushaltestellen. Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz wird sichergestellt und öffentliche Wegeverbindungen auch über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

In der Mitte des Plangebietes in Verlängerung der Dreieichstraße bleibt der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg erhalten, sodass hierüber die Regionalparkroute, welche östlich entlang des Plangebietes führt, weiterhin gut erreichbar ist.

Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweiher an die östliche freie Landschaft.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Landwirtschaft erhalten und eine neue ökologisch bedeutsame Flächennutzung eingeführt. Dort sowie östlich im Gebiet sollen ortsnah die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. In der weiteren Bauleitplanung werden die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt und entsprechende Flächengrößen und Maßnahmen präzisiert.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Baumpflanzungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten.

3 Ausgangssituation: Darstellungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des vorliegenden Antrags zur Zielabweichung schließt an die in der Plangrundlage des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan Hauptkarte 2010 (Planstand Genehmigung 17.10.2011) dargestellten gewerblichen Zuwachsflächen an.

Feststellung der Abweichungstatbestände

Im Hinblick auf die bauleitplanerische Zielsetzung werden neben der plangraphischen Ausweisung im RPS/ RegFNP 2010 auch textliche Zielvorgaben bestimmt, die für die Planung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost zu berücksichtigen sind. Folgende regionalplanerische Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags:

- Die „Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten“ außerhalb der in der Karte dargestellten „Gewerblichen Baufläche/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Ziel Z3.4.2-4) erfolgt in einem Umfang von 9,8 ha. Hinzu kommt eine neue Grünausweisung von 2,0 ha.
- Von den in Tabelle 4 festgelegte RegFNP Flächengrößen „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden“ wird abgewichen (Ziel Z3.4.2-7).
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,1 ha in das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2) eingegriffen.
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3) eingegriffen.

Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand, Planung (Ziel Z3.4.2-4)

Nach dem Ziel Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung grenzt an den schmalen Streifen „Zuwachsfläche Gewerbe“ an und steht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen. Die Fläche betrifft im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufäche). Alternative Gewerbeflächen stehen innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Das Flächenangebot im Gewerbegebiet Walldorf Nord, Gewerbegebiet Mörfelden Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist nicht ausreichend. Alternative Standorte wurden geprüft und im Rahmen der Bewertung als ungeeignet verworfen.

Zur Verfügung stehende Flächen nach Tabellenwert (Ziel Z3.4.2-7)

Nach dem Ziel Z3.4.2-7 dürfen bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen nicht überschritten werden. Die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 geplanten rechnerischen Zuwachsfächen für gewerbliche Bauflächen sind entwickelt oder Teil des Plangebietes. Der Planungshorizont 2020, der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde gelegt wurde, ist bereits überschritten. Vor diesem Hintergrund steht die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Osten in der Kontinuität der Planungen.

„Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2 und Z4.3-3)

Nach dem Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Gemäß dem Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Gemäß Beschluss der Regionalversammlung ist für den von der Planung betroffenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ eine Ausgleichsfläche vorzusehen. Eine entsprechende Ausgleichsfläche von ca. 3,1 ha kann nordöstlich der aktuellen Fläche auf dem Oberwaldberg, also auf der zu erhaltenden Flächennutzung „Wald“ in direkter Nähe zur aktuellen Fläche umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche steht im Verbund mit weiteren Flächen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Funktion des „Regionalen Grünzuges“ durch das Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da der entfallende Streifen aufgrund seiner geringen Breite zu vernachlässigen ist und eine offene Grünzugverbindung über die Waldbestandsfläche (benachbarte rekultivierte Deponie im Waldverband) besteht und erhalten bleibt. Im Plangebiet selbst werden eine Durchgrünung, eine Grünverbindung zum Außenbereich, Dachbegrünung und soweit erforderlich weitere klimarelevante Maßnahmen festgesetzt.

„Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3)

Nach dem Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Hintergrund für die Ausweisung des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ im Geltungsbereich der Bebauungspläne ist seine Zuordnung zum Landschaftsraum Nr. 21 „Untermainebene mit Mönchbruch und Flughafen“ und dem dazugehörigen Steckbrief: „Wertgebende Merkmale Um Mörfelden-Walldorf kleinstrukturiertes Offenland mit Streuobst, Sandheiden und Dünen.“ Im Landschaftsplan ist lediglich der Regionalpark-Korridor eingetragen.

Gemäß „Umweltprüfung - Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche (SUP)“ sind die im Plangebiet betroffenen Flächenanteile äußerst geringfügig und somit als untergeordnet einzustufen: Es werden 4% (0,7ha) als Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, ausgewiesen. Es werden < 1% (< 0,1ha) als sonstige Biotope und Biotopverbundsystem ausgewiesen.

Die PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH hat 2021 (und 2022 eine Aktualisierung) einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Biotoptypenkartierung zur Gewerbegebietserweiterung Mörfelden-Ost erstellt (siehe auch Anlagen). Die gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und

Biotoptypenkartierung aufgebrauchten Aspekte sind im Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen lösbar. Gleiches gilt für die Wirkzonen, in denen das Plangebiet (nördliche Fläche 1 und südliche Fläche 2) liegt.

Es wurde eine FFH-Prognose zur Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass kein Konflikt besteht (siehe Anlage, weitere Erläuterungen im Folgenden und in der Langversion)

Artenschutzrechtlich relevante besonders oder streng geschützte Arten wurden innerhalb des Bereiches der Zielabweichung RPS/RegFNP 2010 mit Ausnahme einer Zauneidechse in der südlichen Fläche 2 nicht festgestellt.

Da das gesamte Plangebiet (nördliche Fläche 1 und südliche Fläche 2) derzeit hauptsächlich aus Ackerbrache besteht, ist eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung nicht erkennbar respektive in den betroffenen Flächenanteilen nicht maßgeblich.

Im künftigen Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 werden weitere Untersuchungen zur Vermeidung, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, etc. erarbeitet und Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu ökologisch bedeutsame Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Diese erfolgen soweit wie möglich im Plangebiet selbst.

4 Voraussetzungen der Abweichung: Begründung der Kommunalen Planungsabsicht / Abwägung

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf aufgrund von mehreren städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar.

- Die gewerblichen Entwicklungsflächen der Stadt Mörfelden sind ausgeschöpft.
- Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung besteht aufgrund der hervorragenden Lage in der Metropolregion und der verkehrlichen Erschließung über die nahegelegenen Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 5.

Die Grundzüge der Planung des RPS/ RegFNP 2010 werden aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht berührt:

- Städtebaulich wird an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen und der Ortsrand abschließend gestaltet.
- Es werden keine wertvollen naturräumlichen Flächen in Anspruch genommen, sondern es erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer Brache, welche vormals größtenteils als Auskiesungsfläche genutzt wurde.
- Es wurden gutachterliche Bewertungen zum Artenschutz und eine Biotopkartierung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommen, dass eine Gebietsentwicklung vertretbar ist und geeignete Maßnahmen im weiteren Bauleitplanverfahren festgesetzt werden können.
- Die Flächen des Regionalen Grünzuges werden flächengleich im direkten Anschluss an das Plangebiet ausgeglichen.

Demographische Entwicklung und Bedarf an Gewerbeflächen

Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist abgeschlossen. Hier gibt es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand und somit sind bis auf die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain hat einen erheblichen Standortvorteil mit ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum

Verkehrsknotenpunkt BAB 5 und BAB 3 sowie dem Frankfurter Flughafen. Um diesen Vorteil der Stadt zu erhalten müssen neue Perspektiven geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichnen. Mit dem vorliegenden Zielabweichungsverfahren soll die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg abgesichert und in die Wege geleitet werden.

Aus dem Grundsatz der vorrangigen Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen sowie sinnvoller Arrondierungen entlang vorhandener Erschließungen heraus, wurden im Vorfeld der Landesplanerischen Voranfrage auch alternative Standorte untersucht und verworfen, respektive integriert (= südliche Fläche 2).

Raumordnerische Vertretbarkeit: Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die teils brachliegenden Flächen (der nördlichen Fläche 1) befinden sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. Die Gruben wurden 1978 im Zuge der Betriebsschließung verfüllt und in Teilen später landwirtschaftlich genutzt. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einem Ruderalflur entwickelt. Die Bodenverfüllung bringt für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich. Nach einer Bodenfunktionsbewertung wird das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert. Dies spricht für eine Nachnutzung als Gewerbeflächen mit einer Neuversiegelung.

Die Flächen „Gewerbliche Baufläche/ geplant“ (Zuwachsfläche und 1. Änderung des RegFNP für die Stadt Mörfelden-Walldorf von 2017) sind nach der aktuellen Planung mit einer angedachten Straßenerschließung konzipiert. Hierdurch verbleiben allerdings nur maximal 50 m Grundstückstiefe. Im Sinne der gewünschten Bündelung der Nutzungen (Gewerbemix) und für eine kompakte Stadtentwicklung ist es sinnvoll, das Potenzial dieses Raumes besser nutzbar zu machen, indem die Tiefe der Grundstücke im nördlichen Bereich zusätzlich um ca. 60 m erweitert wird.

Hinsichtlich der **Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung** des Gebietes und der Umgebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in Anspruch genommene Flächen ersetzt oder Eingriffe ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen minimiert werden können:

In der Planfläche liegen mit Ausnahme eines als Biotop eingestuften Tümpels in südlichen Fläche 2 keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

Die Erweiterung der Gewerbefläche berührt das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ in seiner Wirkzone. Es wurde eine FFH-Prognose zur Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass kein Konflikt besteht.

Artenschutz

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 44 durchgeführten und 2021/ 2022 durch PGNU aktualisierten Biotoptypenkartierung und einem von PGNU artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlagen), erfolgten neue tierökologische Erhebungen der Artengruppen Fledermäuse, sonstige Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sowie deren Vermeidungsmaßnahmen zu planen.

Die Ergebnisse lassen sich für die nördliche Fläche 1 wie folgt zusammenfassen:

Im Untersuchungsgebiet sind unter den Fledermausarten lediglich Zwerg- und Mückenfledermäuse ganzjährig präsent. Darüber hinaus nutzen weitere typische Arten den Wald- und Offenlandbereich nur als Transfer- und Jagdhabitat. Quartiernachweise liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Ein Vorkommen der Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden 44 überwiegend regional häufig anzutreffende Vogelarten festgestellt. Arten, die auf der Vorwarnliste aufgeführt sind, haben ihre Revierzentren allerdings nicht im Eingriffsbereich oder treten lediglich als Nahrungsgäste auf. Für die Klappergrasmücke gehen Gehölze verloren, jedoch sind entsprechende Brutplätze in angrenzenden Gebieten möglich. Für Rebhuhn und Wachtel gehen auf den Ackerflächen des Plangebietes mögliche Brutviertel verloren, diese können jedoch am Nordende des Plangebiets ersatzweise angelegt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. CEF-Maßnahmen für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Die Untersuchung der Amphibien ergab fünf vorkommende Arten auf dem Untersuchungsgebiet, von denen keine rechtlich geschützten Arten sind. Die vorgefundenen Insektenarten sind nur mäßig ausgebildet und gelten ebenfalls nicht als rechtlich geschützte Arten.

Für die südliche Fläche 2 lauten die Tatbestände wie folgt: Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvögel oder andere artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der Straßennähe im Süden ist hier nicht mit weiteren Vorkommen von Brutvogelarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand zu rechnen. Im Bereich des Feldgehölzes wurden Reviere folgender Brutvögel bestätigt: Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall. Die Mückenfledermaus nutzt die Bereiche entlang der Gehölze als Jagdhabitat. Mit geringerer Aktivität kommen Abendsegler, Zwerg- und Rauhautfledermaus hinzu. Ein Vorkommen der Haselmaus kann ausgeschlossen werden. Am Nordrand des Feldgehölzes gelang ein Nachweis der streng geschützten Zauneidechse. Der Tümpel im Feldgehölze könnte je nach Ausprägung als Laichgewässer von Amphibien dienen: Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Kreuzkröte ist aufgrund der Beschattung des Gewässers nicht anzunehmen. Nicht auszuschließen hingegen ist ein Vorkommen des streng geschützten Springfroschs. Zur endgültigen Klärung der Betroffenheit sind auf Fläche 2 vertiefende Untersuchungen der Zauneidechse, der Amphibien sowie tierökologischer Strukturen (Baumhöhlen, -spalten) im betroffenen Feldgehölz vorzusehen.

Im anschließenden Bebauungsplanverfahren werden weitere detaillierte Gutachten erarbeitet und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Fachgutachterliche Prüfung des geplanten Vorhabens hat ergeben, dass hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Artenschutzrechtlich relevante besonders oder streng geschützte Arten wurden innerhalb des Bereiches des Zielabweichungsantrages RPS/RegFNP 2010 mit Ausnahme einer Zauneidechse in Fläche 2 nicht festgestellt.

Auswirkungen auf benachbarte Natura-2000-Gebiete

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307). Die nördlichste Grenze des Plangebietes liegt in ca. 500 m Entfernung zum FFH-Gebiet. Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" lauten: „2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis mit einer Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte und der bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung“. Die für das Gebiet erstellte Prognose (siehe Anlage) kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden können.

5 Begründung der Notwendigkeit der Kommunalen Planungsabsicht & Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf plant in ihrem größten Gewerbegebiet GE-Ost eine Erweiterung und Arrondierung der Gewerbeflächen in Richtung Osten. Ein Großteil der Flächen soll auf einer aufgefüllten ehemaligen Auskiesungsfläche in Verbindung mit einem Lückenschluss zur B 486 erfolgen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes möchte die Stadt Mörfelden-Walldorf Bestandsunternehmen die Möglichkeit zur räumlichen Expansion bieten. Neben dem aktuell durch große Logistikunternehmen geprägten, bestehenden Gewerbegebiet möchte die Stadt auch kleinteiligere Gewerbe- und Umschlagsflächen anbieten, um den Flächenbedarf kleiner- und mittelständischer Unternehmen, beispielsweise aus dem Bereich Handwerk, eine Perspektive bieten zu können.

Im aktuellen RegFNP sind als östliche Erweiterung bereits Gewerbeflächen (geplant) ausgewiesen. Diese weisen allerdings sehr geringe Grundstückstiefen auf. Um die Erweiterung nachhaltig und bedarfsgerecht zu entwickeln plant die Stadt daher, die Flächen zu erweitern und dadurch besser zugeschnittene Grundstücke zu erhalten. Gleichzeitig entsteht so ein Ortsrand und räumlicher Abschluss des Gewerbegebietes.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung steht im Konflikt mit den Zielen im RegFNP/RPS 2010, da die Planung außerhalb der bereits als Gewerbe ausgewiesenen Flächen stattfindet.

Die folgenden Ziele sind betroffen:

- Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (Ziel Z3.4.2-4),
- Festlegung zu Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden (Ziel Z3.4.2-7, incl. Tabellenwerte Tabelle 4.),
- Vorgaben zu „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2),
- Vorgaben zu „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3)

Für den Regionalen Grünzug bietet die Stadt in direkter Nähe des Plangebietes Flächen als Ausgleich an. Östlich des Gewerbegebietes liegt der Oberwaldberg, der aktuell als Wald gekennzeichnet ist, jedoch bislang nicht Teil des Regionalen Grünzuges ist. Durch eine Ausweisung als Grünzug wäre ein Ausgleich für den Eingriff in direkter Nähe zum Plangebiet möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Themen des Umweltschutzes und des Ausgleiches weiter detailliert bearbeitet. Festsetzungen für eine nachhaltige Bebauung sowie Klimaresilienz des Gebietes sind jetzt schon gemäß Aufstellungsbeschluss dezidierte Ziele der Planung.

Für die Stadt ist eine Zielabweichung erforderlich, um die weitere Planung und Entwicklung des Gewerbegebietes voran zu treiben. Die Planung erfüllt die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Mörfelden-Walldorf, indem sie einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung von Mörfelden-Walldorf leistet. Somit ist aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zulässig und begründet.

In den vorstehenden Kapiteln ist hiermit dargelegt, warum der Antrag auf Zielabweichung aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf vertretbar, zweckmäßig und notwendig ist.

Zusammenfassend lässt sich also hervorheben:

- Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung der ansonsten bereits ausgeschöpften Entwicklungsflächen zeigt die Notwendigkeit für den Antrag.
- Der städtebauliche Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die Widernutzbarmachung von nicht wertvollen, brachliegenden Flächen erklären die Zweckmäßigkeit der Wahl des Plangebietes.
- Die fachgutachterlichen Bewertungen zum Artenschutz und der Biotopkartierung im Zusammenhang mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zeigen die Vertretbarkeit der Planungen.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 90.1
20. Juni 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 H LPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (H LPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 H LPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen



Abbildung 1: Städtebauliche Entwicklung Gemeinde Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Beabsichtigte Planung	8
1. Ziel des Abweichungsantrags	8
2. Makrostandort des Vorhabengebiets.....	9
3. Mikrostandort des Vorhabengebiets.....	10
4. Konkrete Planung.....	11
5. Weitere Entwicklung / Städtebauliches Konzept	13
II. Antragsbegründung	14
1. Erforderlichkeit des Vorhabens	14
2. Erschließung des Vorhabens	15
3. Weitere Ausweisungen.....	17
a) Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt	17
b) Denkmalschutz	17
4. Planungsalternativen.....	18
5. Auswirkungsanalyse.....	22
III. Planerische Vorgaben	25
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	26
I. Regierungspräsidium Darmstadt	26
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung.....	26
2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	26
3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	27
4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	27
II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	28
III. Hessen Mobil	28
1. Siedlungserweiterung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen....	28
2. Geplante Ortsumgehung Altenstadt	28
IV. Wetteraukreis.....	29
1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten	29
2. Naturschutz und Landschaftspflege	30
3. Wasser- und Bodenschutz	30
4. Agrarfachaufgaben.....	32
5. Bauordnung.....	32
V. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg.....	33

VI. Weitere Beteiligte.....	33
D. Rechtliche Würdigung	34
I. Erforderlichkeit der Abweichung	34
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	34
a) Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung.....	34
b) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot	34
c) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot.....	35
d) Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft	36
e) Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot	36
f) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtigungsverbot	36
2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020	37
a) Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot.....	37
b) Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot.....	38
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	38
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischer Aspekte.....	38
2. Grundzüge der Planung nicht berührt	40
3. Ausübung planerischen Ermessens	41
E. Hinweis.....	43
F. Plankarte: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebauliche Entwicklung Gemeinde Altstadt	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Gemeinde Altstadt	10
Abbildung 3:	Plangebiet auf Luftbildbasis	11
Abbildung 4:	Plangebiet auf ALKIS-Basis	11
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept.....	12
Abbildung 6:	Geplante Verkehrs- und Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil Altstadts	14
Abbildung 7:	Übersicht RMV Haltestellenkarte.....	16
Abbildung 8:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Altstadt Ortsteil Altstadt	17
Abbildung 9:	Darstellung der Planungsalternativen auf Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	18
Abbildung 10:	Bodenflächenkataster des HLNUG Ausschnitt Altstadt	19
Abbildung 11:	NATUREG-Viewer des HLNUG	20
Abbildung 12:	Grundwasser- und Trinkwasserschutz Viewer des HLNUG Ausschnitt Altstadt	21
Abbildung 13:	Hochwasserrisikomanagement Viewer des HLNUG Ausschnitt Altstadt	22
Abbildung 14:	Wesentliche Wettbewerber in Altstadt und Umfeld.....	24
Abbildung 15:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Ausschnitt Altstadt.....	25
Abbildung 16:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird.....	44

Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen

Entscheidung

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot), Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Gemeinde Altstadt vom 20. April 2023 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der in Kapitel F beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen dessen Ziele nicht vorliegt.
 2. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

A. Zusammenfassung

Die beabsichtigte Planung sieht die Verlagerung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung von Seniorenwohnen, Tagespflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen auf einem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft am westlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Altstadt vor. Bei dem derzeit bestehenden großflächigen Einzelhandel handelt es sich um einen Lebensmittelvollversorger des Unternehmens Rewe. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Siedlungsinnenbereich und in Vorbereitung auf eine langfristige Siedlungserweiterung im Westen von Altstadt soll der Lebensmittelvollversorger aus dem städtebaulich integrierten Standort im Osten des Ortsteils Altstadt auf eine derzeit unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altstadt verlagert werden. Die beabsichtigte Planung sieht vor, den Lebensmittelvollversorger innerhalb des Plangebiets in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Seniorenwohnen, Tagespflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen einzubetten. Von dem Vorhaben gehen keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus.

Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es bestehe die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen Verkaufsfläche von 600m² auf die marktüblichen 850m² zu steigern.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird von den die entsprechenden Belange vertretenden Fachbehörden äußerst kritisch gesehen. Davon abgesehen beschränken sich die Stellungnahmen auf Hinweise, die die Gemeinde Altstadt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen haben wird.

Es wird vorgeschlagen, die Abweichung zuzulassen. Die von der Gemeinde Altstadt vorgesehene Planung besticht insbesondere durch die flächensparende Kombination mehrerer Nutzungen sowie – was für ein Unterzentrum bislang einmalig ist – durch die, in Form eines Parkhauses angestrebte, flächenschonende und anteilig hohe Deckung des Stellplatzbedarfs.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt im Rahmen einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen die Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelvollversorger des Unternehmens Rewe. Der bisherige Standort des Lebensmittelvollversorgers befindet sich im Osten des Ortsteils Altenstadt, in städtebaulich gut integrierter Lage. Dieser soll aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Siedlungsinnenbereich sowie in Vorbereitung auf eine langfristige Siedlungserweiterung westlich von Altenstadt auf eine unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altenstadt verlagert werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 850m² auf 1.600m² Verkaufsfläche erhöht werden. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 750m² (+ rd. 88 %) am Planstandort. Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt den Lebensmittelvollversorger in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus einzubetten. So soll im Obergeschoss des geplanten Rewe-Marktes eine Tagespflege und ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen. Im übrigen Plangebiet sollen ein Parkhaus, ein Ärztehaus und Wohnbebauung realisiert werden. Die dafür benötigte Fläche von rund 2,3 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu marginalen Teilen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Fläche von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es bestehe die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen derzeitige Verkaufsfläche von 600m² auf die marktüblichen 850m² zu erhöhen.

2. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Gemeinde Altenstadt befindet sich im Osten des Wetteraukreises. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist die Gemeinde Altenstadt der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Die Gemeinde Altenstadt befindet sich gemäß der Plan-karte II – Zentrale Orte und Strukturräume – des Landesentwicklungsplans 2020 im verdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Altenstadt an einer überregi-onalen Entwicklungsachse. Bei der Gemeinde Altenstadt handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Grundzentrum (Unterzentrum). Zu den angrenzenden Städten und Gemeinden gehö-ren im Norden die Stadt Florstadt, im Nordosten die Gemeinde Glauburg, im Osten die Stadt Büdingen, im Südosten die Gemeinde Limeshain, im Südwesten die Stadt Nidderau sowie im Westen die Stadt Niddatal. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Büdingen; das nächstgelegene Oberzentrum Hanau befindet sich ca. 15 bis 20 km südlich von Altenstadt.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Gemeinde Altenstadt in den zentralen Ortsteil Altenstadt sowie die sieben weiteren Ortsteile Heegheim, Höchst an der Nidder, Lindheim, Enzheim, Oberau, Rodenbach und Waldsiedlung. Der zentrale Ortsteil Al-tenstadt wird im Osten von der Bundesautobahn BAB 45, im Süden von einer Bahn-strecke des regionalen Schienenverkehrs (Niddertalbahn) und im Westen von der Landesstraße L 3189 begrenzt. Von Westen nach Osten verläuft die Bundesstraße B 521 durch den Siedlungskörper. Altenstadt ist der größte Ortsteil (ca. 3.500 Ein-wohnerinnen und Einwohner). Es folgen die Ortsteile Waldsiedlung (ca. 2.500 Ein-wohnerinnen und Einwohner) sowie Lindheim (ca. 2.000 Einwohnerinnen und Ein-wohner). Die übrigen Ortsteile Höchst, Oberau, Enzheim, Rodenbach und Heegheim weisen Einwohnerzahlen von rund 200 bis 1.500 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2020 (Stand: 30.06.) 3.350 Personen, wobei gegenüber dem Jahr 2000 ein Wachstum von rund + 48 % zu verzeichnen war. Mit rund. 2.540 Einpendlerinnen und Einpendlern und rund 4.050 Auspendlerinnen und Auspendlern zeichnet sich die Gemeinde Altenstadt durch einen negativen Pendlersaldo von rund - 1.500 Beschäf-tigten aus.

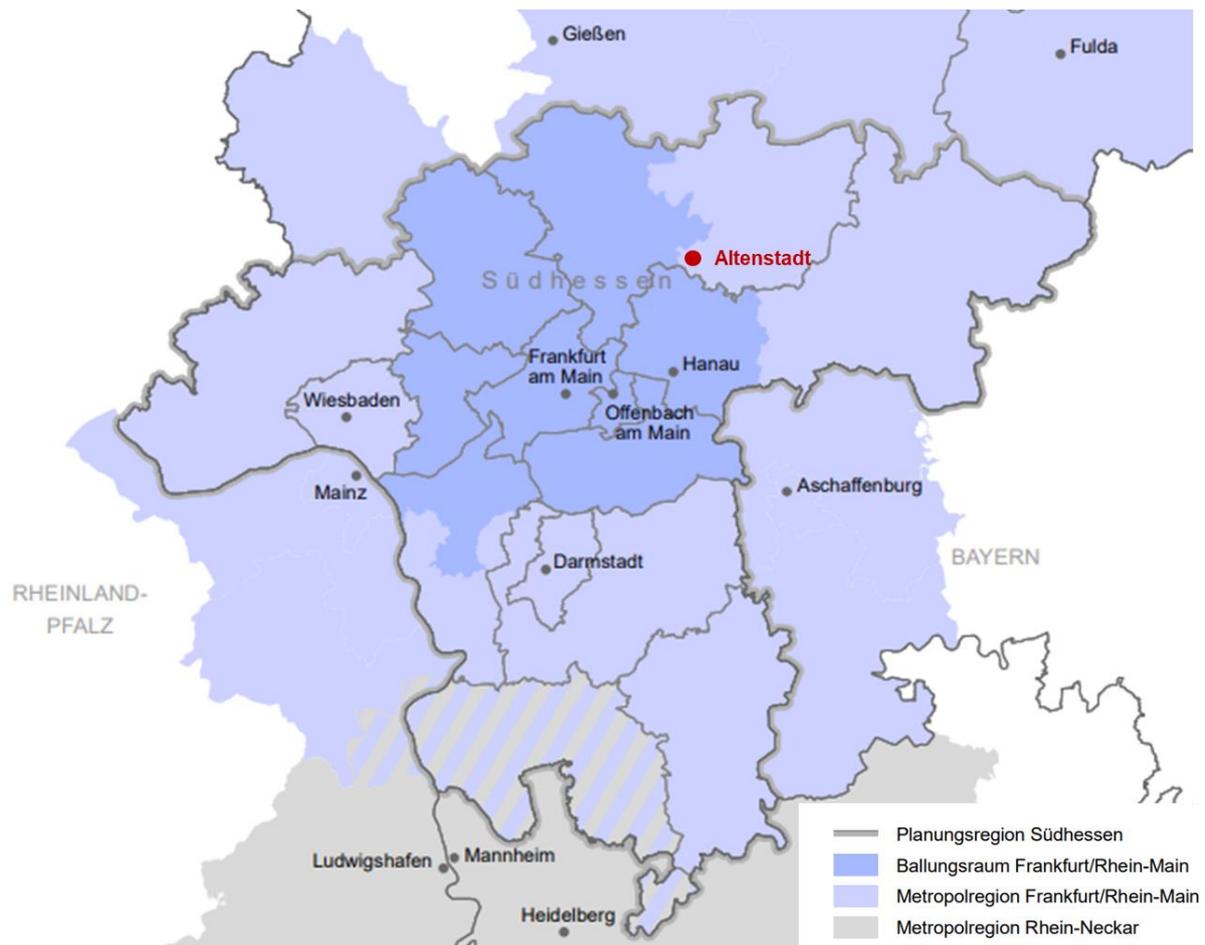


Abbildung 2: Räumliche Lage der Gemeinde Altenstadt (Quelle: Regionalplan Südhesse/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)

3. Mikrostandort des Vorhabengebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt und umfasst eine rund 2,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Norden durch den derzeitigen Verlauf der Bundesstraße B 521, im Süden durch die Ortsstraße „Frankfurter Straße“ und eine Bahnstrecke für den regionalen Schienenverkehr (Niddertalbahn), im Osten durch die von Wohnbebauung geprägte Siedlungslage und im Westen durch einen Entwässerungsgraben mit beidseitig verlaufenden Wirtschaftswegen begrenzt wird. Die landwirtschaftliche Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Altenstadt. Bereits seit geraumer Zeit erfolgen dort archäologische Grabungen.



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis
(Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

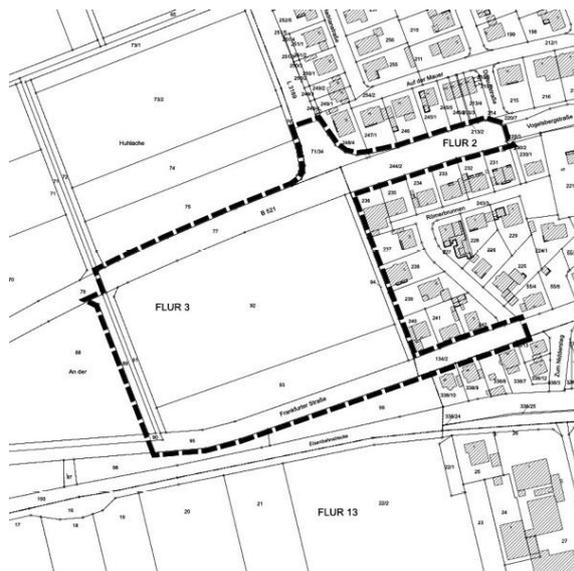


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis
(Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

4. Konkrete Planung

Die Gemeinde Altenstadt hat mit einem regionalen Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die bauliche Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen. Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisher in der Fritz-Kreß-Straße mit rund 850m² Verkaufsfläche bestehenden Marktes. Gleichzeitig mit der Verlagerung in das Plangebiet wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf künftig rund 1.600m² angestrebt. Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten.

Die Zufahrt in das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über den geplanten Kreisverkehrsplatz im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Kraftfahrzeuge sollen nach der Einfahrt in das Gebiet sofort in ein zentral angeordnetes Parkhaus bzw. auf die nördlich angrenzend vorgesehenen Außenstellplätze geleitet werden. Der Lebensmittelvollversorger ist westlich des Parkhauses auf Ebene des Erdgeschosses vorgesehen. In den Obergeschossen sind ein Seniorenwohnheim sowie ergänzende Pflegeeinrichtungen geplant. Östlich des Parkhauses, im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist ein Ärztehaus vorgesehen. Durch die Anordnung der Handels-/ Dienstleistungsnutzungen inklusive Parkhaus im Norden wird die bereits entlang der gesamten Ortsdurchfahrt von Altenstadt bestehende Struktur ergänzt.

Die publikumswirksamen und damit auch verkehrsintensiven Nutzungen werden unmittelbar an der Gebietszufahrt orientiert, da der südliche Teil des Plangebietes für die Errichtung von 8 Wohngebäuden vorgesehen ist. Die Bebauung des Plangebietes ist mit drei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Obergeschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung) vorgesehen.

Die Dachflächen aller Gebäude werden für die Sonnenenergiegewinnung genutzt. Anfallende Niederschlagswässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Überschüssiges Wasser soll in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes geleitet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Strecke der Niddertalbahn und der Exposition zur künftigen Ortsumfahrung wird die Vereinbarkeit dieser Gebietsgliederung mit den Belangen des Immissionsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung durch ein Immissionsgutachten geprüft.

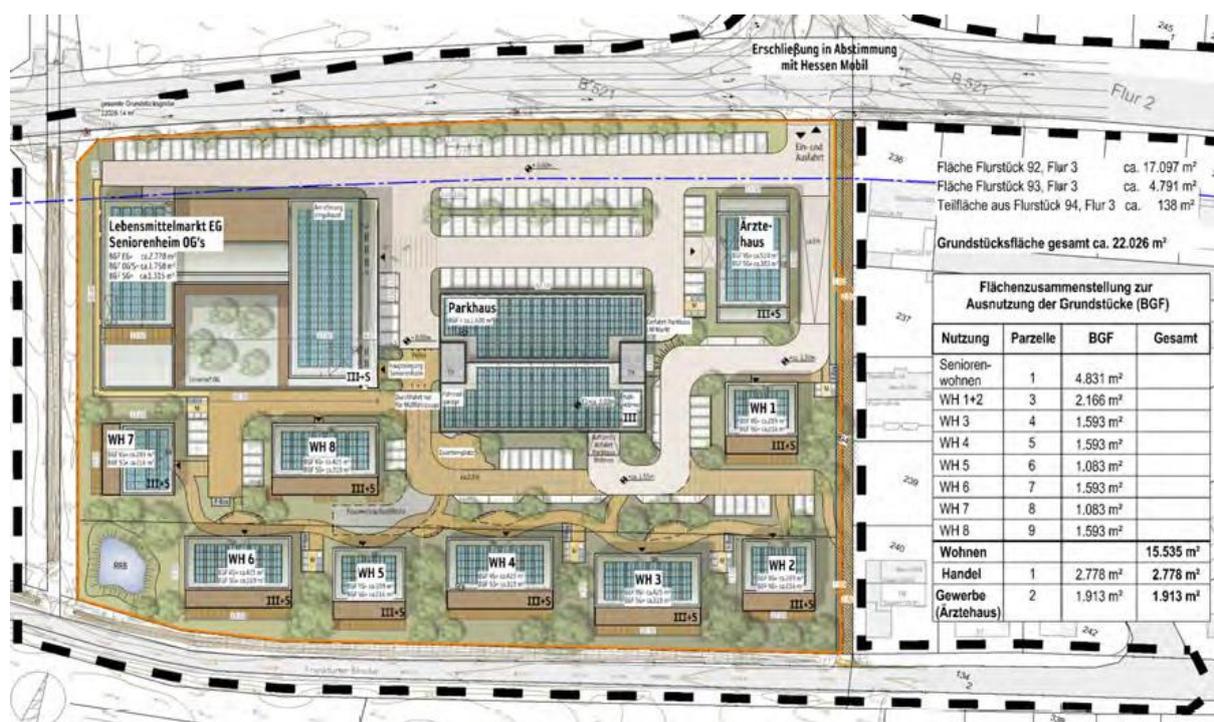


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

5. Weitere Entwicklung / Städtebauliches Konzept

Im Kontext der vorgestellten Planungsabsicht stehen die konkreten Planungen zur Ortsumfahrung inklusive der neu geplanten Ortszufahrt westlich des Plangebietes sowie die Überlegungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Wohn- und Siedlungsentwicklung, die aus räumlich-struktureller Sicht vorrangig in westlicher Richtung, also unmittelbar in nördlicher Gegenlage zum Plangebiet erfolgen soll.

Daher soll bereits im Zuge dieser Planung auch der Knotenpunkt der Landesstraße L 3189 mit der Bundesstraße B 521 zu einem Kreisverkehrsplatz als erster Baustein der Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand umgestaltet werden. Bereits im Jahr 2018 wurden die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert. Von Seiten der Gemeinde Altenstadt wurde dabei dargelegt, dass im Vorfeld dieser Planungsüberlegungen eine Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie alternativer Flächenpotenzialen erfolgt sei. Demnach sind im Innenbereich keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden. Aufgrund der Vielzahl an Restriktionen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft) und der vorhandenen Aussiedlerhöfe (Geruchsimmissionen), Bodendenkmäler (z.B. Limes) etc. sind nach Angabe der Gemeinde Altenstadt im räumlichen Umfeld des zentralen Ortsteils Altenstadt keine Alternativflächen vorhanden.

Zu der geplanten Entwicklung am westlichen Ortsrandbereich wurden bereits mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Im Ergebnis ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Landesstraße L 3189 in Richtung Florstadt bis an die derzeitige Siedlungsgrenze im Bereich der Obergasse geplant, was sich positiv auf das Geschwindigkeitsniveau in diesem Streckenabschnitt auswirken wird. Diese Erschließungsvariante wurde bereits in den Grundzügen mit Hessen Mobil abgestimmt.



Abbildung 6: Geplante Verkehrs- und Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil Altenstadts (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Die Gemeinde Altenstadt verfolgt – wie dargestellt – mittel- bis langfristig das Ziel, eine weitere Wohn- und Siedlungsentwicklung im Westen ihres zentralen Ortsteils Altenstadt umzusetzen. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt die Aufenthalts- und Lebensqualität in ihrem Ortsteil Altenstadt durch Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs aufzuwerten. Dazu plant die Gemeinde Altenstadt zusammen mit Hessen Mobil eine Ortsumfahrung im Süden des Ortsteils Altenstadt. In Vorbereitung auf die weitere Siedlungs- und Verkehrsplanung beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung einer gemischt genutzten Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand bestehend aus großflächigem Einzelhandel der Grund-/Nahversorgung, Pflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen. Mit der Verlagerung des Einzelhandels und der Schaffung sozialer Infrastruktur soll die wohnortnahe Versorgung für die bestehenden und zukünftigen Wohnquartiere gesichert werden. Die Umgestaltung des Knotenpunkts Landesstraße L 3189 und Bundesstraße B 521 hin zu einem Kreisverkehrsplatz sei als erster Baustein für die Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand erforderlich.

2. Erschließung des Vorhabens

Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über den Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 521 und der Landesstraße L 3189 in Richtung Florstadt vor. Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt auch im Hinblick auf die angestrebte Ortsumfahrung sowie die mittel- bis langfristig anvisierte Siedlungsentwicklung Richtung Westen, die Umgestaltung des Kreuzungspunktes Bundesstraße B 521 und Landesstraße L 3189 hin zu einem Kreisverkehr. Das Plangebiet erhalte dabei einen Anschlussast im Süden des Kreisverkehrs. Damit wäre eine verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz auf kürzestem Weg gewährleistet.

Im Zuge der beabsichtigten Ortsumfahrung strebt die Gemeinde Altenstadt eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze und eine Herabstufung der Bundesstraße B 521 an. Nach Angaben der Gemeinde Altenstadt sei eine Kontaktaufnahme mit Hessen Mobil erfolgt.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Plangebietes von der Ortslage Altenstadt ist nach Aussage der Gemeinde Altenstadt über die im Süden das Plangebiet tangierende Verlängerung der Frankfurter Straße in verkehrssicherer Form gewährleistet. Über die Frankfurter Straße ist darüber hinaus auf kürzestem Weg eine Anbindung an den „Vulkanradweg“ und damit an das regionale Radwegenetz gegeben.

In einer Entfernung von rund 200m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des Rhein-Main- Verkehrsverbundes („Am Römerbrunnen“). Darüber hinaus liegt der Bahnhof Altenstadt über die im Süden das Plangebiet tangierende, Verlängerung der Frankfurter Straße in einer Entfernung von rund 500m noch in fußläufiger Erreichbarkeit.

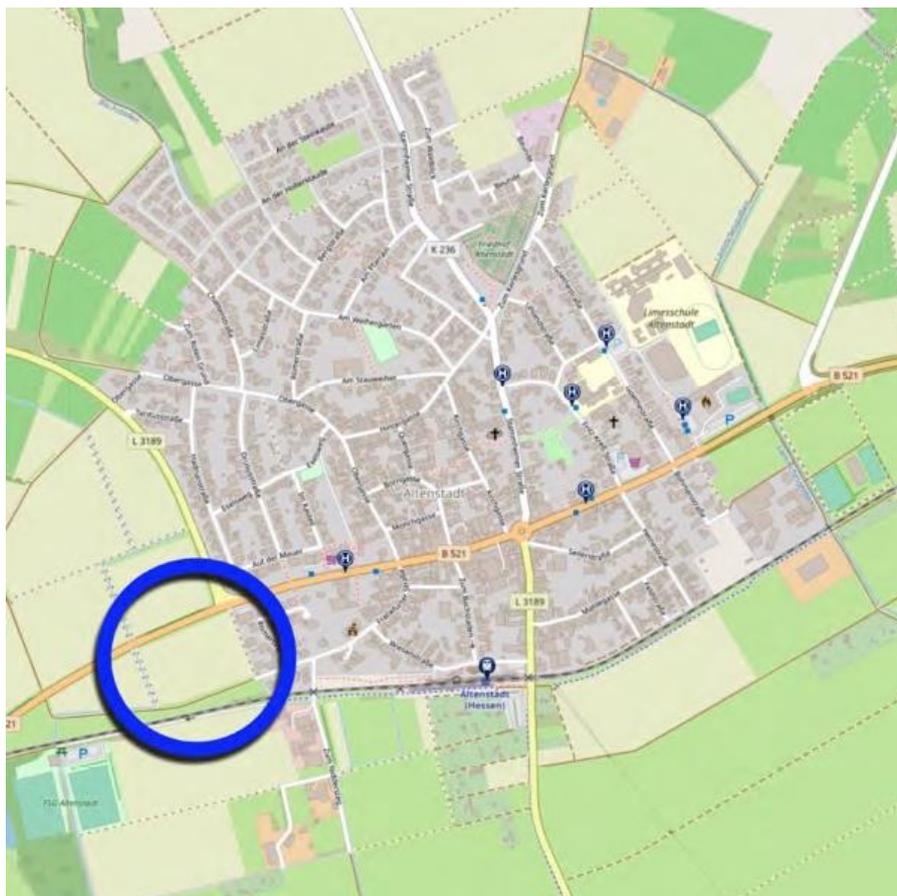


Abbildung 7: Übersicht RMV Haltestellenkarte (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

3. Weitere Ausweisungen

a) Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft – Ackerland und Grünland“ dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) ist für die geplante Umsetzung der Bebauungskonzeption neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde hierfür bereits gefasst.



Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt Ortsteil Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

b) Denkmalschutz

Bereits im Jahr 2018 seien die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertreterinnen und Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert worden. Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege sei klargestellt worden, dass hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Da das Plangebiet im 300m Radius zur Fundstelle Kastell Altenstadt liege, sei jedoch im weiteren Verfahren eine geomagnetische Prospektion durchzuführen, sofern dies die anstehenden Bodenverhältnisse erlaubten. Anderenfalls wären Grabungen erforderlich. Diese werden bereits durchgeführt.

4. Planungsalternativen

Die allgemeinen Grundsätze und gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden erfordern eine entsprechende Prüfung in Frage kommender Standortalternativen. Dabei ist im Vorfeld zu prüfen, ob in den Siedlungslagen, ggf. durch Konversion und/oder Nachverdichtung Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens bestehen. Aus siedlungsstruktureller Sicht und aufgrund entsprechender regionalplanerischer Vorgaben komme für eine Umsetzung des Vorhabens nur der zentrale Ortsteil des Unterzentrums Altenstadt in Betracht. Die im Vorfeld hierfür erfolgte Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung durch die Gemeinde Altenstadt komme zu dem Ergebnis, dass im Innenbereich keine Gebäudeerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden seien. Die antragsgegenständliche Fläche (Fläche: „A“ in Abbildung 9) sei aus siedlungsstruktureller Sicht für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders geeignet.



Abbildung 9: Darstellung der Planungsalternativen auf Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

Die mit den Ziffern 1 bis 6 der vorstehenden Abbildung markierten Standorte in der Ortsrandlage seien hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für die Umsetzung des Vorhabens geprüft worden. Allen Flächen gemein sei die Lage an einer klassifizierten oder örtlichen Erschließungsstraße.

Aus regionalplanerischer Sicht sei festzuhalten, dass die Siedlungsrandlagen von Altstadt nahezu flächendeckend mit Zielausweisungen belegt seien, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Einzige Ausnahme bilde die mit Ziffer 5 aufgeführte Fläche am östlichen Siedlungsrand von Altstadt. Dieser Bereich sei im Regionalplan Südhessen 2010 – genau wie die verfahrensgegenständliche Fläche – als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, jedoch durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Sowohl die Vorrangausweisung als auch die Darstellung im Flächennutzungsplan stehe dem geplanten Vorhaben grundsätzlich entgegen, da die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten raumordnerischen Zielen widerspreche. Darüber hinaus stehe die unmittelbare Nachbarschaft zu einem großflächigen landwirtschaftlichen Betrieb mit der hier geplanten Nutzungsmischung im Konflikt.

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzungseignung weisen nahezu alle Flächen, wie vielfach in diesem Bereich der Wetterau, hohe bis sehr hohe Acker- / Grünlandzahlen auf. Lediglich Fläche 1 weise mittlere Kennwerte auf (siehe die nachfolgende Abbildung 10). Demgegenüber scheide dieser Bereich aufgrund eines großflächigen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes („Streuobstgebiet nordwestlich Altstadt“) und dem damit in Verbindung stehenden Zielkonflikt durch die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft für eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken aus.



Abbildung 10: Bodenflächenkataster des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)

Die Flächen 2 und 3 lägen deutlich abgesetzt vom Geschäftszentrum der Gemeinde Altstadt, das sich im Wesentlichen bandartig entlang der Ortsdurchfahrt der jetzigen Bundesstraße B 521 erstreckte. Beiden o.g. Standorten gemein sei darüber hinaus die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieben, die ein Konfliktpotenzial zur geplanten Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil darstelle. Einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken stehe bei beiden Flächen – wie bei der vorliegenden Planungsfläche – die bestehende Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen 2010 entgegen.

Fläche 4 scheidet aus siedlungsstruktureller Sicht aus, da sie durch ein westlich vorgelagertes Band von Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Rettungsdienst, Limeschule mit großflächigen Sportanlagen) von der Siedlungslage abgetrennt liege und insbesondere durch die nach Osten exponierten Sportanlagen von einem hohem Immissionskonfliktpotenzial auszugehen sei. Einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen in Siedlungsrandlage stehe auch hier die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft grundsätzlich entgegen. Die darüber hinaus im Nordosten unmittelbar angrenzenden Streuobst- Biotopkomplexe (siehe Abbildung 11), die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen seien, schlossen Erweiterungsmöglichkeiten aus.



Abbildung 11: NATUREG-Viewer des HLNUG (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)

Ergänzend sei zu den Flächen 2 bis 4 deren Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Altstadt zu erwähnen. Die Anforderungen bzw. Auflagen der dazu geltenden Schutzgebietsverordnung wären im Falle der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen; sie stellen jedoch kein Ausschlusskriterium dar. Dies gelte in vergleichbarem Maße für die Lage Altstadts (und damit aller betrachteten Flächen) im Heilquellenschutzgebiet.

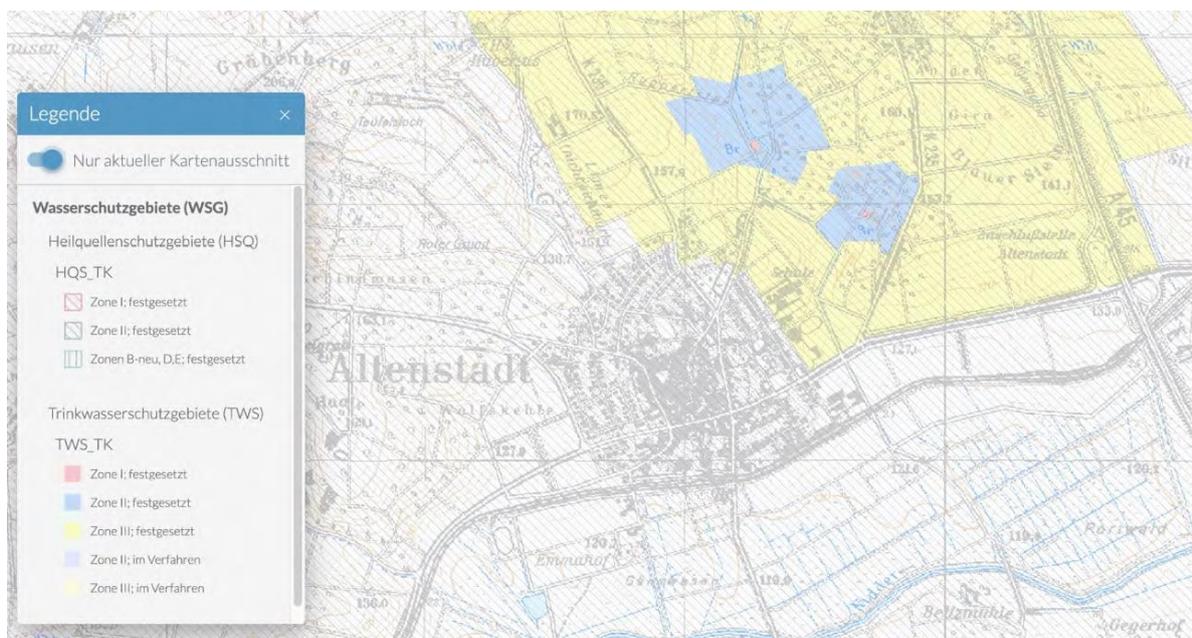


Abbildung 12: Grundwasser- und Trinkwasserschutz Viewer des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)

Flächenvariante 6 liege vor dem südlichen Ortseingang von Altstadt an der Landesstraße L 3189 in Richtung Oberau. Siedlungsstrukturell sei die bauliche Inanspruchnahme dieses Bereichs abzulehnen, da dieser durch die Bahnstrecke der Niddertalbahn von der bebauten Siedlungslage von Altstadt abgetrennt sei. Prägend in diesem Abschnitt seien freizeitgärtnerische Nutzungen sowie der Auenbereich der Nidder, der neben einer sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung auch für die örtliche Naherholung eine hohe Bedeutung besitze. Im Süden grenze das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an. Zudem werde der gesamte Auenraum durch zahlreiche Fließgewässerabschnitte mit den dazu gehörigen wasserrechtlichen Beschränkungen (z.B. geschützte Gewässerrandstreifen) in seiner Nutzung beschränkt. Raumordnerisch stehe die Ausweisung des bahnseitig angrenzenden Areals als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie des südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Konflikt mit einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken.

Darüber hinaus sei dieser Abschnitt durch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie, nach HWRM-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) gekennzeichnete „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ für eine Baugebietsausweisung grundsätzlich wenig geeignet.

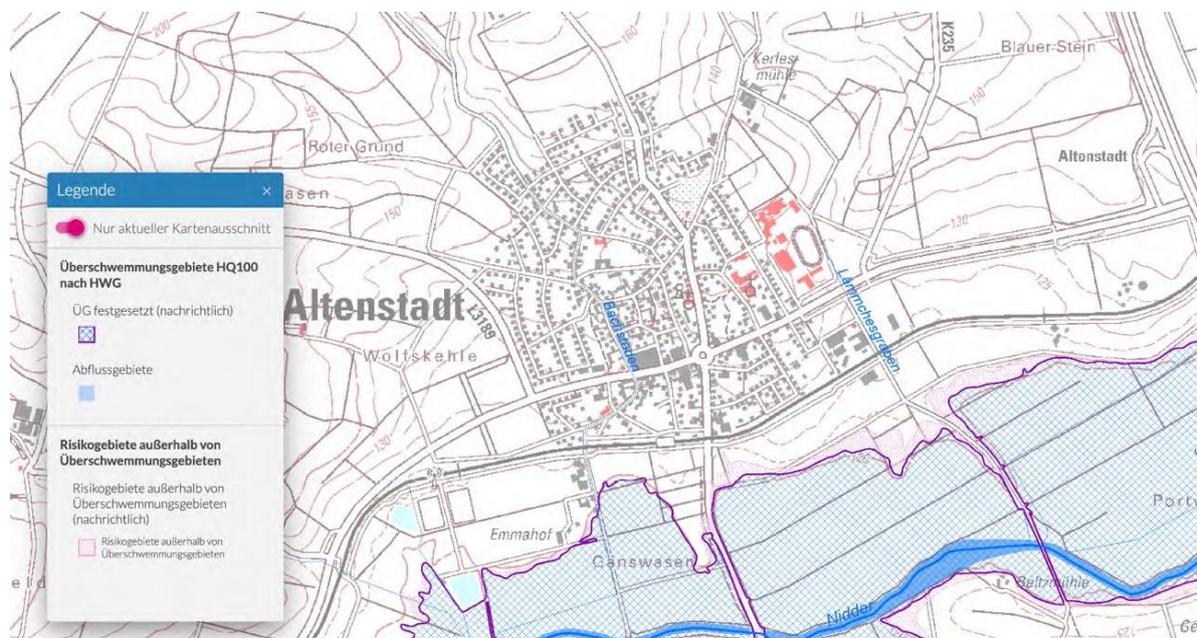


Abbildung 13: Hochwasserrisikomanagement Viewer des HLNUG Ausschnitt Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

5. Auswirkungsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe Supermarkts von 850m² auf 1.600m² unter Berücksichtigung des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischer Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handle es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits jetzt großflächigen Marktes in einem Grundzentrum. Dies sei gemäß dem Zentralitätsgebot zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung sonstiger landesplanerischen Ziele ausnahmsweise zulässig. Auch wenn die Grundversorgung in Altenstadt insgesamt gesichert sei, handle es sich bei dem Vorhaben um eine marktübliche Anpassung an heutige Verkaufsflächegegebenheiten eines bereits heute großflächigen Einzelhandels.

Auch der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 lasse im Zentralitätsgebot eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² für einen Lebensmittelmarkt im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums zur Sicherung der Nahversorgung zu. Da auch die übrigen landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe eingehalten würden, läge kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot vor.

Bei dem Vorhaben handle es sich um großflächigen Einzelhandel, dessen Einzugsbereich sich in großen Teilen auf die Gemeinde Altstadt beschränke und somit keine erhebliche überörtliche Wirkung induziere. Der überörtliche Einzugsbereich in Richtung Eichen und Erbstadt werde lediglich durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die Bundesstraße B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen begründet. Das Kongruenzgebot werde nicht verletzt.

Der geplante Vorhabenstandort sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und befände sich faktisch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der Planstandort in Altstadt sei durch die Standortlage an der Bundesstraße B 521 autokundenorientiert, weise jedoch eine räumliche und funktionale Verbindung zu dem bestehenden Siedlungsgebiet im Osten auf. Darüber hinaus sehe die Planung zudem die Einbindung des Rewe-Marktes an die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebiets vor. Des Weiteren sei die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums, einer Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen beabsichtigt. Die ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei durch zwei Bushaltestellen gewährleistet. Zudem verfüge der Standort über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich zum angrenzenden Wohngebiet. Aufgrund der zuvor aufgeführten Punkte könne man das Plangebiet als städtebaulich integrierte Lage bewerten und somit schlussfolgern, dass das Integrationsgebot gewahrt werde.

Das aktuelle Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel) belaufe sich auf ca. 39 Mio. €. Für den Rewe-Supermarkt am bisherigen Standort seien durchschnittliche Umsatzleistungen von 4,2 bis 4,3 Mio. € anzusetzen. Nach Verlagerung und Erweiterung werde ein maximaler Umsatz von rund 6,8 bis 6,9 Mio. € prognostiziert. Dies entspräche einer Umsatzzunahme von rund 2,6 Mio. €. Davon entfallen rund 1,8 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Es könne lediglich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch eine Umsatzverteilungsquote ermittelt werden. Es sei ausschließlich der Mehrumsatz wettbewerbswirksam, sodass ausschließlich dieser bei der Umsatzverteilung betrachtet werde. Die Umverteilungsquote in Altstadt liege bei rund 6 bis 7 %, in den Nidderauer Stadtteilen Eichen und Erbstadt lägen die Wettbewerbswirkungen zu Lasten der kleinteiligen Anbieter unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Im Umland liege die Umverteilungsquote bei maximal 4 bis 5 % an Einzelstandorten (v.a. Limeshain). Somit seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Altstadt oder im Umland zu erwarten. Es handle sich um übliche Wettbewerbswirkungen, weshalb keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien und keine Verletzung des Beeinträchtigungsgebots vorliege.

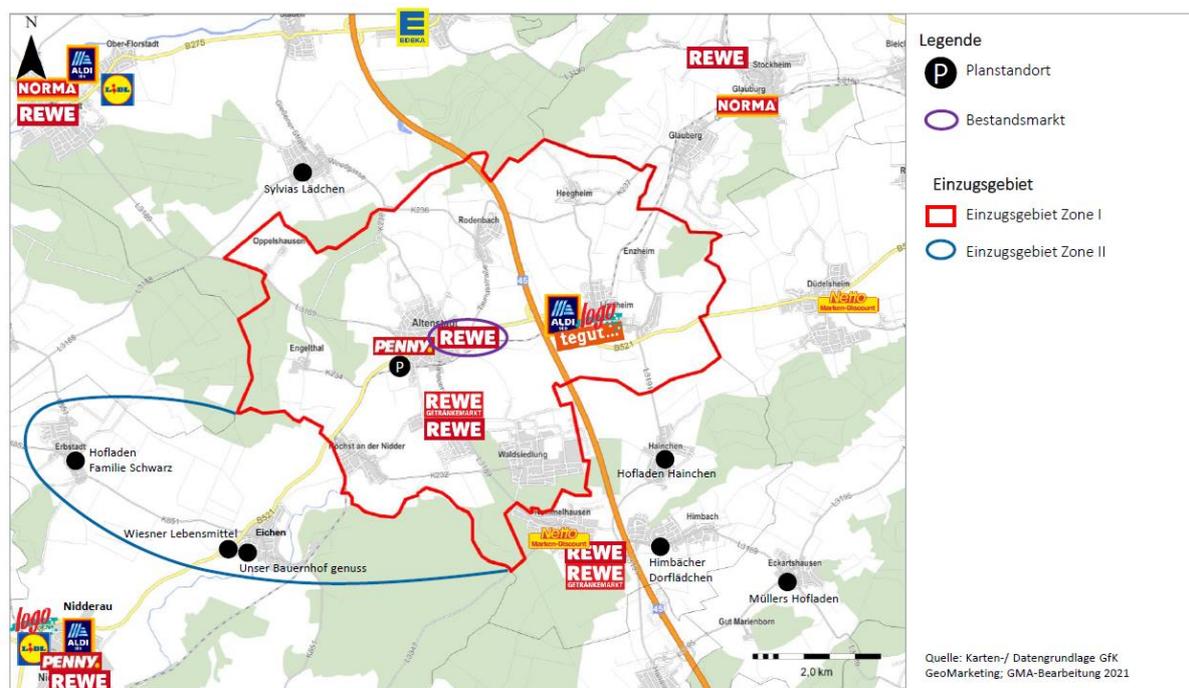


Abbildung 14: Wesentliche Wettbewerber in Altstadt und Umfeld (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Rewe-Marktes in Altstadt, Frankfurter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln)

III. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Antragsfläche zu rund 2,2 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu rund 0,1 ha als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Antragsfläche von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

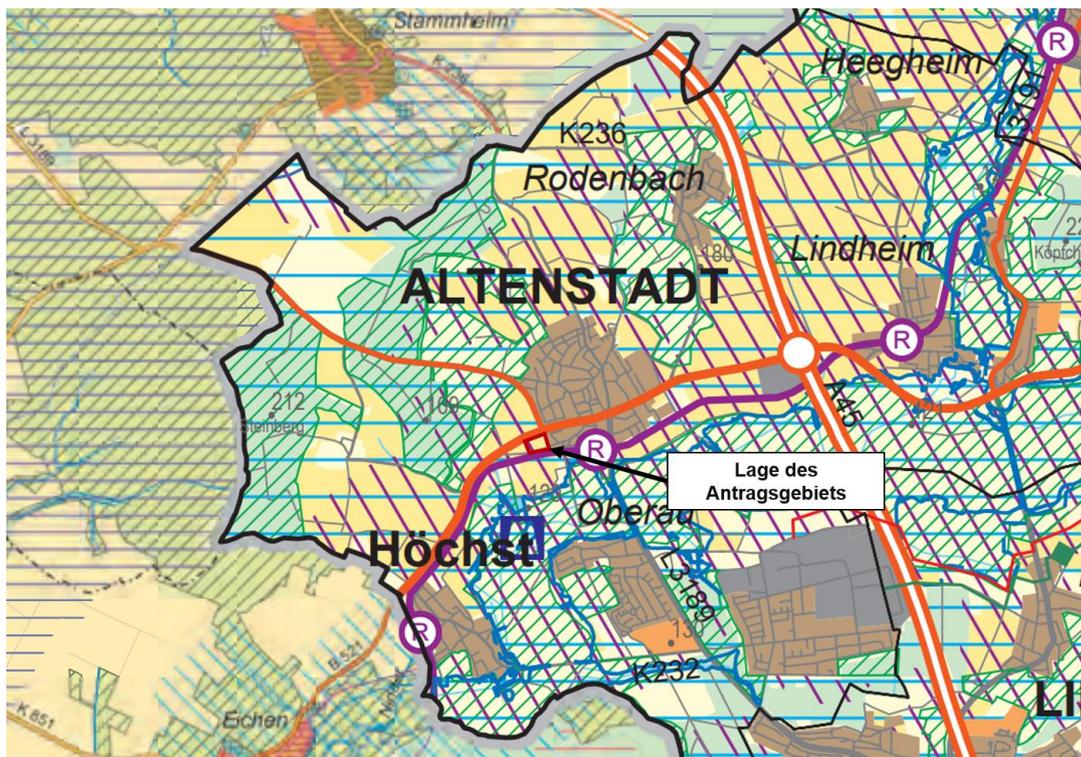


Abbildung 15: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Ausschnitt Altenstadt

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Die Gesamtgröße des Vorhabens betrage rund 2,3 ha. Mit einer Beanspruchung von circa 2,2 ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft seien die Auswirkungen auf das Ziel der Raumordnung Vorranggebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Für die betroffenen Vorbehaltsgebiete werden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

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

Der neue REWE- Markt solle 88 % mehr Verkaufsfläche bieten. Außerdem solle sich Siedlung in Form eines Gesamtquartiers entwickeln. Die Nachfolgenutzung am Altstandort sei noch ungeklärt. Die beplante Fläche sei etwa 2,5 ha groß.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Ackerzahl betrage im Plangebiet zwischen 72 und 82. Die Fläche sei im Eigentum der Gemeinde Altstadt. Es erfolgen seit geraumer Zeit dort archäologische Grabungen. Die alternativen Flächen seien ausreichend geprüft worden. Wie in den Antragsunterlagen dargestellt, weisen nahezu alle Flächen am Ortstrand hohe bis sehr hohe Acker-/ Grünlandzahlen auf.

Für die weitere Planung werde angeregt, den naturschutzfachlichen Ausgleich zu prüfen und möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen werden begrüßt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bezüglich der Zulassung der Zielabweichung Bedenken. Laut Antragsunterlagen befindet sich die wesentliche Einzelhandelslage in der Ortsmitte in der Umgebung des Bestandsstandort des Rewe. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte der Altstandort des REWE erhalten werden und dessen Erweiterung nicht gegenüber der Beanspruchung von Vorranggebiet Landwirtschaft priorisiert werden.

3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft werde durch die Planung nicht tangiert. Im Plangebiet lägen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet sei ebenfalls nicht betroffen. Bei dem Plangebiet handle es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erschienen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich, jedoch bewältigbar. Im Ergebnis bestehen gegen die Zulassung der Zielabweichung aus Sicht der von der oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange daher keine grundsätzlichen Bedenken.

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

Aus Sicht der Abteilung IV - Umwelt Frankfurt - und der Abteilung IV - Umwelt Wiesbaden - bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Für das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen zahlreiche Hinweise zu den Belangen Grundwasser, Bodenschutz, und Abwasser, Gewässergüte. Diese werden der Antragstellerin mit dem Bescheid über die Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt. Das Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) äußerte unter dem Vorbehalt, dass es sich bei dem Seniorenheim um keine Pflegeanstalt handle, keine grundsätzlichen Bedenken.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Das vorgelegte Gutachten der GMA vom 27. März 2023 komme zu dem Fazit, dass die Planung nicht zu Wettbewerbswirkungen, nicht zu Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen in Altstadt oder dem Umland (insbesondere den Verbandskommunen Nidderau und Limeshain) führen werde und sie daher regionalverträglich sei.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

III. Hessen Mobil

1. Siedlungserweiterung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen

Die Planfläche grenze direkt an die Bundesstraße B 521 an. Die Verkehrserschließung soll über eine Neustrukturierung des bestehenden plangleichen Knotenpunktes gesichert werden. Es sei geplant das Plangebiet mittels eines Kreisverkehrsplatzes mit einem direkten Anschlussast an die freie Strecke der Bundesstraße anzubinden.

2. Geplante Ortsumgehung Altstadt

Das Projekt „B 521, Neubau der Ortsumgehung Altstadt“, welches durch Hessen Mobil bearbeitet werde, werde von den gemeindlichen Planungen unmittelbar berührt. Eine Lageplandarstellung des aktuellen Standes der Vorentwurfsplanung vom 22. April 2021 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Das v.g. Projekt „B 521, Neubau der OU Altstadt“ sei Bestandteil des vom Bundestag im Dezember 2016 verabschiedeten Bundesverkehrswegeplanes (Bedarfsplan für Bundesfernstraßen gemäß 5. FStrAbÄndG). Die Linie sei seit 2012 durch das Bundesministerium für Verkehr, Digitales und Verkehr bestimmt. Gegenwärtig erfolge die Erarbeitung des sogenannten Vorentwurfes. Das Vorhaben sei im aktuellen Regionalplan Südhessen (2010) als Planungshinweis enthalten. Durch die gesetzliche Bedarfsfeststellung lägen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor. Das von der Stadt Altstadt beabsichtigte Entwicklungskonzept sei in Abstimmung mit Hessen Mobil erarbeitet worden.

Es werde bei den weiteren planerischen Festsetzungen zum Entwicklungskonzept der Stadt um Berücksichtigung folgender Sachverhalte gebeten:

- Es werde auf die von der geplanten Straße ausgehenden Immissionen hingewiesen. Die durch die Planung der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen seien durch entsprechende aktive Vorkehrungen gegenüber der Bundesstraße zu schützen. Diese Maßnahmen seien durch die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu Lasten der Gemeinde zu berücksichtigen und zu realisieren.
- Es werde auf das vorliegende Planungskonzept der Bundesstraße verwiesen, welches im Planungsbereich der Gemeinde aufgrund der Lage- und Höhenzwangspunkte (Überführung der Strecke der DB AG durch ein Brückenbauwerk und Führung in Dammlage) bestehende Sichtbeziehungen unterbrechen werde.

IV. Wetteraukreis

Der Wetteraukreis äußert zu den Belangen Infektionsschutz und Hygiene, Brandschutz, Archäologische Denkmalpflege, Wasser- und Bodenschutz, Agraraufgaben und Denkmalschutz keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen. Der Wetteraukreis äußert zu den Belangen Archäologische Denkmalpflege, Wasser- und Bodenschutz, Agraraufgaben weitere Hinweise. Im Übrigen enthält die Stellungnahme des Wetteraukreises folgende Bedenken:

1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestünden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken. Die Verlagerung des REWE Marktes sollte erst erfolgen, wenn auch die abschließenden Planungen für den Anschluss des Gebietes an die derzeitige Bundesstraße B 521 / Landesstraße L 3189 erfolgt sei. Hier werde der Bau eines Kreisverkehrs befürwortet, da ansonsten nur eine Signalisierung der größer werdenden Kreuzung möglich wäre.

Planungen für den Anschluss (Kreisverkehr, signalisierte Kreuzung, etc.) des neuen Gebietes sollten abgeschlossen sein. Ein Kreisverkehr werde als sinnvollste Lösung für den Anschluss des neu entstehenden Gebietes angesehen. Die Planungen zum Anschluss seien mit Hessen Mobil abzustimmen.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung werde hinsichtlich der von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange als kritisch eingestuft. Laut Seite 13 des Abweichungsantrags hätten die beteiligten Naturschutzbehörden die Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen als positiv bewertet. Die untere Naturschutzbehörde hätte bei einem Termin eine mündliche Aussage zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen gemacht. Deren Inhalt wäre nicht, dass die Inanspruchnahme dieser Flächen als positiv gesehen werde. Sie könne höchstens als „relativ positiv“ gesehen werden:

Es sei nicht gut, dass landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, aber immer noch weniger negativ als die Inanspruchnahme von Schutzgebieten und geschützten Biotopen. Das Gebiet sei über 0,5 ha groß und es sei nach dem Regionalen Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vorgesehen. Damit falle es unter die „Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zu Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 5. März 2015. Es sei ein Flächenausgleich erforderlich.

3. Wasser- und Bodenschutz

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass die Flächen in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes lägen. Hierin bedürfen Eingriffe über 20 m Tiefe einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 WHG.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes- Bodenschutzgesetz sei es ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Flächen auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen seien. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG (BFD5L) ergäbe für die zu beanspruchenden Flächen A die Stufe „hoch bis sehr hoch“, was dem Hauptziel des Bodenschutzes widerspräche. Gleiches gelte für die perspektivisch geplante Wohngebietserweiterung (Flächen B), welche dem Funktionserfüllungsgrad Stufe „sehr hoch“ zugeordnet sei. Die Flächen seien nach dem Regionalen Flächennutzungsplan als Vorrangfläche/ Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen vorgesehen. Um den nachhaltigen Umgang mit dem

Schutzgut Boden dauerhaft zu gewährleisten, müssen an anderer Stelle geplante Entwicklungsflächen freigehalten werden. Auf die im Abschnitt der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege dargestellte Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes werde verwiesen.

4. Agrarfachaufgaben

Aus landwirtschaftlicher Sicht lägen keine Bedenken zu der o. g. Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für diese Fläche vor, da bereits seit 2021 mehr als die Hälfte des Ackers nicht mehr in Bewirtschaftung sei. Allerdings gehen insgesamt ca. 2,2 ha sehr gut geeigneter Ackerboden verloren, für den deshalb erforderlichen Flächenausgleich werde auf die im Abschnitt der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege dargestellte Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes verwiesen. Außerdem sollten für einen ggf. geplanten Ausgleich keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

5. Bauordnung

Als positiver Standortfaktor werde für den neuen Standort des REWE die Einbindung in ein neues Wohngebiet genannt. Für dieses neue Wohngebiet sei der unteren Bauaufsichtsbehörde aber noch keine Planung bekannt. Auch sei noch keine notwendige Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Somit sei zunächst davon auszugehen, dass mit dem neuen REWE - Standort gegen das Integrationsgebot verstoßen werde und der REWE-Markt auf nicht kalkulierbare Zeit in einem nicht integrierten Standort liegen werde. Selbst wenn der REWE-Markt an seinem derzeitigen Standort mit ca. 850 qm Verkaufsfläche schon großflächig sei, sei die Überschreitung zur Großflächigkeit mit ca. 50q m nur relativ geringfügig und bzgl. der Attraktivität nicht vergleichbar mit der Planung eines Marktes mit 1.500 bis 1.600 qm Verkaufsfläche (Verdopplung der Verkaufsfläche), der noch durch eine Bäckerei mit Cafe ergänzt werden solle. Vor diesem Hintergrund sei auch die Ergänzung des Standortes durch eine Bäckerei mit Cafe kritisch zu betrachten, da gerade kleine Nahversorger für die Attraktivität eines Zentrums eminent wichtig seien. Dieser Punkt sei in der Auswirkungsanalyse noch zu betrachten.

V. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg steht einer Ansiedlung außerhalb der integrierten Ortslage grundsätzlich kritisch gegenüber. Im vorliegenden Fall sei die Notwendigkeit zur Verlagerung aufgrund der örtlichen Situation deutlich geworden. Die geplante Siedlungserweiterung der Gemeinde Altenstadt trage nachhaltig dazu bei, den Standort in die Ortslage zu integrieren. Hinsichtlich der Verlagerung des Vollsortimenters bestünden daher keine Bedenken. Es werde allerdings darauf hingewiesen, dass eine Nachnutzung des aktuellen Standorts geregelt werden müsse. Sollte dieser durch den Pennymarkt nachgenutzt werden, sei sicherzustellen, dass der bisherige Penny-Standort keine Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel erfahre.

VI. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Büdingen, die Stadt Florstadt, die Stadt Niddatal, die Gemeinde Glauburg, die Gemeinde Limeshain und die Gemeinde Nidderau haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers Rewe sowie der Ansiedelung von Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abgewichen.

a) Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung widerspricht dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

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

b) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot

Bei der Gemeinde Altenstadt handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Unterzentrum. Als Unterzentrum ist eine Erweiterung von großflächigem Einzelhandel in der Gemeinde Altenstadt grundsätzlich nicht zulässig. In Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heißt es:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

Der Ausnahmetatbestand des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt nicht vor. Dort heißt es:

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

Es kann vorliegend dahinstehen, ob die Erweiterung des Rewe- Marktes zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Jedenfalls ist das Vorhaben aufgrund der in den Kapiteln D.I.1.a) bis D.I.1.d) dargelegten Zielverstöße nicht an die übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

c) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft, er verstößt damit gegen das sog. siedlungsstrukturelle Integrationsgebot. Zudem ist das Vorhaben – entgegen der Darstellung in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – allenfalls nach Verwirklichung auch der weiteren Westerweiterung Altenstadts städtebaulich integriert. Sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot sind in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans geregelt. Dort heißt es:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

d) Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft widerspricht zudem Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

e) Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot

Die Auswirkungsanalyse der GMA legt nachvollziehbar dar, dass sich der Einzugsbereich des Lebensmittelvollversorgers nach Verlagerung und Erweiterung im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet Altenstadts beschränken werde. Das überörtliche Einzugsgebiet in Richtung Eichen und Erbstadt werde lediglich durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die Bundesstraße B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen hervorgerufen. Demnach liege kein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Kongruenzgebot vor. Dieses Ziel lautet:

„Dabei [bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels] ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

f) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtungsverbot

Die Gemeinde Altenstadt konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot führen wird, welches in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Es lautet:

„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit wird auf die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse der GMA (Kapitel B.II.5, Seite 22) verwiesen, die zu dem Schluss kommt, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Altenstadt und den umliegenden Kommunen nach sich ziehen werde.

2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

a) Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot

Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das in Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juni 2021 (GVBl Nr. 31, Seite 394 – Landesentwicklungsplan Hessen 2020). Das Ziel entspricht der Regelung im Regionalplan.

Im Fall der beabsichtigten Planung kommt jedoch das Vorliegen des Ausnahmetatbestands, wonach großflächiger Einzelhandel zur Grundversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 2000m² auch in den zentralen Ortsteilen von Unterzentren zulässig ist, in Betracht. In Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 heißt es:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

Ob dies der Fall ist, obliegt der Entscheidung durch die oberste Landesplanungsbehörde.

b) Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot

Die von der Gemeinde Altstadt beabsichtigte Planung weicht möglicherweise – falls von der obersten Landesplanungsbehörde nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes (z.B. Teilintegration) bejaht wird – von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es in Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]“

Ob vorliegend die Zulassung einer Ausnahme nach § 6 Abs. 1 ROG genügt, weil das Vorhaben im Sinne des vorstehenden Ziels als teilintegriert anzusehen ist, oder ob es einer Abweichung bedarf, entscheidet ebenfalls die oberste Landesplanungsbehörde.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 3.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 4.). Vorliegend ist allerdings folgendes vorzuschicken:

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischer Aspekte

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft auch ein SO Einkaufszentrum hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungs-

plans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung / SO Einkaufszentrum festgelegt werden könnte.

Es handelt sich bei der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers Rewe schon zu dem Zeitpunkt des Zielabweichungsverfahrens um einen großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben stellt in der Kombination aus Einzelhandel, Tagespflege, Seniorenwohnen, weiterer Gesundheitsversorgung und Wohnen besonders im Hinblick auf das Bestreben einer weiteren Siedlungsentwicklung im Westen des Ortsteils Altstadt eine regionalplanerisch und städtebaulich sinnvolle Ergänzungsmaßnahme für das bestehende und zukünftig geplante Siedlungsgebiet dar. Aufgrund des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH steht fest, dass von dem Vorhaben der Gemeinde Altstadt keinerlei raumbedeutsame Wirkungen ausgehen werden.

Darüber hinaus steht die beabsichtigte Planung in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang mit der von Altstadt und Hessen Mobil geplanten Ortsumfahrung Altstadts. Das Bestreben besteht darin, die Aufenthalts- und Lebensqualität in dem Ortsteil Altstadt durch Verminderung des Durchgangsverkehrs aufzuwerten. Darin eingebettet werden soll die Umgestaltung des Knotenpunkt L 3189 / B 521.

Allerdings ist entscheidend, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn sichergestellt ist, dass kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 vorliegt. Denn in diesem Fall könnte eine der Abweichung mit entsprechender Festlegung im Rahmen der Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) nicht genehmigt werden, die Zulassung der Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Diesem Umstand trägt Nebenbestimmung II.1 Rechnung. Danach erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen oder festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies zugrunde gelegt, berührt die Zulassung der beantragten Abweichung nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Die beabsichtigte Planung stellt – wie dargestellt (siehe oben, Kapitel D.I) – einen Zielverstoß zu den Zielen Ziel Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung), Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft), dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 festgelegten Zentralitätsgebot, dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sowie – jedenfalls bis zur Verwirklichung der nördlich der heutigen Bundesstraße vorgesehenen Siedlungserweiterung – dem städtebaulichen Integrationsgebot dar.

Das Zusammenspiel zwischen Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot, wonach großflächiger Einzelhandel nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist und der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich nicht überschreiten darf, gehört zu den Grundzügen der Planung. Beide Ziele ergänzen das Zentrale-Orte-Prinzip, welches ebenfalls zu den Grundzügen der Planung zu rechnen ist. Die Grundzüge der Planung sind bei Zulassung der Abweichung vorliegend jedoch nicht berührt. Sinn und Zweck des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es unter anderem, eine zusätzliche Zersiedlung und Versiegelung zu verhindern, die dadurch entsteht, dass in Klein- und Unterzentren (Verkehrs-)Infrastruktur geschaffen wird, die nicht auch durch die sonstige (mittel- und oberzentrale) Aufgabenerfüllung genutzt werden kann. Zwar wird das vorliegende Plangebiet über einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz erschlossen, sowohl diese Verkehrsinfrastruktur wie auch die Ortsumgehung Altstadt insgesamt sind jedoch nicht Folge der Ansiedlung des Rewe-Marktes und damit des

Verstoßes gegen das Zentralitätsgebot. Beide Vorhaben würden auch unabhängig von dem vorliegenden Planvorhaben, insbesondere zur Entlastung der Ortsdurchfahrt, verwirklicht, sodass der im Zentralitätsgebot zu sehende Grundzug der Planung vorliegend zwar betroffen, nicht aber berührt ist.

Dass die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft keinen Grundzug der Planung darstellt, hat die Regionalversammlung Südhessen bereits mehrfach beschlossen. Grund hierfür ist v.a., dass Vorranggebiete für Landwirtschaft zwar grundsätzlich auf Grundlage der Einstufung eines Rams im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, gleichwohl aber nicht schematisch, sondern stets im Rahmen einer Einzelfallabwägung erfolgt(e).

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung vom den betroffenen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits großflächigen Einzelhandels. Das Zentralitätsgebot wird insofern lediglich dadurch verletzt, dass aufgrund der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und dem in Kapitel D.I.1.b dargelegten Verstoß gegen das Integrationsgebot keine Zulässigkeit im Ausnahmefall erteilt werden kann. In Kapitel D.I.1.d wird dargelegt, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte zu erwarten sind. Durch die innerörtliche Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche von 850m² auf 1600m² des Lebensmittelvollversorgers wird sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf das innerörtliche Gemeindegebiet beschränken. Der Einzugsbereich wird sich lediglich Richtung der beiden Nidderauer Stadtteile Eichen und Erbstadt ausdehnen. Dies ist durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen begründet. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung der GMA wird die beabsich-

tigte Planung darüber hinaus zu keiner weiteren Ausdehnung des Einzugsgebiets führen.

Die Gemeinde Altstadt hat nachvollziehbar dargelegt, dass das Vorhaben in der Kombination aus Einzelhandel, Tagespflege, Seniorenwohnen, weiterer Gesundheitsversorgung und Wohnen besonders im Hinblick auf das Bestreben einer weiteren Siedlungsentwicklung im Westen des Ortsteils Altstadts eine regionalplanerisch und städtebaulich sinnvolle Ergänzungsmaßnahme darstellt. Ferner ist als besonders positiv zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Altstadt mit der Kombination von großflächigem Einzelhandel und aufgesatteltem Seniorenwohnen und Tagespflege – jedenfalls außerhalb von Großstädten – einen neuen, flächensparenden Weg beschreitet. Dies gilt gleichermaßen für die Kombination mit Wohnnutzungen sowie einer Parkgarage anstelle ausschließlich ebenerdiger (und daher mit einem weit größeren Flächenverbrauch verbundener) Parkplätze.

Die Gemeinde Altstadt hat zudem nachvollziehbar und gut begründet dargelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet keine Alternativflächen für eine den Zeilen der vorliegenden Planung entsprechende Entwicklung gegeben sind. Zwar gehen mit der vorliegenden Planung rund 2,5 ha landwirtschaftlicher Fläche verloren, es besteht jedoch keine konkrete Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Verpflichtung zur Kompensation landwirtschaftlicher Flächen besteht – entgegen der Auffassung des Kreisausschusses des Wetteraukreises – nicht. Die Gemeinde Altstadt liegt nicht im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

E. Hinweis

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

Darmstadt im Mai 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/3-2021/5

Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Plankarte: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird**Abbildung 16: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird**



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 91.1
9. Juni 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

6. Juli 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Abweichungsverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010
aus Anlass der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr.54
Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg**



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf (Antragstellerin) vom 19. April 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 54 – Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg

Entscheidung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Ziel Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie den Zielen Z3.4.2-7 und Z3.4.2-4 (Tabellenwert/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der in Teil F. beigefügten Plankarten, die Bestandteil dieser Entscheidung sind, zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I.....Ausgangssituation.....	8
1. Lage und Umgebung der Antragstellerin.....	8
2. Planvorhaben.....	8
3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes.....	10
4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung.....	11
II.....Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen	12
1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft.....	12
2. Überschreitung des Tabellenwert	14
3. Logistikeignung.....	14
III.....Beschreibung des Vorhabens.....	15
1. Bebauungsplan Nr. 54	15
2. Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes	16
3. Nutzungskonzept	17
IV.Alternativenprüfung	18
1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand.....	18
2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen	18
V.Begründung der Planung	19
1. Standortgunst	19
2. Wiedernutzbarmachung von Flächen.....	20
3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt.....	20
4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug.....	20
5. Vorranggebiet Natur und Landschaft.....	21
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	23
I.....Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung	23
a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug.....	23
b) Klima und Gewässerschutz	23
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
II.....Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar.....	24
III.....Regionalverband FrankfurtRheinMain	24
IV.Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	25

V.Weitere Beteiligte	27
D. Rechtliche Würdigung.....	28
I.....Erforderlichkeit der Abweichung	28
1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug	28
2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft	28
3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe.....	29
4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte	29
II.....Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	30
2. Grundzüge der Planung nicht berührt	31
3. Ausübung planerischen Ermessens	31
E. Hinweis	33
F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs.....	34
I.....Raum, für den die Abweichung zugelassen wird.....	34
II.....Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023.....	1
Abbildung 2:	Lage Mörfelden-Waldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map	9
Abbildung 4:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab , Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023	10
Abbildung 5:	Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 6:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLP)	13
Abbildung 7:	Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs	13
Abbildung 8:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022).....	16
Abbildung 9:	Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird	34

A. Zusammenfassung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten hin für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt -auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen- nachkommen möchte.

Die aktuell im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Flächenpotentiale mit einer Größe von 2,8 ha reichen nach Ansicht der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht aus, um eine nachhaltige, marktgerechte Gewerbeentwicklung voran zu treiben. Geplant ist deshalb, das Gewerbegebiet um weitere 11,9 ha zu erweitern, um Gewerbe in einem nachhaltigen Mix ansiedeln zu können. Dafür hinaus sind sowohl kleinere Hallen und Büros für lokale Handwerker und kleine Logistikbetriebe vorgesehen als auch größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion und Logistik. Für die Erweiterungsfläche sind folgende Nutzungsflächen geplant:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche

Die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Mörfelden-Ost- Am Oberwaldberg“ entsprechen nicht allen für das Plangebiet relevanten regionalplanerischen Vorgaben. Der Planbereich liegt sowohl innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug als auch in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Im Folgenden wird nach einer Beschreibung der Stadt Mörfelden-Walldorf, des Plangebiets sowie der konkreten Planungsabsichten der Antragstellerin dargestellt, in welchen Punkten die Planung gegen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

In Teil D wird aufgezeigt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Zudem wird die Zulassung der Abweichung als zweckmäßig befürwortet. Die beteiligten Gebietskörperschaften und Behörden, deren Belange von der Planung berührt werden, haben ganz überwiegend keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geltend gemacht.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ausgangssituation

1. Lage und Umgebung der Antragstellerin

Die Stadt Mörfelden-Walldorf besteht aus den Stadtteilen Mörfelden und Walldorf und ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain eingestuft. Sie ist ein Wohn- und Gewerbeort mit einer Bevölkerung von ca. 34.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (2021). Mörfelden-Walldorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main und ist durch die Bundesautobahn BAB5 gut an die Region angebunden. Jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen Haltepunkt der S-Bahn- Linie 7 sowie der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim.

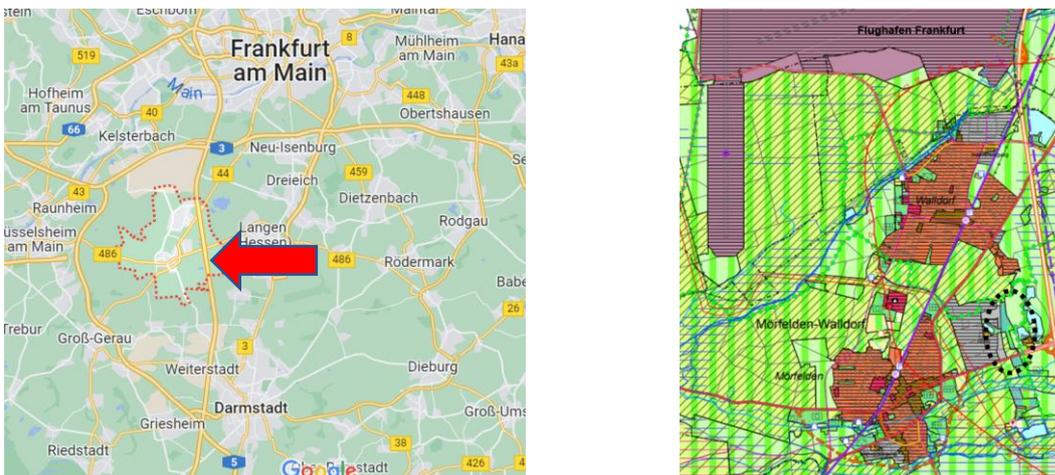


Abbildung 2: Lage Mörfelden-Walldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

2. Planvorhaben

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen nachkommen möchte.

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden- Ost weist eine gute gewerbliche Mischung auf. Neben Logistikflächen mit unterschiedlich großen Hallen seien auch Flächen für Produktion sowie Bürogebäude vorhanden. Dabei gibt es nach den Antragsunterlagen der Stadt Mörfelden-Waldorf ein Angebot an unterschiedlichen Flächengrößen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Die südliche Grenze (abgesehen von Maßnahmen für die Neuordnung der Erschließung) bildet die Bundesstraße B486. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Weiterhin befinden sich im Osten der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, der Oberwaldsee und der Schnepfensee.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Waldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost schließt bislang über die Industriestraße an die Bundesstraßen B486 im Süden und B44 im Norden an. Beide Bundesstraßen bieten Anschlüsse an Bundesautobahnen – die B486 im Osten an die Bundesautobahn BAB 5, die B 44 im Norden an die BAB 3 – sodass das Gewerbegebiet im Bestand bereits überregional hervorragend angebunden sei. Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie westlich der Bundesautobahn BAB 5.

Im folgenden Luftbild sind die Nutzungen sowie die städtebauliche Struktur des Umfeldes und der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum ablesbar. Die gestrichelte Linie zeigt den Geltungsbereich des für das Plangebiet maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“.

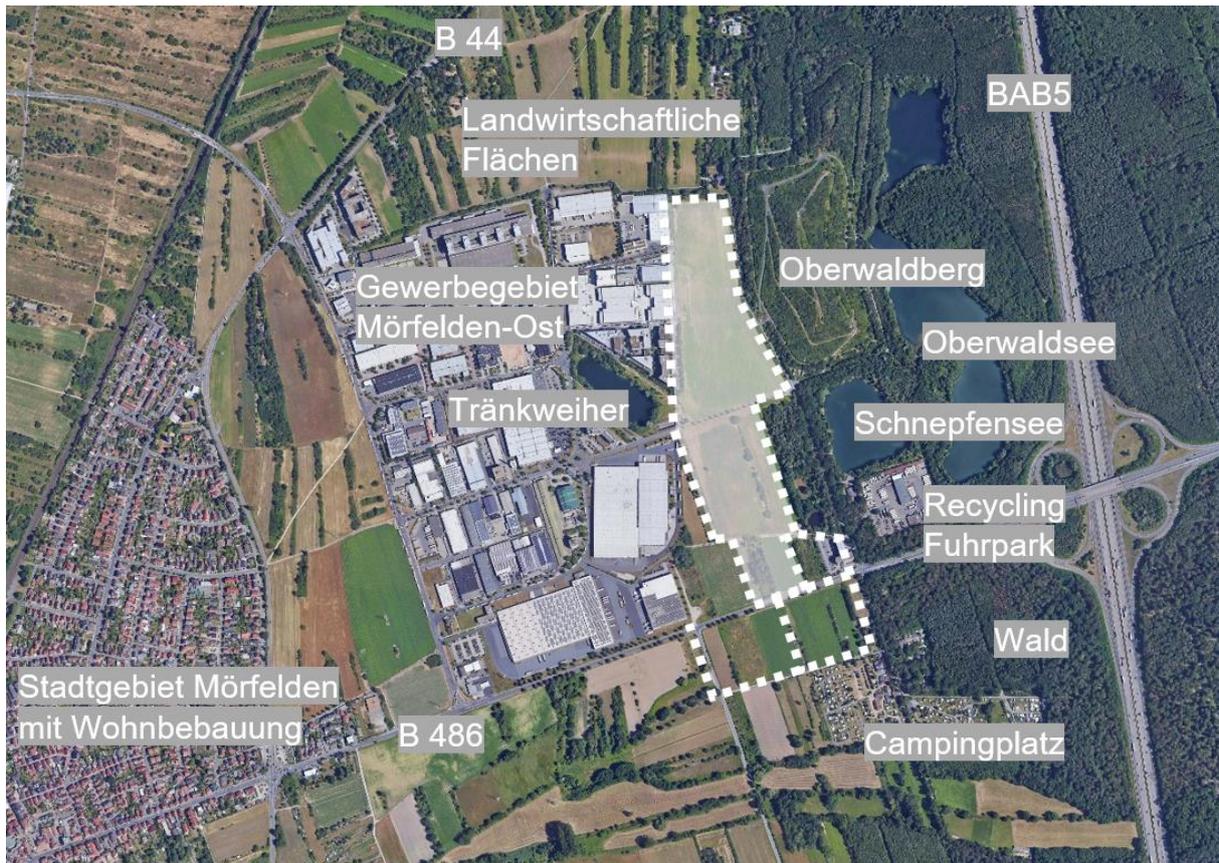


Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab, Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die im Wesentlichen brachliegende nördliche Fläche des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. In der Erlaubnis des Landratsamts Groß-Gerau vom 13. Juli 1973 zur Aufgabe der Nutzung im Zuge der Betriebsschließung heißt es:

„Nach erfolgter Ausbeute ist die Grube (Grundwasserteich) wieder mit grundwasserungefährlichem Bodenmaterial (z.B. U-Bahn-Aushub) geordnet aufzufüllen. Als letzte Schicht ist Mutterboden in einer Stärke von 0,50 m geländegleich aufzubringen.“

Dieses Ziel wurde bereits um das Jahr 1990 erreicht, das Gelände wurde zunächst – wie auch ursprünglich vorher – wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einem Ruderalflur entwickelt. Je nach Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Änderungsgebiet verschiedene Ausprägungen vorzufinden, die sich auch im Grad der Verbuschung unterscheiden. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet, zum Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzung erst jüngst aufgegeben. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung.

4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost steht nach deren Angaben seit langem kontinuierlich im Fokus der Stadt. Hierzu wurde bereits am 10. September 2013 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ gefasst. Die geplante Fläche wurde am 21. Februar 2017 in einen Nord- und einen Südteil geteilt. Der Bebauungsplan zum Südteil ist zum Januar 2021 in Kraft getreten. Der nun als Anlass für den vorliegenden Antrag anstehende Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ schreibt die bereits eingeleitete Entwicklung fort.

Für das Plangebiet besteht im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Teilen schon eine Ausweisung als „gewerbliche Fläche Zuwachs“. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wurde zudem für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Gebiet: „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ bereits in einer 1. Änderung mit Beschluss vom 12. Oktober 2016 und Bekanntmachung vom 6. Februar 2017 geändert. Diese Flächen sind jedoch in ihrem Zuschnitt für die aktuellen bedarfsorientierten Anforderungen im Sinne eines Gewerbemixes mit Erschließung nicht nutzbar und müssen dementsprechend nach Osten und Süden erweitert werden. Ziel ist es nun, ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können und einen neu gestalteten Ortsrand entstehen zu lassen.

Für die Planfläche des Bebauungsplan Nr. 54 und den sich in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 44 (Südteil) wird derzeit eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die Bundesstraße B486 mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.

In der Mitte des vorliegenden Planvorhabens soll der im westlichen bestehenden Gewerbegebiet liegende Tränkweiher mit dem offenen Grünraum im Osten über eine Grünfläche inklusive einer öffentlichen Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an die freie Landschaft angebunden werden.

II. Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen

1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft

Der für das Zielabweichungsverfahren relevante Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost und der dort bereits ausgewiesenen „gewerblichen Baufläche, geplant“ (= Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung). Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an „Waldflächen, Zuwachs“ (= Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft) respektive „Waldflächen, Bestand“ (= Vorranggebiet für Forstwirtschaft) sowie an eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“. Die südliche Grenze bildet die B 486.

Der Änderungsbereich des vorliegenden Antrags zur Zielabweichung umfasst nur einen Teil des für die Planung maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“. Die im Plangebiet bereits ausgewiesenen gewerblichen Zuwachsflächen sind nicht Teil des Zielabweichungsantrags.

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 54 liegen unterschiedliche Grundlagen für die Bauleitplanung vor:

- Teilflächen, welche schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im maßgeblichen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) verzeichnet sind und die daher einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, entsprechen.
- Teilflächen, welche über die „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden“ (2017) schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im Regionalen Flächennutzungsplan Planstand 31. Januar 2021 verzeichnet sind (rund 1,8 ha).
- Teilflächen, welche neu in Anspruch genommen werden sollen.

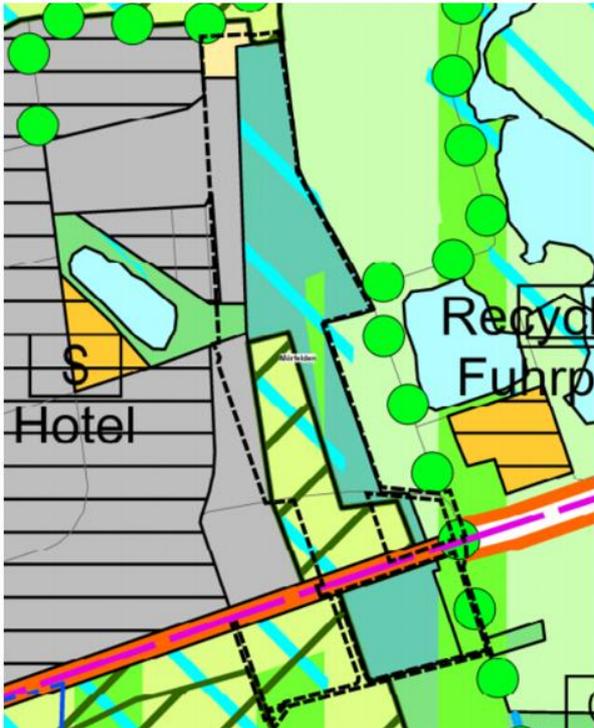


Abbildung 5: Darstellung im Regionalplan Südessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

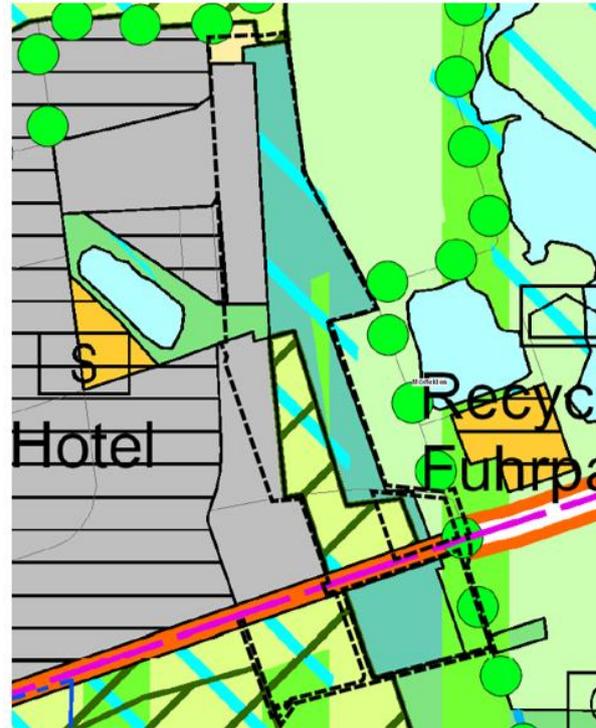


Abbildung 6: Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLPG)

Der für den vorliegenden Zielabweichungsantrag maßgebliche Änderungsbereich (siehe rot gestrichelt in der nachfolgenden Grafik) beinhaltet die Abweichung zum rechtsgültigen Regionalplan Südessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Hauptkarte 2010, Planstand Genehmigung 17. Oktober 2011). Die bereits durchgeführte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans bleibt hier außer Acht.



Abbildung 7: Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs

Der Änderungsbereich (11.9 ha) beinhaltet folgende veränderte Flächeninanspruchnahme:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche“

Folgende Darstellungen sind im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) im Sinne einer Zielabweichung teilweise überlagert betroffen:

- rund 3,1 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- rund 3,9 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Mit der südlich gelegenen neuen Anlieger- Erschließung (0,4 ha neu) und dem damit verbundenen Rückbau (rd. 0,3 ha Entfall) von vorhandenen Anlieger-Wegen ist von einer Fläche rd. kleiner als 0,1 ha auszugehen. Diese Flächen wurden nicht in den Änderungsbereich mit eingetragen, sind aber bei der Berechnung der Flächen für die Zielabweichung zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug berücksichtigt.

2. Überschreitung des Tabellenwert

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen die in Tabelle 3 festgelegten Werte nicht überschritten werden. Für die Stadt Mörfelden-Waldorf ist ein Tabellenwert von 11ha festgelegt. Diesen Wert überschreitet die Antragstellerin mit der vorliegenden Planung, in welcher gewerbliche Bauflächen /Gewerbegebiete mit einer Größe von 9.8ha ausgewiesen werden, um 6,5ha überschritten. Von den 11ha hat die Stadt Mörfelden-Waldorf bislang neben einer gemischten Baufläche mit einer Größe von 1ha (→ Anrechnung von 0,5ha) Gewerbegebiete in einem Umfang rund 3,0ha (Gewerbefläche Kurhessenstraße/ nördlich des Tränkweihers) sowie 4,2 ha (Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, mithin 7,7ha in Anspruch genommen. Zusammen mit der vorliegenden Ausweisung von Gewerbegebieten in einem Umfang von 9,8ha ergibt sich eine Überschreitung des Tabellenwerts von 6,5ha.

3. Logistikeignung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan ist die Fläche, aufgrund ihrer besonders verkehrsgünstigen Lage, im Pool

der Flächen enthalten, die als mögliches Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik identifiziert wurden. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht konzentriert die Stadt sich in der Arrondierungsfläche nicht ausschließlich auf Logistiktutzungen. Vielmehr ist es erklärtes Ziel, dass auch kleinere und mittlere Unternehmen sich hier ansiedeln können, die von der Anbindung an die A5 gleichfalls profitieren. Da sich die Logistikeignung der Fläche derzeit noch nicht in einem in Aufstellung befindlichen Ziel darstellt, wird diese Information nur nachrichtlich in die Beschlussvorlage mit aufgenommen.

III. Beschreibung des Vorhabens

1. Bebauungsplan Nr. 54

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Jul 2022 eingeleitet. Der Umgriff hierzu wurde wie in der nachstehenden Abbildung definiert: Der Erläuterungsplan zeigt den Geltungsbereich differenziert in Flächen 1 und 2 sowie den Flächen südlich der Bundesstraße B 486 zur Herstellung des neuen Straßenanschlusses nach Forderungen des Straßenbaulastträgers HessenMobil. Die vorhandenen Wege, die im gleichen Zuge für den motorisierten Individualverkehr zurückgebaut werden (Erhalt als Fuß-/und Radverkehrsverbindungen) sind gelb dargestellt.

Diese untergeordneten Erschließungsflächen werden im vorliegenden Zielabweichungsverfahren dargestellt. Sie tangieren kleine Flächen des Vorranggebiet Regionaler Grünzug, welche zwar nicht Teil des Änderungsbereichs sind, in der Flächenbilanz jedoch berücksichtigt wurden

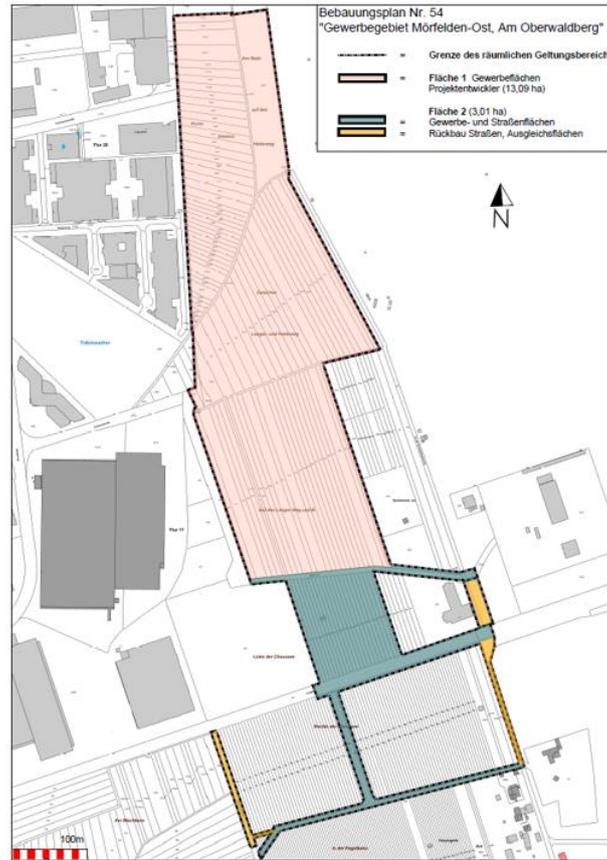


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022)

Grundsätzlich soll der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen eingeräumt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden die Flächen im Bebauungsplan in Fläche 1 und Fläche 2 aufgeteilt (siehe oben Abbildung 8). Bei der Fläche 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen verfüllt ist und die keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Die Fläche 2, welche sich gleichfalls aktuell als Ackerbrache darstellt, stellt die eigentliche Gewerbegebietserweiterung dar.

2. Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers an die östliche freie Landschaft. An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Landwirtschaft erhalten und eine neue ökologisch bedeutsame Flächennutzung eingeführt. Dort sowie östlich im Gebiet sollen ortsnahe die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. In der weiteren

Bauleitplanung werden die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt und entsprechende Flächengrößen und Maßnahmen präzisiert.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Aufforstungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten. Gleichzeitig wird dadurch die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost abgeschlossen.

3. Nutzungskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 umfasst eine Fläche von rund 16 ha. Die Fläche 1 nimmt hiervon rund 13,0 ha in Anspruch, die Fläche 2 rund 3 ha. Der Standort Mörfelden-Walldorf weist mit seinen Bestandsnutzungen in den Gewerbegebieten bereits viele bestehende großflächige Logistikflächen auf und bildet damit im Bestand schon einen Schwerpunkt Logistik. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht lehnt die Stadt die Ansiedlung weiterer Logistikunternehmen im Bereich des Plangebiets ab. Vielmehr ist sei es erklärtes Ziel, dass sich auch kleinere und mittlere Unternehmen ansiedeln können, die von der Anbindung an die Bundesautobahn BAB 5 nicht minder profitieren.

Für die Erweiterungsflächen in Fläche 1 ist daher ein Mix aus kleinteiligen Hallen mit Büroflächen in modularer Bauweise und größeren Hallen geplant. Auf den verfüllten Grundstücken der ehemaligen Auskiesung sollen Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen und Hallen („Light-Industrial-Business Park“ mit beispielsweise 25 kleineren Hallen), im südlichen Bereich dagegen ein „Industrial Port“ mit vier größeren Hallen errichtet werden. Die Hallen sind in ihrer modularen Bauweise bedarfsgerecht zu unterschiedlichen Größen zusammenschalt- oder erweiterbar.

Somit können nach Angaben der Stadt Mörfelden-Waldorf unterschiedlichste Betriebe wie Handwerks- oder Produktions- und Kommissionierungsbetriebe aber auch Start-up- Unternehmen eine passende räumliche Lösung finden.

Primäre Zielgruppe für die Vermarktung sind kleine und mittelständische Unternehmen sowie Gewerbebetriebe mit einfacher und geringer Produktionstätigkeit, Lager und Logistik aus der Region und auch auf bereits am Standort Gewerbegebiet-Ost befindliche Betriebe. Hier soll ortsansässigen Unternehmern und Handwerkern die Möglichkeit der

Expansion gegeben werden. Gleichzeitig können Betriebe verlagert und somit die Innenstadt verkehrlich entlastet werden.

Im gesamten Plangebiet ist eine möglichst ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung der neuen Flächen mit z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, Photovoltaik-Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen.

IV. Alternativenprüfung

1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden nach Angaben der Antragstellerin zwei alternative Flächen im gewerblichen Bestand geprüft. Innerhalb des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost sind zwei Flächen als Gewerbliche Baufläche, Zuwachs, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt. Die Fläche nördlich des Tränkweihers ist bereits vollständig entwickelt. Die südliche Fläche (direkt angrenzend an die Bundesstraße B 486) hat im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Teil Süd) im Januar 2021 rechtskräftig Baurecht erhalten. Die Flächen wurden bereits vermarktet, entsprechende Bauanträge zur Nutzung der Grundstücke laufen aktuell. Die Erschließung wird ebenfalls aktuell von der Stadt umgesetzt. Aus diesem Grund ist die Fläche nicht mehr verfügbar.

Im Bestand des Gewerbegebiets „Walldorf Nord“ wurde eine Fläche im Bebauungsplan N28 „Gewerbegebiet Walldorf-Nord – An der Brücke“ mit 2,7 ha als Alternative betrachtet. Diese Freifläche entsprach jedoch nicht dem geplanten Projektumfang. Zudem ist das Areal Beschränkungen unterworfen, die sich aus der Begrenzung des Verkehrs auf der Brücke auf 30t sowie erwartete Schallschutzbestimmungen durch einzelne Wohnbebauung im Gebiet ergeben. Außerdem ist auf dem Grundstück auf Teilen im Bebauungsplan eine CEF-Maßnahme (Eidechsenhabitat) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund schied die Fläche aus Sicht der Antragstellerin als Alternativstandort für das Projekt aus. In der Zwischenzeit ist diese Fläche ebenfalls vermarktet und bebaut.

2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen

Als mögliche gewerbliche Zuwachsflächen hatte die Stadt Mörfelden-Walldorf 2019 für die anstehende Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächen-

nutzungsplans drei Flächen untersucht. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 28. September 2021 nahm die Stadt Mörfelden-Walldorf Abstand von zwei der angedachten Gewerbegebietserweiterungen im Norden des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost (rund 11 ha) und Westen (mit 6,63 ha). Die nördlich angrenzende Potentialfläche stellte beispielsweise im Vergleich zu der östlich des Gewerbegebietes vorbelasteten Ackerbrache eine aus landschaftsplanerischer Sicht hochwertigere und strukturreichere Fläche dar.

Die westlich des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost angrenzende Fläche hätte als mögliche Zuwachsfläche nur unzureichend die an das Entwicklungsgebiet gestellten Anforderungen erfüllt, da sie über die hoch frequentierte Industriestraße nur schwierig zu erschließen gewesen wäre. Gleichzeitig hätten die dortigen Hochspannungsleitungen und besonders das Heranrücken der Gewerbefläche an das Wohngebiet zu einer sehr eingeschränkten Gewerbenutzung und ggf. städtebaulich nicht vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen geführt.

Die Erweiterungsfläche, welche diesem Antrag zugrunde liegt, bietet mit seiner größeren Grundstückstiefe das Potential das Planungskonzept des benötigten Gewerbemixes umzusetzen.

V. Begründung der Planung

1. Standortgunst

Die Antragstellerin führt hierzu aus, dass die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet stehe und im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufäche) betreffe.

Alternative Gewerbeflächen stünden innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei abgeschlossen. Hier gebe es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand. Somit seien bis auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Der Trend zur Urbanisierung wirke sich in wachsendem Maße auch auf die Immobilienmärkte der Städte und Stadtregionen aus. Der Druck auf die innerhalb der Metropolregion zur Verfügung stehenden Ressourcen nehme zu und verstärke die Tendenz zur Herausbildung von stadtkompatiblen, urbanen Gewerbe. Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain habe einen erheblichen Standortvorteil mit ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt BAB 5 und BAB 3 sowie dem Frankfurter Flughafen. Um diesen Vorteil der Stadt zu erhalten, zu stärken und auszunutzen, müssten neue Perspektiven für den Standort geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichneten.

2. Wiedernutzbarmachung von Flächen

Das Plangebiet sei durch den erfolgten Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung anthropogen vorbelastet. Die Bodenverfüllung bringe für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich. Diese würde auch anhand der Einstufung der Bodenqualität bei der Informationsabfrage Bodenviewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de>) deutlich, wo nach einer Bodenfunktionsbewertung das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft werde. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert.

3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt

Der Planungshorizont 2020, der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde liegt, sei bereits überschritten. Verzögerungen im Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans könnten nicht zulasten der Kommunen gehen.

4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug

Eine entsprechende Ausgleichsfläche von ca. 3,1 ha könne nordöstlich der aktuellen Fläche auf dem Oberwaldberg, also auf der zu erhaltenden Flächennutzung „Wald“ in direkter Nähe zur aktuellen Fläche umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche stehe im Verbund mit weiteren Flächen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Gemäß dem

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 sei die Ausgleichsfläche auf Ebene der Bauleitplanung bereits als „Fläche für Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt bestehe die Möglichkeit der Kompensation für den Eingriff in den Regionalen Grünzug am Oberwaldberg. Es werde der nördliche Teil des Berges als Kompensationsfläche vorgeschlagen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges durch das Plangebiet könne ausgeschlossen werden, da der entfallende Streifen aufgrund seiner geringen Breite zu vernachlässigen sei und eine offene Grünzugverbindung über die Waldbestandsfläche (benachbarte rekultivierte Deponie im Waldverband) bestehe und erhalten bleibe.

Im Plangebiet werden eine Durchgrünung, eine Grünverbindung zum Außenbereich, Dachbegrünung und – soweit erforderlich – weitere klimarelevante Maßnahmen festgesetzt.

5. Vorranggebiet Natur und Landschaft

Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingegriffen und durch eine Gewerbefläche ersetzt. Hierzu führt die Antragstellerin folgendes aus: Hintergrund für die Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft sei seine Zuordnung zum Landschaftsraum Nr. 21 „Untermainebene mit Mönchbruch und Flughafen“.

Da das gesamte Plangebiet (Fläche 1 und 2) hauptsächlich aus Ackerbrache bestehe, sei eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung nicht erkennbar respektive in den betroffenen Flächenanteilen nicht maßgeblich. In der Fläche 1 lägen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotop, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung. Die Erweiterung der Gewerbefläche berühre kein Schutzgebiet. Die fachgutachterliche Stellungnahme (PGNU 2021) habe ergeben, dass den geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Der Umgang mit dem Biotop-Nr. 6017B0695 „Tümpel östlich Mörfelden“ (Erfassung 1997) in der Fläche 2 sei im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen: Sollten Amphibien nachgewiesen werden, sei der Tümpel nach Möglichkeit als Laichgewässer zu erhalten. Andernfalls wäre ein Ersatzgewässer im näheren Umfeld anzulegen.

Im künftigen Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 werden weitere Untersuchungen zur Vermeidung, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, etc. erarbeitet und Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu ökologisch bedeutsame Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Diese erfolgen soweit wie möglich im Plangebiet selbst.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung

a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug

Aus regionalplanerischer Sicht bestünden keine Bedenken gegen die Abweichung von Ziel Z4.5-3, es wird auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen. Der von der Kommune vorgeschlagene Bereich zum Ausgleich des Regionalen Grünzuges sei dafür geeignet und werde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entsprechend neu festgelegt.

b) Klima und Gewässerschutz

Auch hier bestünden keine regionalplanerischen Bedenken. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung – wie geplant – klimarelevante Festsetzungen, wie beispielsweise extensive Dachbegrünung, Niederschlagswasserversickerung/-nutzungen und Fassadenbegrünungen zu treffen.

2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Seitens der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es handele sich überwiegend um Ackerflächen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Lebensräume würden – wie von der Antragstellerin zutreffend dargestellt – nicht berührt. Das Ergebnis der FFH-Prognose, wonach keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des in ca. 500 m Entfernung liegenden FFH-Gebiets 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ zu erwarten sind, sei nachvollziehbar.

Die Wertigkeit der Fläche liege im Offenland, wobei besonders die nördliche Ackerfläche Bedeutung für gefährdete Feldvögel besitze, z.B. für Rebhuhn und Wachtel. Aus der Artenschutzprüfung (zuletzt aktualisiert Dezember 2021) gehe hervor, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, die nicht auf der Ebene der Bauleitplanung durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lösbar wären (z.B. Ersatzlebensräume für Rebhuhn und Wachtel als CEF-Maßnahme).

II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt unterstützt den Abweichungsantrag der Stadt Mörfelden-Walldorf. Südhessen sei eine wirtschaftsstarke und attraktive Region. Damit dies so bleibe, seien ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen auf attraktive und zukunftsfähige Gewerbeflächen angewiesen. Die Lage am Gewerbeflächenmarkt sei als angespannt zu bewerten. In ihrem Kammerbezirk verzeichne die Industrie- und Handelskammer Darmstadt einen massiven Mangel an gewerblichen Bauflächen. Das in Rede stehende Plangebiet erfülle indessen wichtige Attribute, die ein attraktives Gewerbegebiet erfüllen sollte. In erster Linie seien die gute verkehrliche Anbindung sowie der Abstand zu sensibler Wohnnutzung zu nennen. Zu begrüßen sei außerdem der kommunale Planungswille, das Gebiet in verschiedenen große Parzellierungen aufzuteilen und auch Logistik zuzulassen. So biete das Gebiet sowohl für Klein- als auch für Mittelständische Betriebe passende Grundstücksgrößen. Die Planung stelle eine sinnvolle Arrondierung bestehender Gewerbeflächen dar.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es handele sich hierbei überwiegend um verfüllte ehemalige Kiesabbauflächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Aufbau eines Biotopverbundes und als Aufforstungsflächen vorgesehen seien. Bereits im Kommunengespräch zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beim Regionalverband FrankfurtRheinMain im Mai 2019 sei die Erweiterung des Gewerbegebietes thematisiert worden. Nach einer ersten Einschätzung, sei der Erweiterung in dem bereits in Planung befindlichen Osten des Gewerbegebietes auf vorbelasteten Flächen der Vorzug gegenüber anderweitigen Alternativen zu geben.

IV. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Stellungnahme des Landkreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Gefahrenabwehr, Immissionsschutz, Bauaufsicht und Wirtschaftsförderung zugrunde.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität sollten Ausgleichsmaßnahmen für Tierarten, die durch den Eingriff ihren Lebensraum verlieren, zwingend umgesetzt werden. Hinsichtlich der Bereiche Radverkehr und Straßenverkehr bestehen keine Anmerkungen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen: Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Flächendrucks, vor allem im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, des Ziels von einer Flächenversiegelung von 30 ha/Tag bezogen auf die gesamte Bundesrepublik bis zum Jahr 2030 und vor dem Hintergrund der Leerstände in bereits bestehenden Gebieten im Kreis Groß-Gerau, sieht die Untere Naturschutzbehörde die Zulassung der beantragten Abweichung kritisch. Es sollte zunächst geprüft werden, ob die Ansiedlung von neuen Firmen bzw. das Ausweisen von neuen Firmengeländen auch auf bereits bestehenden Flächen in der Region umsetzbar sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. Grundstücken innerhalb von bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten der Neuausweisung von weiteren Flächen für Gewerbe vorzuziehen sei.

Weiterhin wird die Auffassung vertreten, dass die als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen im Regionalplan flächengleich auszugleichen seien.

Die **Untere Wasserbehörde** hat folgende Anmerkungen:

In den Antragsunterlagen würden die Aspekte Wasser und Lokalklima generell wenig berücksichtigt. Im bestehenden westlich liegenden Gewerbegebiet Mörfelden-Ost werde Niederschlagswasser über ein Trennsystem gesammelt und dem Tränkweiher (offenes Gewässer mit Grundwasseranschluss) bzw. dem Wurzelbach zugeleitet. Die bisher als Brache anstehende, anthropogen veränderte Fläche von ca. 12 ha solle laut Antragsunterlagen zu ca. 80% (geschätzt) bebaut und versiegelt werden. Auf der zu versiegelnden Fläche fielen im Jahr ca. 100.000 m³ Niederschlagswasser an, die bislang versickern und/o-der verdunsten.

Der Niederschlag trage somit beträchtlich zur Grundwasserneubildung in den nahe liegenden Trinkwasserschutzgebieten (WW Walldorf, WW Gerauer Land) bei. Des Weiteren wirke die offene, verdunstungsfähige Fläche dämpfend bezüglich Temperaturextremen. Die geplante Gebietsentwicklung könne potentiell eine Verschlechterung der Wasserbilanz und des lokalen Mikroklimas mit sich bringen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets sei daher so zu gestalten, dass die o.a. Wirkungen (Grundwasserneubildung und Klimaeinfluss) weitestgehend erhalten bleiben. Dies umfasse:

- Niederschlagswasserabfluss flächig minimieren (Gründächer errichten),
- abfließendes Niederschlagswasser örtlich nach Verunreinigungsstufen trennen (Dachflächen, nicht befahrene Wege, Straßen, LKW-Plätze),
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern (ggf. nach entsprechender Vorbehandlung); hierzu sind ausreichend große Flächen bereitzustellen,
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort nutzen (Bewässerung, Brauchwasser); hierzu sind ausreichend große Speichervolumina (Teiche, Zisternen, Baumrigolen) bereitzustellen.

Die Strukturen für die Versickerung seien in die öffentlich nutzbaren Grünflächen einzubinden. Die Versickerung sei nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.

Der Fachdienst Wirtschaftsförderung hat folgende Anmerkungen: Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau befürwortet die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Bereits 2019 habe das Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises gezeigt, dass es insgesamt einen Mangel an freien Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau gebe, und dass die wenigen vorhanden Gewerbebrachen nur geringes Entwicklungspotential böten. Seitdem habe sich der Gewerbeflächenmangel im Kreis Groß-Gerau nochmals verschärft. Standortanfragen von Investoren und Unternehmen sowie Erweiterungswünsche des Bestandgewerbes könnten nur in wenigen Fällen bedient werden. Auch in Mörfelden-Walldorf befänden sich aktuell weder weitere Planungsflächen noch Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe. Ebenso seien keine größeren Gewerbebrachen bekannt.

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei mit ca. 80 Hektar nach dem Opelwerk in Rüsselsheim das zweitgrößte Gewerbegebiet im Kreis Groß-Gerau. Hier befänden sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Aufgrund der hervorragenden Lage in der Metropolregion und der verkehrlichen Erschließung über die nahegelegenen Autobahnen sei die Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort sehr hoch und die Wirtschaftsförderung des Kreises bewertet die Ausweitung des Gebietes als bedarfsgerecht.

Die geplante Nutzungsmischung mit Flächen für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region, Start-Up Unternehmen etc. mit Gewerbepark im Norden für kleinteilige Gewerbeeinheiten inklusive Büroeinheiten sowie größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion sei zu begrüßen, da sie sich mit den Bedarfen der eingehenden Standortanfragen deckt.

Die beschriebenen Planungsziele, wie die Festsetzungen zu ressourcenschonender, nachhaltiger Bebauung, Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwege, Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Dachbegrünung, PV-Anlagen auf den Dächern, Fassadenbegrünung, klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien, Prüfung eines Anschlusszwangs an eventuelles Nahwärmenetz etc., werden von der Wirtschaftsförderung des Kreises als Teil einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung unterstützt. Der angedachte Ausschluss ungewünschter gewerblicher Entwicklungen sei im Sinne einer Ansiedlungssteuerung und eines aktiven Gebietsmanagements ebenfalls zu begrüßen.

V. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligte Kommune Langen, HessenMobil, die Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht, Dezernat IV/DA 41.2-Oberflächengewässer –sowie I 18 – Kampfmittelräumdienst – haben keine Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Mit der beabsichtigten Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen. Betroffen ist ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Planung verstößt daher gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet.

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

Für die Zulassung von Abweichungen regelt Ziel Z4.3-3 darüber hinaus:

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

2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Zudem widerspricht die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Nutzungen dem Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“

3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

Darüber hinaus widerspricht die Planung – formal – dem Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Allerdings kommt diesem Zielverstoß keine eigenständige Bedeutung zu. Maßgeblich ist, dass ein Raum in Anspruch genommen wird, der nach den getroffenen Festlegungen dem Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zugewiesen ist. Wenn und soweit – wie vorliegend – die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von diesen Zielen vorliegen und die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist, sind eigenständige Gründe, die Planung eines Gewerbegebiets außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe nicht zuzulassen.

4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte

Die Stadt Mörfelden-Waldorf wird nach Inkrafttreten der vorliegenden Planung Mischgebiete in einem Umfang von 1ha sowie Gewerbegebiete in einem Umfang von 18ha in Bebauungsplänen festgesetzt haben. Da das Mischgebiet im Rahmen des Ziels Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nur zur Hälfte auf den Tabellenwert angerechnet wird, überschreitet die Antragstellerin den Tabellenwert um 6,5ha. Das vorgenannte Ziel hat folgenden Wortlaut:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden.“

Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erreichbar gewesen wäre.

Die Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft basiert vorliegend in erster Linie auf der – tatsächlich nicht eingetretenen – Erwartung, dass sich der Bereich des ausgekiesten und anschließend wiederverfüllten Bereichs aus naturschutzfachlicher Sicht weit positiver entwickeln würde. Dies bestätigt die Bewertung der oberen Naturschutzbehörde (siehe oben, C.I.2, Seite 23). Da die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft maßgeblich von der naturschutzfachlichen Bewertung eines Raums abhängt, sind keine Gründe ersichtlich, die einer Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstünden. Auch die Bedeutung des Raums als Element der Freiraumsteuerung ist vorliegend begrenzt.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Es kann vorliegend dahinstehen, ob – wofür einiges spricht – ein Grundzug der Planung darin zu sehen ist, dass Vorranggebiete für Natur und Landschaft stets dann ausgewiesen wurden, wenn ein Raum durch eine naturschutzrechtliche Kategorie (Naturschutzgebiet, Natura 2000- Gebiet, ...) einem besonderen Schutz unterliegt. Denn in Ermangelung einer entsprechenden Unterschutzstellung des Gebiets der Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost wäre ein entsprechender Grundzug vorliegend jedenfalls nicht im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt.

Die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug erfolgte stets im Rahmen einer Einzelfallabwägung zwischen dem Freiraumschutz einerseits und entgegenstehenden (insbesondere kommunaler) Nutzungsvorstellungen, sodass bereits deshalb ausgeschlossen ist, dass die durch Abweichung von diesem Ziel ein Grundzug der Planung berührt ist.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist. Mit der Planung leistet die Stadt Mörfelden-Waldorf einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen. Das von der Stadt projektierte Gewerbegebiet stellt eine moderne und nachhaltige Entwicklung eines bereits anthropogen vorgeprägten Bereichs dar.

Das Angebot unterschiedlicher Grundstücks- und Hallengrößen, deren flexible Gestaltung durch die vorgesehene Modulbauweise, die hervorragende Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz, sowie die Einbeziehung zeitgemäßer Mittel des Städtebaus (Fassaden- und Dachbegrünung, Nutzung der Solarenergie, Ausbau und Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsanbindung mit Anschluss an den an das Gebiet anschließenden Freiraum, ...) sprechen ebenfalls für sich und werden auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein/Main-Neckar sowie der Wirtschaftsförderung des Landkreises Groß-Gerau positiv hervorgehoben. Weder von Seiten der oberen Naturschutzbehörde noch von Seiten der für den Freiraum zuständigen oberen Landesplanungsbehörde werden Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost vorgebracht. Hervorzuheben ist zudem, dass der betroffene Raum für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum Bedeutung hat, was die zahlreichen brachliegenden Flächen im Plangebiet belegen. Nach den Antragsunterlagen, die Bestandteil der vorliegenden Entscheidung sind, wird die Stadt Mörfelden-Waldorf den von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedenken – insbesondere hinsichtlich einer Verminderung der Grundwasserneubildung – im weiteren Bauleitplanverfahren Rechnung tragen. Dass es maßgebliche Leerstände in der Region gibt, wird weder von der Industrie- und Handelskammer, noch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain bestätigt. Im Gegenteil wird von beiden Trägern öffentlicher Belange ein Mangel an geeigneten Gewerbeflächen beklagt. Die Stadt hat zudem plausibel und nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten, die mit geringeren Betroffenheiten von Zielen der Raumordnung verbunden wären, nicht gegeben sind.

Die Voraussetzungen des Ziels Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Zulassung einer Abweichung liegen ebenfalls vor. Der in Anspruch genommene Regionale Grünzug wird – abgestimmt mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – in gleicher Größe und Qualität durch Festlegung des in Teil F. dargestellten Bereichs im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan kompensiert. Jedenfalls in der von der Stadt Mörfelden-Waldorf geplanten Form dient die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost auch dem öffentlichen Wohl: dringend benötigte Gewerbeflächen, gerade auch in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main, werden in verkehrlich hervorragend erschlossener Lage in einem bereits anthropogen geprägten Raum geschaffen.

E. Hinweis

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

Darmstadt im Juni 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.07/2-2023

Markus Langsdorf

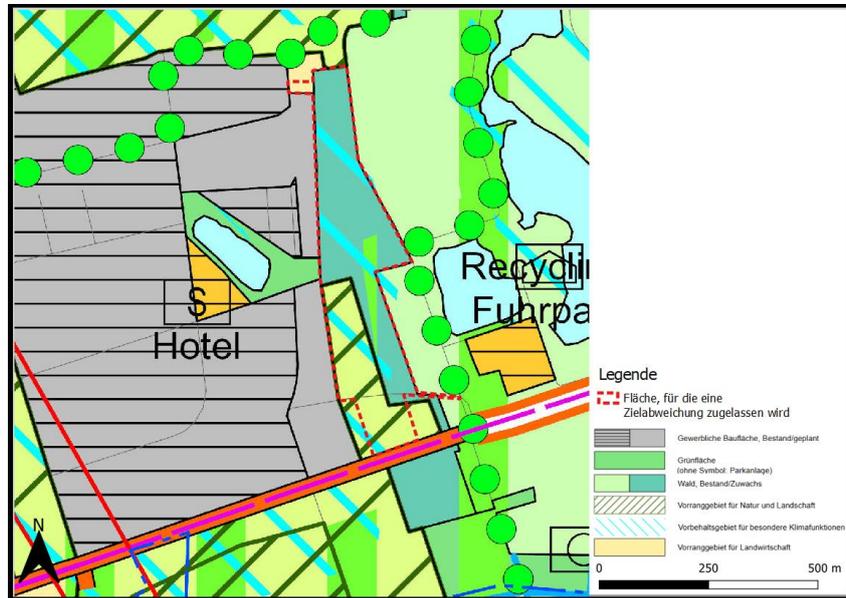
Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930

F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs

I. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird



II. Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs



Abbildung 9: Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 93
24. Mai 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für das Plangebiet "Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **17. Mai 2023** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Wissenschaftsstadt Darmstadt
Der Magistrat

Darmstadt, den 17. Mai 2023

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan – RPS / RegFNP –

nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Darmstadt-Arheilgen, Plangebiet „Im Fiedlersee“

Antragsteller:	Wissenschaftsstadt Darmstadt Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Im Carree 1 64283 Darmstadt
Bearbeitung	Büro Stadt.Quartier Mosbacher Straße 20 65187 Wiesbaden
Vorhabenträger	Hemsö Germany Invest 10 GmbH Richard-Strauss-Straße 82 C 81679 München.

Inhaltsübersicht	Seite
1 Antrag	3
2 Geltungsbereich der Änderung	3
3 Vorhabenbeschreibung	3
4 Antragsgegenstand	5
5 Umweltauswirkungen des Vorhabens	7
6 Fazit	7

1 Antrag

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von dem Ziel Z3.4.4.-1 eines im RPS / RegFNP – 2010 ausgewiesenen „Siedlungsbeschränkungsgebiets“.

2 Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet „Im Fiedlersee“ befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Arheilgen. Der Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans A45 „Seniorenwohnen Im Fiedlersee“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Straße Im Fiedlersee
- im Osten durch eine Baumreihe und einen Ballspielplatz
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche



Luftbild Darmstadt Arheilgen,
© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet umfasst somit lediglich das Grundstück des Seniorenwohnheims Fiedlersee (Flur 18, Flurstück Nr. 232/2).

3 Vorhabenbeschreibung

Aufgrund des Bedarfs und der steigenden Nachfrage nach Wohnlösungen für Senioren sollen auf dem weitläufigen Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz Fiedlersee in Darmstadt-Arheilgen 34 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie eine Tagespfle-

einrichtung entstehen. Die Einrichtungen befinden sich zwar in der Nähe des Seniorenheimes, werden aber sowohl betrieblich als auch räumlich hiervon getrennt. Zusammen mit dem Deutschen Roten Kreuz, das bereits das Seniorenheim betreibt, soll hier ein vielfältiges Angebot für Senioren entstehen.

Die Tagespflegeeinrichtung bietet Menschen, die ihre Angehörigen zuhause pflegen, Unterstützung während der Berufstätigkeit oder zum Beispiel im Urlaub an. Hier können die Seniorinnen und Senioren kurzzeitig betreut und gepflegt werden. Das Angebot „Betreutes Wohnen“ bietet Seniorinnen und Senioren barrierefreie, gut angeschlossene Wohnungen unterschiedlicher Größe, die mit schöner Aussicht mitten im Grünen liegen. Es ermöglicht somit ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung. Je nach Bedarf können hier Sozialleistungen zugebucht werden, wie Mahlzeiten, Reinigung der Wohnung, Wäscheservice, Hausmeisterservice und ambulante Pflege. Es können auch die Kultur- und Freizeitangebote des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee auf Wunsch mitgenutzt werden. Sollte krankheitsbedingt eine dauerhafte Pflege notwendig sein, haben die Mieter und Mieterinnen die Möglichkeit einen Platz im Seniorenzentrum Fiedlersee zu erhalten. Alle Wohnungen werden mit einem Hausnotruf ausgestattet. Die gesamte Anlage schafft ein vielfältiges Angebot für Seniorinnen und Senioren aller Altersgruppen und bietet mit den vorhandenen Gärten und den angrenzenden Grün- und Freiflächen eine altengerechte Umgebung. Durch die Bündelung der Angebote an einem Ort bietet sich ihnen zudem eine flexible und vielfältige Gestaltung von Beschäftigungsmöglichkeiten.

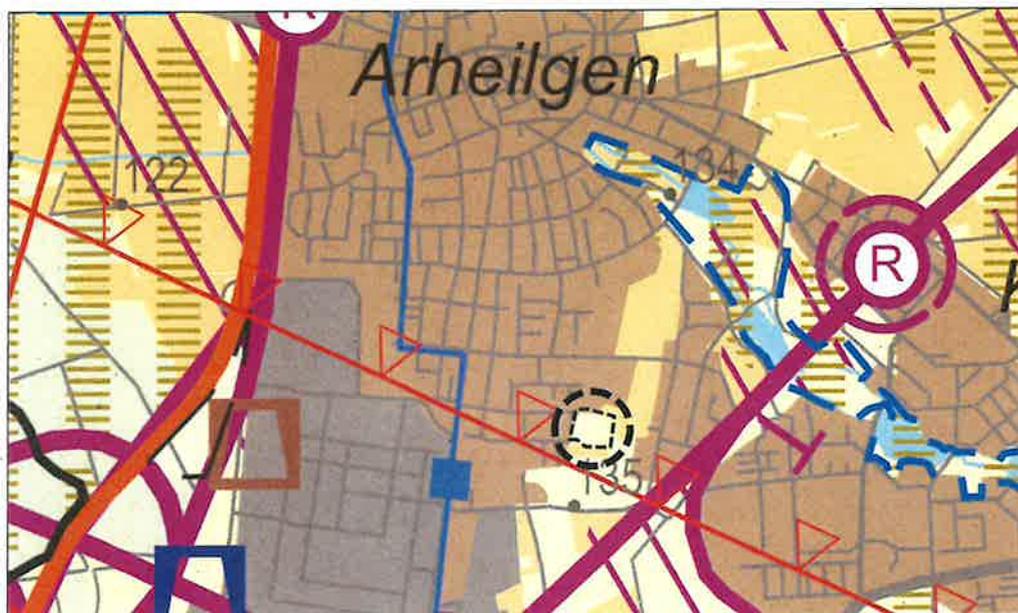


Bebauungskonzept „Im Fiedlersee“

© Bielak Architekten + Bauingenieure, Hohenstein, Februar 2023, ohne festen Maßstab

4 Antragsgegenstand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt/Main. Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm in der Umgebung des Frankfurter Flughafens sowie des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, in dem aus Vorsorge eine Bebauung im Sinne einer Besiedlung zu Wohnzwecken nicht stattfinden soll.



Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP – 2010 mit Standortverortung „Im Fiedlersee“;
© Stadt.Quartier, basierend auf: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Die geplante Realisierung widerspricht aufgrund der Darstellung des Gebiets als „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ im RPS / RegFNP – 2010 formal dem Ziel:

- Z3.4.4.-1 *„Bei der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Frankfurt/Main und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach sind die in der Karte dargestellten „Siedlungsbeschränkungsgebiete“ zu beachten. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.“*

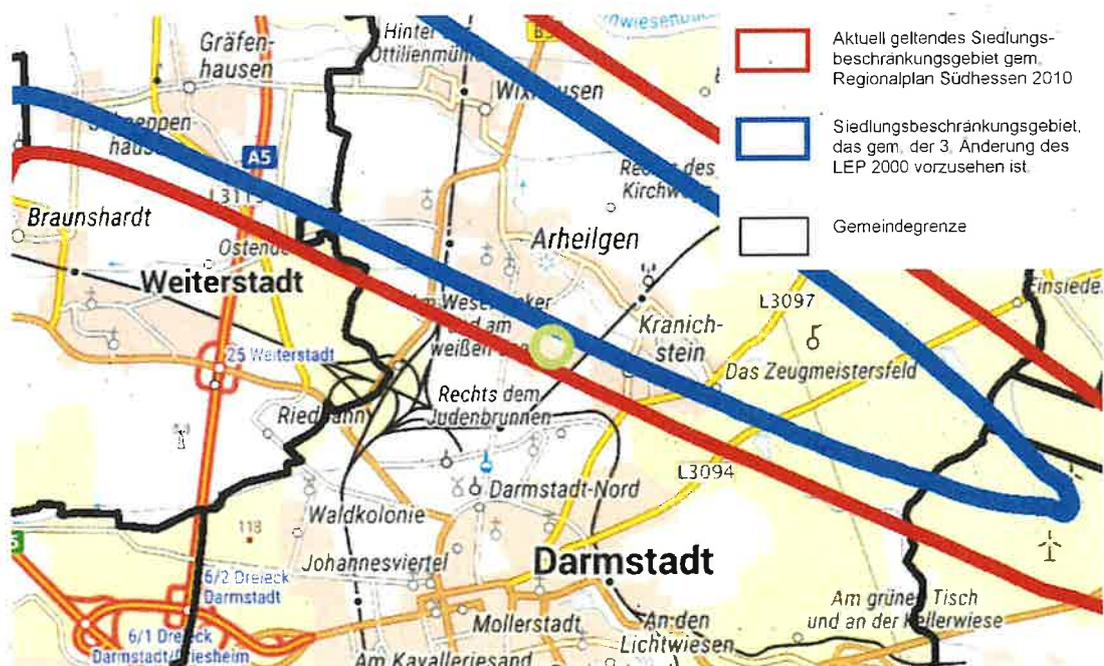
Gleichwohl sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, um den Flächenverbrauch generell zu verringern und um städtebaulich erwünschte Neuordnungen zu ermöglichen, Ausnahmen vorgesehen. Bei dem zu einem großen Teil bereits bebauten Standort leistet das Vorhaben einen wertvollen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung von

Flächen, da die bereits in Anspruch genommene Fläche weiterentwickelt wird. Somit wird dem übergeordneten raumordnerischen und bauleitplanerischen Grundsatz, die Flächeninanspruchnahme von Freiraum zu begrenzen, beziehungsweise mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in angemessener Form Genüge getragen.

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Umgrenzung der Siedlungsbeschränkungsgebiete eröffnet an vielen Stellen für die berührten Städte und Gemeinden zumindest theoretisch neue Spielräume in einer sogenannten Umhüllung, also des Raumes zwischen alter (rot) und neuer Abgrenzung (blau). Die neue Lärmkontur aus der 3. LEP-Änderung ist in den neuen Regionalplan zu übernehmen. Dadurch ergeben sich möglicherweise weitere Wohnbauflächenpotenziale.

Insgesamt maßgebend für die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes ist die Festlegung der LEP-Änderung zur Erweiterung des Flughafens, da sich die Siedlungsbeschränkungsgebiete auf den zu erwartenden Endausbauzustand eines Flughafens beziehen.

Vor dem Hintergrund der Restriktion des Fluglärmschutzgesetzes ist jedoch zu prüfen, ob diese Potenziale tatsächlich in den Plan aufgenommen werden können. In der Übergangsphase bis zur Umsetzung der neuen Abgrenzung im RPS/RegFNP – 2010 kann laut Evaluierungsbericht für die Neuaufstellung¹ eine Zielabweichung für Flächen in der Umhüllenden in Betracht kommen.



Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt,
© Stadt.Quartier, basierend auf: Landesplanung Hessen

¹ Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP); hier: Evaluierung des RPS/RegFNP 2010, Darmstadt, 18.03.2019 (Az. III 31.1 – 93 b 10/01)

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtigt daher, eine derzeit untergenutzte Fläche auf dem Grundstück des Seniorenzentrums Fiedlersee neu zu ordnen und zu entwickeln. Der entsprechende Bebauungsplan sowie die damit einhergehende Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren erstellt.

In Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Diese Ausweisung entspricht jedoch schon seit vielen Jahren nicht mehr der tatsächlichen Flächennutzung. Vielmehr ist der Standort seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pflegeheim Im Fiedlersee“ aus dem Jahr 1995 und dem Bau der Anlage von der Pflegeheimnutzung überprägt. Insofern ist der Entfall von Flächen in der vorgenannten Flächenkategorie zwar aus raumordnerischer Sicht gegeben; die Änderung der Flächennutzung liegt jedoch schon lange zurück und wird nicht ursächlich durch die diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Planung ausgelöst.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-5 des RPS / RegFNP – 2010 dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind. Der ca. 1,5 ha große Planänderungsbereich liegt unterhalb dieser regionalplanerischen Darstellungsgrenze und stellt somit keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

5 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der baulichen Nutzbarmachung eines derzeit noch unbebauten Teilareals auf dem Grundstück des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee für eine Tagespflegeeinrichtung und drei Gebäuden für betreutes Wohnen stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im RPS / RegFNP – 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6 Fazit

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in den Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Die entsprechenden Maßnahmenempfehlungen werden im Rahmen der weiteren planerischen Konkretisierung der Verfahren nach dem BauGB in die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden das mögliche negative Umweltauswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplans erkannt und vermieden, ausgeglichen oder zumindest auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 eine solche Erweiterung nicht vorsieht, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Mit der Arrondierung leistet die Stadt Darmstadt einen wertvollen Beitrag den bereits weitgehend bebauten, jedoch untergenutzten Standort Im Fiedlersee zukunftsgerichtet als Pflegeheim zu etablieren und zu entwickeln. Ein weiteres Ziel der Erweiterung ist die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage des Pflegeheims und folglich der Sicherung des Standorts.

Aus den oben genannten Gründen ist eine Abweichung von den Zielen des RPS / Reg-FNP – 2010 gerechtfertigt. Die Stadt Darmstadt beantragt daher, der Abweichung zuzustimmen, da raumordnerische Auswirkungen nicht zu befürchten und die städtebaulichen Effekte insgesamt positiv zu bewerten sind.

Darmstadt, den 17. Mai 2023



Kai Hartmann
BOR

i.A.

Kai Hartmann



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 94
26. Mai 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juni 2019 über den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) sowie über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (Drs. Nr. IX/17.13.9.1)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 2. Juli 2021 über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 (Drs. Nr. IX/127.3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung Südhessen als Planungsträgerin des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 sowie dessen 1. Änderung bestimmt hiermit nach § 5 Abs. 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) vom 20.07.2022 i.d.F. vom 04.01.2023, dass die Rotorblätter geplanter bzw. genehmigter Windenergieanlagen nicht innerhalb der im TPEE 2019 und dessen 1. Änderung festgelegten Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie (mit Ausschlusswirkung) liegen müssen. Die Rotorblätter dürfen nicht in Bereiche hineinragen, in denen das Überragen aus Rechtsgründen ausgeschlossen ist.

Die Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Begründung

Die Rechtsgrundlage für diesen Beschluss ergibt sich aus dem WindBG. Hiernach ermöglicht der Bundesgesetzgeber in all den Fällen eine Beschlussfassung des jeweiligen Planungsträgers, in denen der jeweilige Raumordnungsplan „...keine Bestimmung im Hinblick auf die Platzierung der Rotorblätter außerhalb einer ausgewiesenen Fläche trifft“ (§ 5 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 2 Nr. 2 WindBG). Diese Möglichkeit gilt für Planungen, denen eine Rotor außerhalb-Planung materiell zugrunde liegt, dies in der Planung jedoch nicht explizit vermerkt ist. Sie gilt also für Fälle, in denen es den Vorstellungen des Planungsträgers und der Praxis im Planungsraum entspricht, dass die Rotoren von Windenergieanlagen über die Grenzen der festgelegten Vorranggebiete hinausragen dürfen. Eine solche Rotor außerhalb-Regelung ist notwendig, um zu verhindern, dass festgelegte Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie (VRG WE) gemäß § 4 Abs. 3 WindBG nur anteilig angerechnet werden, obwohl dies nicht den Vorstellungen des Planungsträgers entspricht.

Der Planung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans sowie dessen 1. Änderung liegt eine Rotor außerhalb-Planung materiell zugrunde, auch wenn dies im Plantext nicht explizit vermerkt ist. In der Begründung zu den Festlegungen zur Nutzung der Windenergie wird in Kapitel 3.3.3.3.13 klargestellt, dass die Anwendung des vorliegenden Plankonzepts zwangsläufig auf einer – dem jeweiligen Planungsmaßstab von 1:100.000 bzw. 1:50.000 entsprechenden – Generalisierung beruht.

Die Auslegung der dem Regionalplan zugrundeliegenden maßstabsbedingten Unschärfe obliegt dem Träger der Regionalplanung. Diese umfasst neben der Rotorfläche auch den Maststandort.

Mit diesem Beschluss bekräftigt die Regionalversammlung Südhessen diese Aussagen ausdrücklich. Sie lassen deutlich das hessische Planungsverständnis bei der Festlegung von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten erkennen. Dem Charakter einer überörtlichen Planung entsprechend, wird bei sämtlichen kartenmäßigen Festlegungen von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten die den Regionalplänen inne liegende maßstabsbedingte randliche Unschärfe der zeichnerischen Festlegungen berücksichtigt. Dadurch sind die Festlegungen per se nicht parzellenscharf, sondern in einem angemessenen Rahmen konkretisierungsfähig. Dies gilt ebenfalls für die VRG WE, auch wenn diese neben ihrer (innergebietlichen) Vorrang- auch eine (außergebietliche) Ausschlusswirkung haben.

Der Ermittlung der VRG WE im Zuge des Planungsprozesses wohnt unabdingbar eine Parzellenunschärfe inne. Einige wesentliche Datengrundlagen für die Abgrenzung der VRG WE sind ihrerseits nicht parzellenscharf, sondern haben – aufgrund ihres Erhebungs- bzw. Darstellungsmaßstabs – eine mehr oder weniger geringe räumliche Auflösung. Dazu zählen insbesondere die Daten zur Windhöufigkeit, zu den Vorranggebieten Siedlung, den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, zum Artenschutz sowie zum Landschaftsbild. Die als Ergebnis mehrerer GIS-technischer Überlagerungs- und Verschneidungsschritte

derartiger Daten entstehende Flächenkulisse kann letztlich ebenfalls nicht parzellenscharf sein.

Diese Ausführungen schließen nicht aus, dass im Einzelfall die Grenze eines VRG WE scharf auszulegen ist, nämlich u.a. dann, wenn diese Grenze mit einer parzellenscharfen Grenze eines angrenzenden Gebiets zusammenhängt. Dies gilt insbesondere bei fachrechtlich festgesetzten Schutzgebieten, z.B. Naturschutzgebieten, deren Grenzen exakt bestimmt sind.

Auch der Darstellungsmaßstab des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 1 : 100.000 außerhalb und 1 : 50.000 innerhalb des Gebiets des Regionalverbands FrankfurtRheinMain in Verbindung mit der Strichstärke von Gebietsgrenzen lässt grundsätzlich keine parzellenscharfe Interpretation zu. An der (Un-)Genauigkeit der Grenzziehungen ändert auch die technische Möglichkeit des Hineinzoomens in die Regionalplankarte, d.h. der Vergrößerung der Planinhalte, nichts. Eine derartige Sichtweise auf die VRG WE widerspräche vielmehr dem überörtlichen Auftrag der Regionalplanung und der Regionalen Flächennutzungsplanung. Den an die VRG WE gebundenen Vorrang- und Ausschlusswirkungen ist also eine planerische Unschärfe immanent. Diese Unschärfe stellt die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der mit den VRG WE verbundenen Ziele nicht in Frage. Auf der regionalen Planungsebene darf der Konkretisierungsgrad geringer sein als auf der örtlichen Ebene.

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 02/7-2023/1
Angelika Buschkühl-Lindermann
Till Felden

Darmstadt, 24. Mai 2023
Tel.: 12-8940
Tel.: 12-8932