

Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“ in Schaaheim – Ortsteil Mosbach

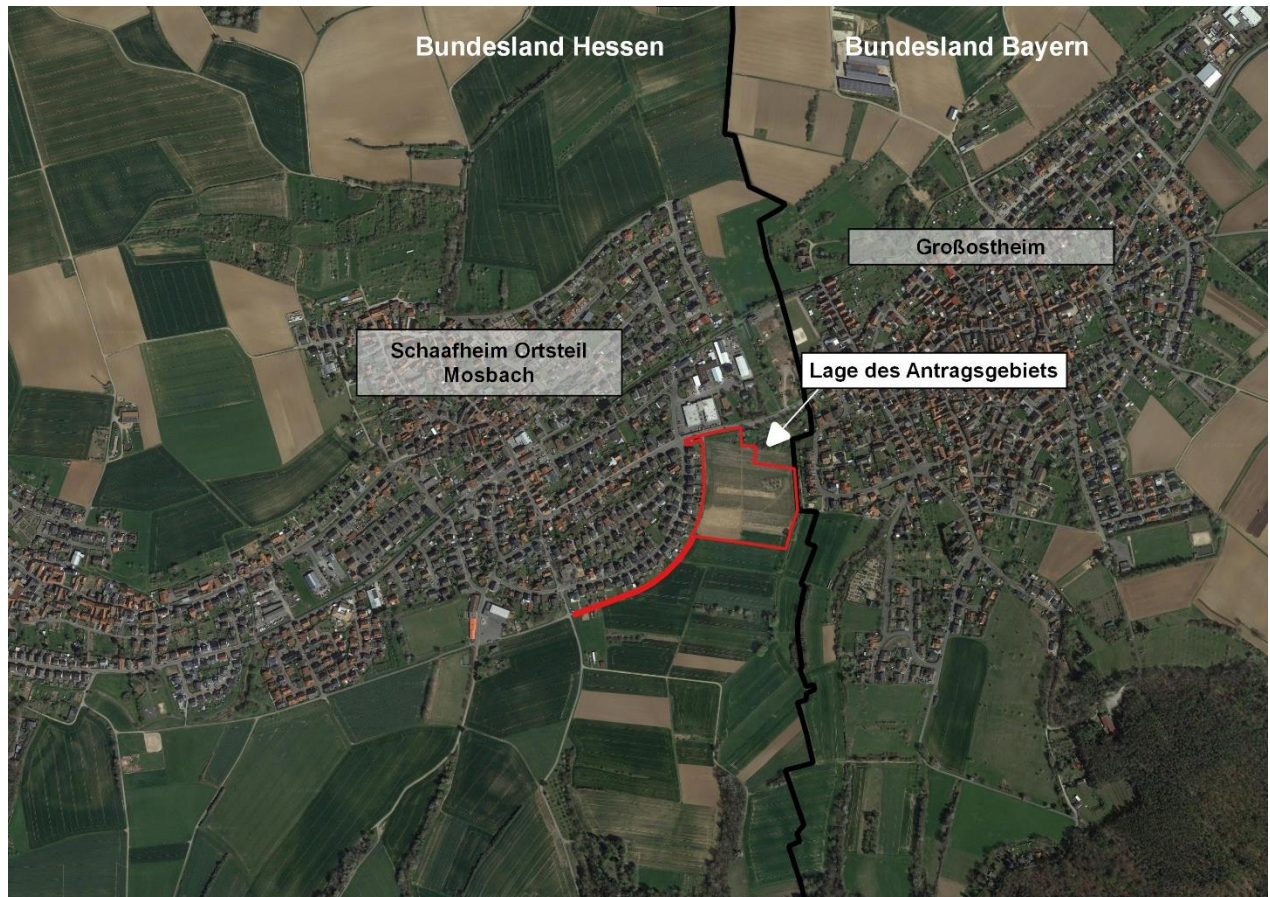


Abbildung 1: Ausschnitt GIS mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)

Antrag der Gemeinde Schaafheim (Antragstellerin) vom 12. Dezember 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach

Entscheidung

Auf Antrag der Gemeinde Schaafheim vom 12. Dezember 2022 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 Plankarte in Kapitel F. zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	5
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
	I. Vorbemerkung.....	7
	II. Ziel des Antrags	9
	1. Lage der Gemeinde Schaafheim (Makrostandort)	9
	2. Mikrostandort	10
	III. Begründung der Abweichung.....	11
	1. Klimaexpertise	12
	a) Hintergrund.....	12
	b) Untersuchungsgebiet.....	13
	c) Bebauungsplan „Am Mischborn“	15
	2. Städtebauliche Integration des Vorhabens.....	16
	3. Standortalternativen.....	16
	4. Belange der Landwirtschaft	17
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	19
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	19
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung 19	
	a) Vorranggebiet für Landwirtschaft	19
	b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	20
	2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)	20
	3. Abteilung IV/Da –Umwelt Darmstadt	21
	II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	21
	III. Weitere Beteiligte	22

D.	Rechtliche Würdigung	23
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	23
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	23
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	23
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	24
3.	Ausübung planerischen Ermessens	25
E.	Hinweis	27
F.	Anlage: Kartenskizze	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt GIS mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Schaafheim	10
Abbildung 3:	Auszug auf dem Planteil zum Bebauungsplan "Am Mischborn"	11
Abbildung 4:	Übersichtskarte mit rot markiertem Untersuchungsgebiet (Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten)	13
Abbildung 5;	Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Hessen und Legende mit markierter Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	14
Abbildung 6:	Ackerzahl (Quelle: Geoportal Hessen, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie)	18
Abbildung 7:	Vorhabensstandort	28

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant im Ortsteil Mosbach ein Wohngebiet mit der Bezeichnung „Am Mischborn“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,415 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zugleich als Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz festgelegt. Die Gemeinde Schaafheim hat den Bebauungsplan bereits durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Aufgrund eines Normenkontrollantrags einer betroffenen Bürgerin, in dem sie gegen den beschlossenen Bebauungsplan und somit gegen die Gemeinde Schaafheim klagte, wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei. Entgegen der Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde sei insbesondere Kapitel 10.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht zu entnehmen, dass eine Darstellungsgrenze (von 5ha) bestehe, unterhalb derer Verstöße gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unbeachtlich seien oder nicht vorlägen. Neben der Unangepasstheit des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung monierte die Antragstellerin des Normenkontrollverfahrens weiterhin ein Abwägungsdefizit hinsichtlich des Belangs von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Gleichwohl blieb der Antrag nach § 47 Abs. 6 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), den Bebauungsplan bis zu einer Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs in der Hauptsache außer Vollzug zu setzen, ohne Erfolg. Auf der Grundlage der im Verfahren einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung seien Abwägungsfehler – auch zum Thema Niederschlagswasser – nicht ersichtlich. Der Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB könne geheilt werden, indem eine von der Gemeinde Schaafheim bei der Regionalversammlung Südhessen beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen der Raumordnung zugelassen werde.

Im Kern begründet die Gemeinde Schaafheim ihren Zielabweichungsantrag wie folgt: Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein Wohngebiet dieser Größenordnung stünden in der Gemeinde Schaafheim nicht zur Verfügung. Den Belangen der Landwirtschaft sei im Rahmen des Planverfahrens insoweit Rechnung getragen worden, dass von Seiten der Gemeinde Sorge dafür getragen wurde, keine existenzbedrohende Situation für die im Plangebiet betroffenen Landwirte herbeizuführen.

Eine Existenzgefährdung entstehe den betroffenen Landwirten durch den Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet „Am Mischborn“ nachweislich nicht. Ferner werden auch durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Nach Auffassung der Gemeinde kann die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, da im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages aufgezeigt werden konnte, dass sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und überdies die Grundzüge des Plans hiervon nicht berührt werden.

Nach der Darstellung der Planung (dazu B.II, Seite 9) sowie der Auswirkungen auf das Klima (B.III.1, Seite 12) sowie die Landwirtschaft (B.III.4, Seite 17) werden in Kapitel C. die von den betroffenen Kommunen und Fachbehörden eingingenen Stellungnahmen wiedergegeben. In Kapitel D wird schließlich dargelegt, dass die und warum die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung vorliegen und diese zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant ein Wohngebiet mit der Bezeichnung „Am Mischborn“ und hat dazu einen Bebauungsplan aufgestellt und bereits bekanntgemacht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mischborn“ umfasst eine Fläche von 3,415 ha. Der Planbereich ist über die Wenigumstädter Straße, die als Kreisstraße K105 dem klassifizierten Straßennetz angehört, nach Auffassung der Antragstellerin optimal erschlossen. Städtebaulich betrachtet, so die Antragstellerin weiter, vollziehe die Wohngebietsentwicklung eine Ortsrandarrondierung der Siedlungslage im Ortsteil Mosbach nach Südosten.

Die – im Nachgang – beantragte Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird erforderlich, da der Planbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in den Vorranggebieten für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor.

Ursächlicher Anlass für den vorliegenden Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der am 8. Dezember 2021 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingegangene Normenkontrollantrag, sowie eines Antrags auf Erlass einer einstweiligen Anordnung einer betroffenen Bürgerin gegen die Gemeinde Schaafheim. Im Zuge des Verfahrens hat der Senat festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei, da er Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 widerspreche.

Der Umstand, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebiets als Vorranggebiets für die Landwirtschaft bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst worden sei, habe jedoch nicht seine vorläufige Außervollzugsetzung zur Folge. Der Gemeinde sei es möglich, einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG auch noch während des Normenkontrollverfahrens zu stellen.

Entscheidend sei, dass die erforderliche Abweichungsentscheidung spätestens zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren vorliege. Nach Maßgabe des Ziels Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei zwar die Ausweisung von Wohngebieten, wenn keine Vorranggebiete Siedlung, Planung, ausgewiesen seien, unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft möglich. Demgegenüber sei nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Regelung auch für festgelegte Vorranggebiete für Landwirtschaft geregelt ist.

In der bisher ausgeübten Anwendungspraxis wurde für Plangebiete in ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha, aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von Seiten der Geschäftsstelle der Regionalversammlung u. a. in den Verfahren nach §§ 4 Abs. 1, 2 BauGB die Zurückstellung raumordnerischer Belange mitgeteilt und auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens verzichtet.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof stellt in seinem Beschluss vom 18. Oktober 2022 - 4 B 1069/22.N – juris, nunmehr klar, dass selbst wenn das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der im Bauleitplanverfahren erfolgten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Stellungnahme vom 29. Januar 2021 keine regionalplanerischen Bedenken erhoben und auch auf die konkrete Anfrage hin, ob es eines Zielabweichungsverfahrens bedürfe, dieses verneint habe, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens dadurch nicht obsolet geworden sei. Über die Zielabweichungen vom Regionalplan habe gemäß § 8 Abs. 1 HLPG ausschließlich die Regionalversammlung oder deren zuständiger Ausschuss zu befinden, nicht jedoch das Regierungspräsidium als obere Landesplanungsbehörde.

Diese Entscheidung ändert insoweit die bisherige Verwaltungspraxis. Sie ist für alle künftigen Bauleitplanverfahren einschlägig, die auch unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Bei einer bauleitplanerischen Inanspruchnahme von im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Vorranggebieten ist grundsätzlich oberhalb der Darstellungsgrenze¹, ab der ein Vorranggebiet als Fläche im Plan erkennbar ist, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen und die Abweichungsentscheidung bei der Regionalversammlung einzuholen.

Im Zuge der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass die Gemeinde mit einer positiven Abweichungsentscheidung zum Zweck der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

II. Ziel des Antrags

Aufgrund fehlender verfügbarer Flächen für eine kurzfristige Befriedigung des anhaltenden Wohnraumbedarfs im zentralen Ortsteil, hat die Gemeindevertretung eine bauleitplanerische Entwicklung im Ortsteil Mosbach eingeleitet.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, bedingt durch die günstige Lage an der hessisch-bayrischen Landesgrenze und der Nähe zu den hessischen Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Hanau sowie auch zu den bayrischen Zentren Großostheim und Aschaffenburg könne derzeit von der Gemeinde nicht ausschließlich durch Innenbereichspotenziale gedeckt werden.

1. Lage der Gemeinde Schaafheim (Makrostandort)

Die Gemeinde Schaafheim liegt im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg an der Grenze zum Freistaat Bayern. Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist Schaafheim mit seinen rund 9.200 Einwohnerinnen und Einwohnern als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung Schaafheims zum Oberzentrum Darmstadt beträgt rund 30km, die Entfernung zur Kreisstadt Dieburg (Mittelzentrum) beträgt rund 15km. Schaafheim besteht aus dem zentralen Ortsteil Schaafheim sowie den Ortsteilen Schlierbach, Mosbach und Radheim.

Das Plangebiet liegt im Schaafheimer Ortsteil Mosbach, der sich rund 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

¹ Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 weist allerdings keine einheitlich definierte Darstellungsgrenze auf.



Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schaafheim

Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geobasis DE / BKG ©2009, Google

2. Mikrostandort

Das geplante Vorhaben befindet sich im Südosten des Ortsteils Mosbach und umfasst eine Fläche von 3,415 ha. Es wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und im Südosten, im Osten von einem Wirtschaftsweg mit angrenzendem Fließgewässer (ohne Namen) an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern und der daran angrenzenden Wohnbebauung Wenigumstadts (Markt Großostheim) sowie der bestehenden Ortslage Mosbachs mit einer kleinflächigen Einzelhandelsfläche im Norden und Wohnbebauung im Westen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das zudem durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird.

Mit der Umsetzung des Baugebietes „Am Mischborn“ können nach ersten Einschätzungen zwischen 45 bis 55 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung entstehen, bei einem höheren Anteil an Doppelhausbebauung könnten bis zu 100 Wohneinheiten realisiert werden. Unter der Annahme, dass jede Wohnung im statistischen Mittel mit 2,3 Bewohnerinnen und Bewohnern belegt wird, bietet das Baugebiet damit Raum für bis zu 230 Menschen.

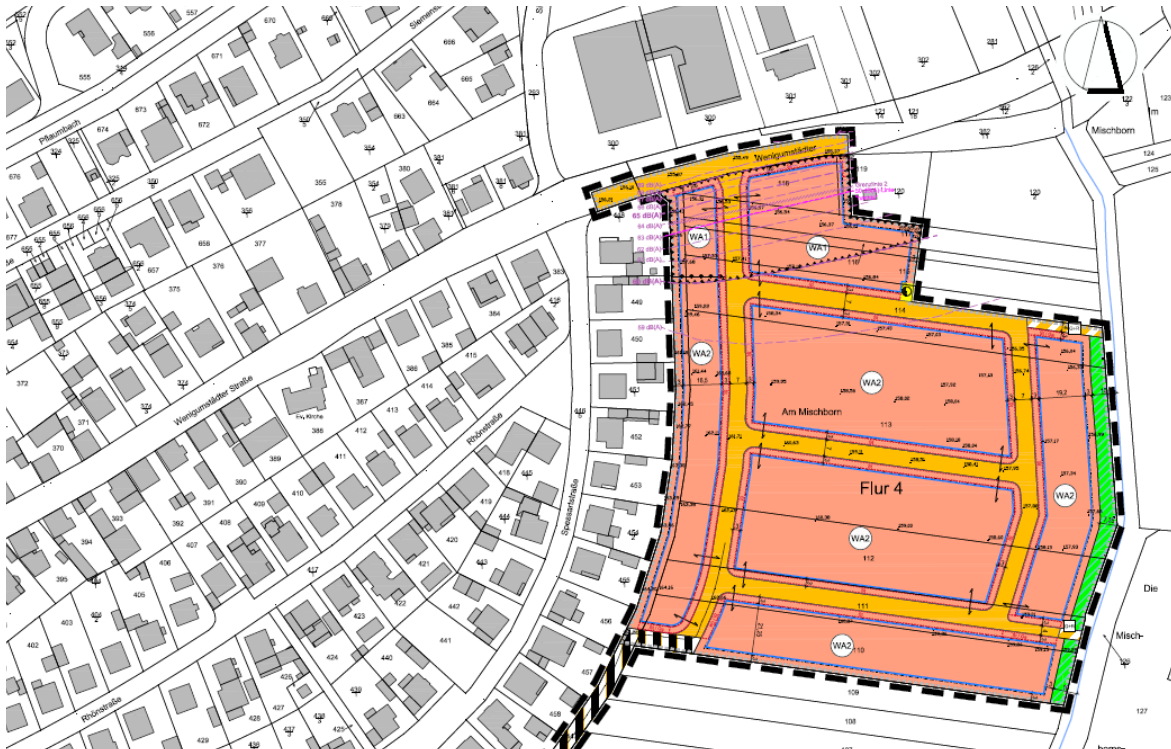


Abbildung 3: Auszug auf dem Planteil zum Bebauungsplan "Am Mischborn"

Topografisch betrachtet ist das natürliche Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bewegt. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Gebietsgrenze bis zum südwestlichen Abschluss um bis zu acht Meter an.

Die landwirtschaftlichen Flächen darin werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine eingezäunte Lagerfläche, die unmittelbar an die Wenigumstädter Straße anschließt und mit der Umsetzung der Bauleitplanung aufgelöst werden soll. Im Nordosten befindet sich eine mit 13 alten Obstbäumen bestandene Streuobstwiese im Plangebiet. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs, einem Nebengewässer des Mains. Im Nordosten grenzt außerhalb des Plangebiets ein Feuchtgehölz-Komplex an.

III. Begründung der Abweichung

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan wurde – wie dargestellt – von der Gemeinde Schaaheim beschlossen und bekanntgemacht, er ist Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens.

Im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, jedenfalls bei der im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht vorlägen oder die Gemeinde Schaafheim die Anwendung des Regelverfahrens bewusst umgangen habe. Nicht nur verfahrensrechtlich, sondern auch inhaltlich bestehe kein Zusammenhang des Bebauungsplans „Am Mischborn“ mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der ebenfalls Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens ist. Beide Vorhaben könnten unabhängig voneinander verwirklicht werden.

Es lägen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es dem Plan wegen einer vorrangigen Innenentwicklung oder eines nicht nachgewiesenen Bedarfs an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehle. Schließlich sei der Plan auch nicht abwägungsfehlerhaft: Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser durch Einleitung in das das Plangebiet begrenzende namenlose Gewässer seien Abwägungsfehler nicht ersichtlich.

1. Klimaexpertise

Das Bebauungsplangebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde eine qualitative Darstellung der klimatischen Veränderungen, hervorgerufen durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“ durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Lohfelden, in Auftrag gegeben.

a) Hintergrund

Die rechtliche Grundlage der Notwendigkeit stadtklimatischer Erhebungen im Planungsprozess, auch vor dem Hintergrund des projizierten globalen Klimawandels, stellt neben dem Raumordnungsrecht (Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen) insbesondere das Baugesetzbuch dar.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, speziell auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne unter anderem die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen, entsprechend sollen Fachinformationen in Stadtklimakarten umgesetzt und durch daraus abgeleitete Planungshinweiskarten ergänzt werden. Zur Vermeidung von Treibhausgasen ist im Sinne des Klimaschutzes stets eine Innenentwicklung bereits bestehender urbaner Gebiete anzustreben, um neben dem Flächenverbrauch die Verkehrsimmissionen zu reduzieren.

Das Plangebiet „Am Mischborn“ soll in Form einer Siedlungserweiterung entwickelt werden. Der Bereich besitzt laut Klimafunktionskarte und Klimabewertungskarte Land Hessen (2007) klimaökologische Potenziale.

b) Untersuchungsgebiet

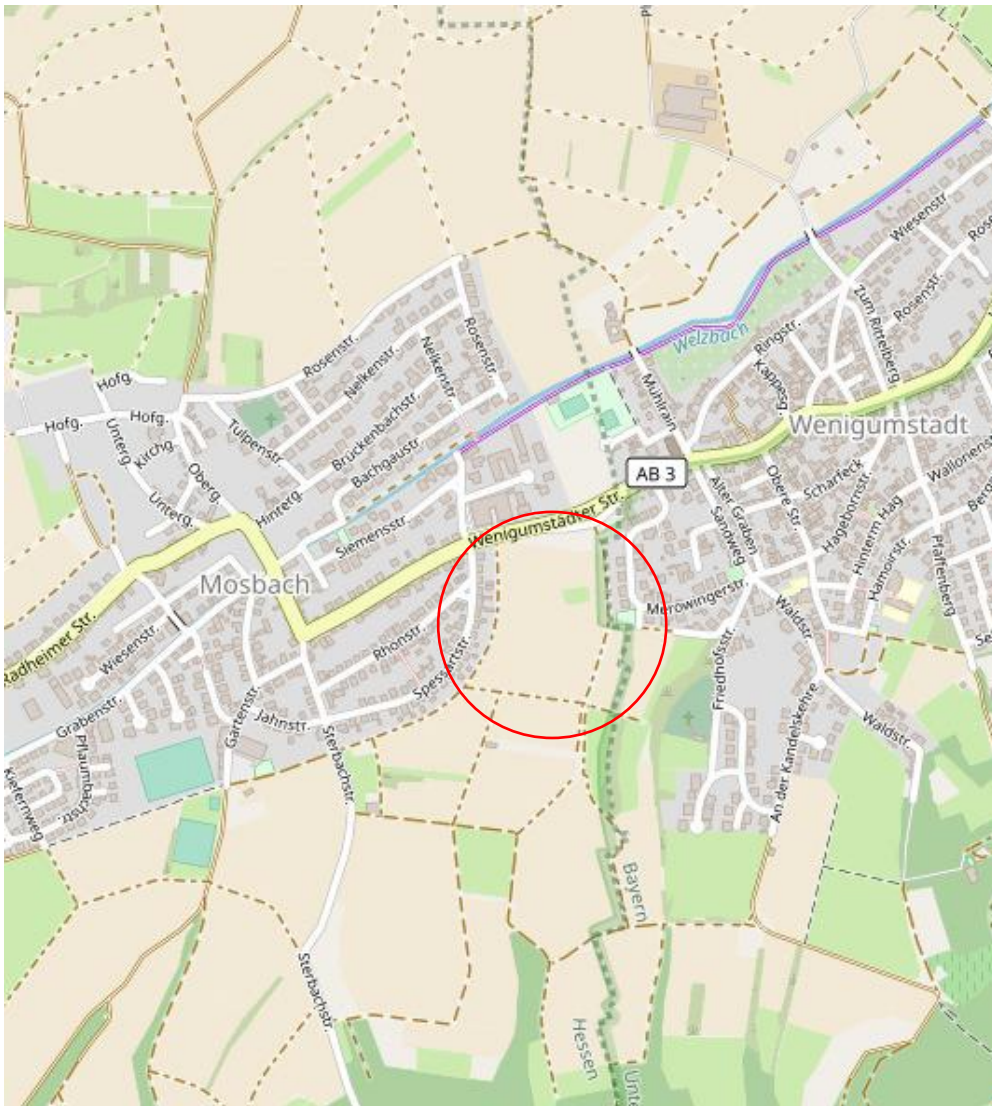


Abbildung 4: Übersichtskarte mit rot markiertem Untersuchungsgebiet (Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten)

INKEK führt aus, dass die klimaökologische Lage aus der Klimafunktionskarte Land Hessen (2007) abgelesen werden könne (siehe Abbildung 5). Hier werden die Rahmenbedingungen und Wechselwirkungen, die die klimaökologischen Bedingungen darstellen, verortet. Wichtig für diesen Standort sei das Kaltluftgeschehen in Form von Kaltluftentstehung sowie geringer Bodenrauigkeit und damit verbundener Belüftungsfläche.

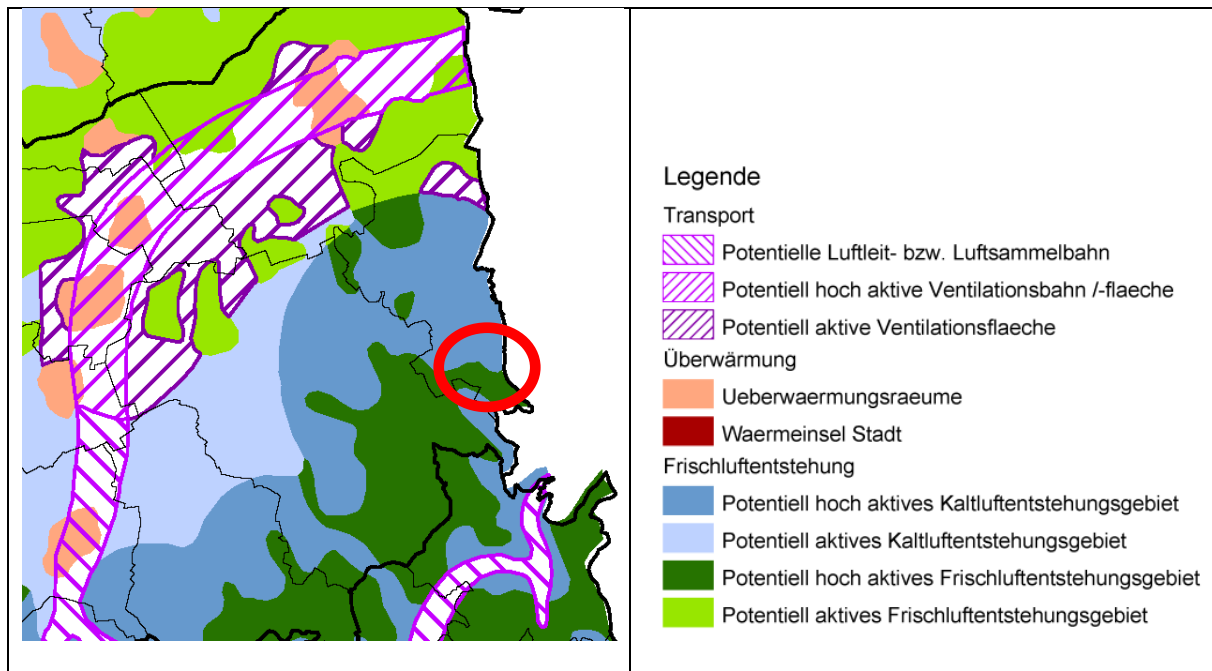


Abbildung 5; Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Hessen und Legende mit markierter Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Aufgrund dieser wertvollen klimaökologischen Charakterisierung der Fläche in Form eines Kaltluftentstehungsgebietes werde dieses Areal als Gebiet mit hohem Schutzwert laut Klimabewertungskarte klassifiziert. Laut der Klimaexpertise sei bei Siedlungsentwicklungen demnach eine Detailbetrachtung im größeren Maßstab unbedingt durchzuführen, um die Aussagen der regionalen Analysekarten auf das konkrete Plangebiet in Bezug zu setzen. Die Bewertung der einzelnen Fläche sei dann im großen Maßstab möglich, gestützt von den Auswertungen der Klimafunktionskarte Hessen.

c) **Bebauungsplan „Am Mischborn“**

INKEK erläutert weiterhin, dass sich die Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planung wie folgt auswirken werde: Durch die aktuelle Nutzungsart (landwirtschaftliche Fläche/Acker) bilde sich auf dem Areal lokale Kaltluft. Dieses Phänomen finde vor allem während autochthoner Wetterlagen statt (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten).

Die auf diesem Gebiet produzierte Kaltluft besitze eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage sei, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließe nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts. Im Bereich des Plangebietes sei die potenzielle Abflussrichtung Nordwest.

Die bisherige Kaltluftproduktionsrate werde die Planfläche nicht mehr im vorherigen Umfang leisten. Versiegelte Flächen (Straßen, Gehwege, sonstige Verkehrsflächen, Einfahrten und Terrassen) trügen zur Wärmespeicherung bei. Die fehlende Verdunstung und reduzierte Abkühlung verhindere die Produktion kühlerer Luftmassen. Gebäude, Garagen und Nebenanlagen würden sich ebenfalls aufheizen und die Wärme in der Nacht an den Außenraum abgeben, zudem behinderten sie den Kaltluftabfluss aus anderen Gebieten über die Grundstücke.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet „Am Mischborn“ eingebettet ist, sei geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen mit einem hochaktiven Kaltluftgeschehen. Durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungsflächen von Mosbach und Wenigumstadt herum mit angrenzenden Waldflächen sei das vorhandene Kaltluftvolumen überdurchschnittlich groß. Es sei davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabflusses ausreichend um- und überströmt werden. Dies gelte auch für die dichten Kernbereiche der beiden Orte.

Das bedeute, die derzeitige Funktion des Plangebietes (Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn) würde in der Qualität stark herabgesetzt. Kaltluft würde nicht mehr im gleichen Maß wie im derzeitigen Bestand produziert und der kleinräumige Abfluss behindert werden. INKEK kommt allerdings zu dem Schluss, dass diesem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus umgebenden Flächen gegenüberstehe. Diese seien in der Lage, sowohl das Gebiet „Am Mischborn“ als auch die Nachbarschaften weiterhin schon in den frühen Abendstunden mit kühlerer Luft zu versorgen.

Eine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen bei sommerlichen Wetterlagen sei nicht zu erwarten, da gerade bei diesen Wetterlagen genügend Kaltluft aus der Umgebung zugeführt werde. Durch die Anströmungsrichtung und den Frischluftgebieten (Waldflächen) sei auch eine Verschlechterung der Luftqualität unwahrscheinlich.

2. Städtebauliche Integration des Vorhabens

Die Antragstellerin ist der Meinung, dass die Wohngebietsentwicklung aus städtebaulicher Sicht eine Ortsrandarrondierung der Siedlungslage im Ortsteil Mosbach nach Südosten darstelle. Das Baugebiet grenze bereits im Osten und im Westen an Wohnbauflächen an und runde insbesondere das gewachsene, östlich angrenzende Wohngebiet ab, beziehungsweise stelle einen Lückenschluss dar. Auch stelle die Bereitstellung von Wohnbauland einen „weicheren“ Übergang zur südlich angrenzenden freien Flur dar, als dies bei Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen der Fall wäre. Der Standort sei über die Haltestelle „Evangelische Kirche“ in circa 160 bis 350 m Entfernung durch die Buslinie K54 gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3. Standortalternativen

Die Antragstellerin erklärt, dass das Plangebiet das Ergebnis umfangreicher planerischer Überlegungen, die die Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung angestellt habe, sei. Unter Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan wurden in der Gemeinde Schaafheim seit dem Jahr 2005 zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland vier Bebauungspläne aufgestellt. Die Nachfrage nach Wohnbauland könne jedoch auch mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne bzw. der Erschließung dieser Baugebiete nicht gedeckt werden. In Mosbach sei das letzte Baugebiet „Am Pflaumbach“ im Jahr 2000 umgesetzt worden. Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Nordosten der Kerngemeinde ausgewiesenen Zuwachsflächen (Vorranggebiet Siedlung, Planung) konnten bisher eigentumsrechtlich nicht akquiriert werden. Innerörtliche Potentialflächen seien allenfalls in geringer Anzahl durch Einzelbaugrundstücke vorhanden, diese seien in Privatbesitz und gelangen so nicht auf den Markt.

4. Belange der Landwirtschaft

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist den Planbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft aus. Vorranggebiete sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet und sollen dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben.

Sie sollen besonders die langfristige Sicherung geeigneter Böden für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten und bilden somit die räumlichen Schwerpunkte für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere für eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion. Sie tragen damit erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Nach Aussagen der Antragstellerin über die gegenwärtige Nutzung der im Plangebiet festgesetzten Bereiche, trafen die Auswahlkriterien für die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft nur bedingt zu, da die Fläche teilweise als Abstellfläche genutzt werde. Dennoch werde der Rest des Gebiets durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt und es handele sich nach dem „Bodenviewer Hessen“ um Ackerflächen mit mittlerer (Stufe 3) bis sehr hoher (Stufe 5) Standortnutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion. Die Böden seien als mittlere, schwach sandig/lehmige bis moorige Böden zu qualifizieren. Die Ackerzahl liege in einem Bereich zwischen 75 bis unter 85 Bodenpunkten und zeige damit ein hohes Ertragspotenzial, was sich letztlich auch in der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche ausdrücke.

Die Antragstellerin führt weiterhin an, dass die südlich/südwestlich angrenzenden Flächen ebenfalls in einer landwirtschaftlichen Nutzung seien und die dortigen Böden die gleichen hohen Standortparameter aufwiesen. Insoweit erfüllten die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet der Gemeinde Schaafheim keine außergewöhnliche Funktion, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre. Hinzu komme, dass eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante städtebauliche Entwicklung nicht zu befürchten sei und ausgeschlossen werden könne. Betroffen seien ausschließlich wenige Landwirte, die über ausreichend Bewirtschaftungsflächen an anderer Stelle verfügten.



Abbildung 6: Ackerzahl (Quelle: Geoportal Hessen, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergebe sich zudem nicht. Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen blieben vollständig erhalten beziehungsweise würden – in dem Teilbereich, der Bestandteil des Geltungsbereiches ist - ertüchtigt, damit landwirtschaftlicher Verkehr künftig auch über die Erschließungsstraßen im Baugebiet in den Außenbereich zu- und abfahren könne. Die Zuwegung bleibe somit bestehen und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung unverändert.

Es handele sich um sehr ertragssichere Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung, von denen bezüglich des Funktionserfüllungsgrades der Bodenfunktionen mehr als der Hälfte als „sehr hoch“ eingestuft würde. Dem Ziel des Bodenschutzes, Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad in Anspruch zu nehmen, könne nach Meinung der Antragstellerin vorliegend allerdings nicht entsprochen werden, da jede Planung, die auf Veränderung abziele, dadurch gekennzeichnet sei, dass sie auf ein Interessengeflecht stoße und verschiedene Belange kollidierten. Es sei eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall würde der Bedarf zur Bereitstellung an Wohnraum und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass dies zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen ginge. Entsprechend sei der Belang der Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt worden.

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

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Vorranggebiete seien für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet und sollten dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Sie sollten besonders die langfristige Sicherung geeigneter Böden für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten und bildeten somit die räumlichen Schwerpunkte für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere für eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion. Sie trügen damit erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen würden von insgesamt drei Pächtern bewirtschaftet. Mit dem größten Flächenanteil sei ein Landwirt, der insgesamt etwa 150ha Fläche bewirtschaftete, betroffen. Im Verhältnis zu der übrigen Bewirtschaftungsfläche der betroffenen Betriebe liege die verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Fläche jeweils sehr deutlich unter 1%. Eine Existenzbedrohung der Betriebe ist damit auszuschließen.

Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen blieben vollständig erhalten bzw. würden laut den Antragsunterlagen sogar ertüchtigt. Der landwirtschaftliche Verkehr könne über die Erschließungsstraßen in den Außenbereich zu- und abfahren. Die Zuwegung für eine effektive Bewirtschaftung bleibe bestehen. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sei nicht gegeben.

Gegen das Vorhaben würden keine Bedenken erhoben. Das Vorhaben stelle eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers und keinen neuen Siedlungsansatz dar.

b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollten vermieden werden.

Auf der momentan landwirtschaftlich genutzten Planungsfläche bilde sich lokale Kaltluft, die in der Lage sei, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die derzeitige Funktion als Kaltluftproduzent und Kaltluftabfluss werde durch die Planung herabgesetzt. Nach den Unterlagen sei das vorhandene Kaltluftvolumen durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungsflächen von Mosbach und Wenigumstadt jedoch überdurchschnittlich groß. Es sei davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabfluss ausreichend um- und überströmt werden. Negative Auswirkungen durch die geplante Versiegelung würden insgesamt nach den Planunterlagen nicht erwartet bzw. werden durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen. Die Auswirkungen seien aus klimatischer Sicht daher als vertretbar anzusehen.

2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht des Naturschutzes könne die Einschätzung zum Landschaftsbild aus fachlicher Sicht nicht in Gänze nachvollzogen werden. Mosbach und Wenigumstadt seien südlich der Straße noch visuell durch die vorhandene Ackerfläche und der Obstwiese voneinander getrennt. Bei Realisierung der Planung gehe die Gliederung der Siedlungsstruktur verloren und es entstehe auch hier ein durchgehendes Siedlungsband. Die Bestandsituation mit Ackerflächen und einer Obstbaumwiese entspreche der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans: „Flächen für die Landwirtschaft“.

Weiterhin befinde sich ein namenloses Seitengewässer des „Pflaumbachs“ im Plangebiet, welches durch geeignete Festsetzungen geschützt werden solle. Gleiches werde im Hinblick auf den örtlichen Biotopverbund und die positiven Wirkungen auf die Klimafunktionen für die Obstbaumwiese angeregt.

Für den von der Planung betroffenen Bereich seien keine konkreten Ziele des Naturschutzes im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 festgelegt. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Es werden keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope von der vorliegenden Planung berührt.

Die vorgelegte Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan „Am Mischborn“ komme zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen und der Hinzuziehung einer Ökologischen Baubegleitung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Dieser Einschätzung könne gefolgt werden, sodass keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG zu erkennen seien.

3. Abteilung IV/Da –Umwelt Darmstadt

Aus Sicht der Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt – bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung, die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „Am Mischborn“ Ortsteil Mosbach behalte weiterhin Gültigkeit.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Der Kreisausschuss erhebt Bedenken, da das Baugebiet auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werde, die dem Vorranggebiet für Landwirtschaft zugeordnet seien. Es handele sich um sehr ertragssichere Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung. Dies spiegele sich auch in der Einstufung mit höchster Bedeutung für den Ackerbau, Stufe 1a, des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen sowie bei der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung für die Raum und Bauleitplanung des Landes Hessen wider.

Das Plangebiet werde bezüglich des Funktionserfüllungsgrades der Bodenfunktionen mit mehr als der Hälfte der Fläche als „sehr hoch“ (5) eingestuft. Dem Ziel des Bodenschutzes, möglichst Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad in Anspruch zu nehmen, werde nicht entsprochen. Es sei davon auszugehen, dass diese Flächen aus den genannten Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung verblieben, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt würde.

III. Weitere Beteiligte

Regionale Planungsverband – Bayrischer Untermain, der Markt Großostheim sowie die Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Einwände erhoben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Die Ausweisungen von Wohnbauflächen in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft verstößt gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Wie vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof entschieden, gilt dies trotz der Inanspruchnahme von lediglich rund 3ha.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von den vorgenannten Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch 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 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 muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgte die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft zwar grundsätzlich immer dann, wenn der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen einen entsprechenden Raum in der Gesamtbewertung den Stufen 1a oder 1b zuordnet. Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 wurde als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt. Allerdings erfolgte eine entsprechende Festlegung nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der Belange der Landwirtschaft einerseits und entgegenstehender Belange andererseits. Ein besonderes Gewicht kam dabei hinreichend konkreten Entwicklungsvorstellungen der Städte und Gemeinden zu. Wäre die Regionalversammlung Südhessen nicht von einer stagnierenden bis allenfalls moderat steigenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, ist ohne Weiteres vorstellbar, dass sie die hier verfahrensgegenständliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Planung, in den Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 mit aufgenommen hätte.

Soweit die obere Naturschutzbehörde darauf hinweist, dass die Entwicklung des Wohngebiets zu einem Zusammenwachsen der Ortslagen von Mosbach und Wenigumstadt führe, trifft dies zwar tatsächlich, nicht jedoch bei Betrachtung der maßgeblichen Plankarte im Maßstab 1:100.000 zu. Um in Betracht zu ziehen, dass die Zulassung der Abweichung den Grundzug einer polyzentralen Siedlungsstruktur berührt, müsste hier – jedenfalls auch – die Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug betroffen sein, was aber nicht der Fall ist.

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. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung im Bereich des Bebauungsplans „Am Mischborn“ nicht auch planbar (gewesen) wäre.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Antragstellerin hat dargelegt, dass weder im zentralen Ortsteil Schaafheim noch in anderen Ortsteilen Flächen zur Verfügung stehen, die eine maßvolle Entwicklung von Wohnflächen außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zuließen. Die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Schaafheim liegt unterhalb dessen, was jeder Gemeinde – auch Grundzentren – im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht. Zwar ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Oberzentren oder den verstäderten Bereichen vom Mittelzentren wegen der dort erzielbaren höheren baulichen Dichte hinsichtlich des Flächenverbrauchs effizienter. Nichts desto trotz muss auch in den ländlichen Räumen eine Weiterentwicklung möglich sein. Die Schaffung von Wohnraum für bis zu 230 Menschen auf einer Fläche von rund 3.5ha entspricht dem öffentlichen Interesse und wird vorliegend höher gewichtet, als der Belang der Landwirtschaft. Dem entspricht auch die insbesondere im Baulandmobilisierungsgesetz zur Ausdruck kommende Wertung, die in zahlreichen Vorschriften eine Privilegierung und damit Förderung des Wohnungsbaus vornimmt (z.B. § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. HS, Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits vollständig für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Mit einer in 160m Entfernung gelegenen Bushaltestelle ist die Fläche zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das von der Bauleitplanung betroffene Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird zwar durch die Versiegelung beeinträchtigt, aufgrund der angrenzenden, umfangreichen und klimawirksamen Flächen ist eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie eine Kaltluftversorgung der angrenzenden Ortslagen gleichwohl nicht zu befürchten.

Wie sich aus der bisherigen, nunmehr vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof verworfenen Verwaltungspraxis, nach der Bauleitpläne grundsätzlich erst ab einer Flächengröße von 5ha an den Zielen der Raumordnung gemessen wurden, ergibt, liegt die Planung der Gemeinde Schaafheim im Grenzbereich dessen, was nicht mehr allein Sache der kommunalen Bauleitplanung, sondern auch der überörtlichen Regionalplanung ist.

Erst ab einer Flächengröße von 3ha werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete überhaupt in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuverlässig und klar erkennbar dargestellt. Kleinere Flächen ergeben sich (als Restflächen) aus der Verschneidung verschiedener Raumkategorien miteinander. Ein effektiver(er) Schutz von landwirtschaftlichen Flächen, v.a. solchen, die als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt sind, könnte verstärkt dann erreicht werden, wenn Mittel wie die Enteignung auf der Grundlage von Bebauungsplänen (§§ 85 ff. BauGB) oder Baugebote (§ 176 BauGB) als (politisch) legitim anerkannt würden. Solange die Flächenverfügbarkeit im Rahmen von Alternativenprüfungen (mit) eine Rolle spielen, kann einer Kommune eine Flächenentwicklung in einer Größenordnung von knapp über 3ha nur schwer verwehrt werden.

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 Februar 2023

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/5-
2022/4**

Markus Langsdorf

Telefon: 12 5693

F. Anlage: Kartenskizze

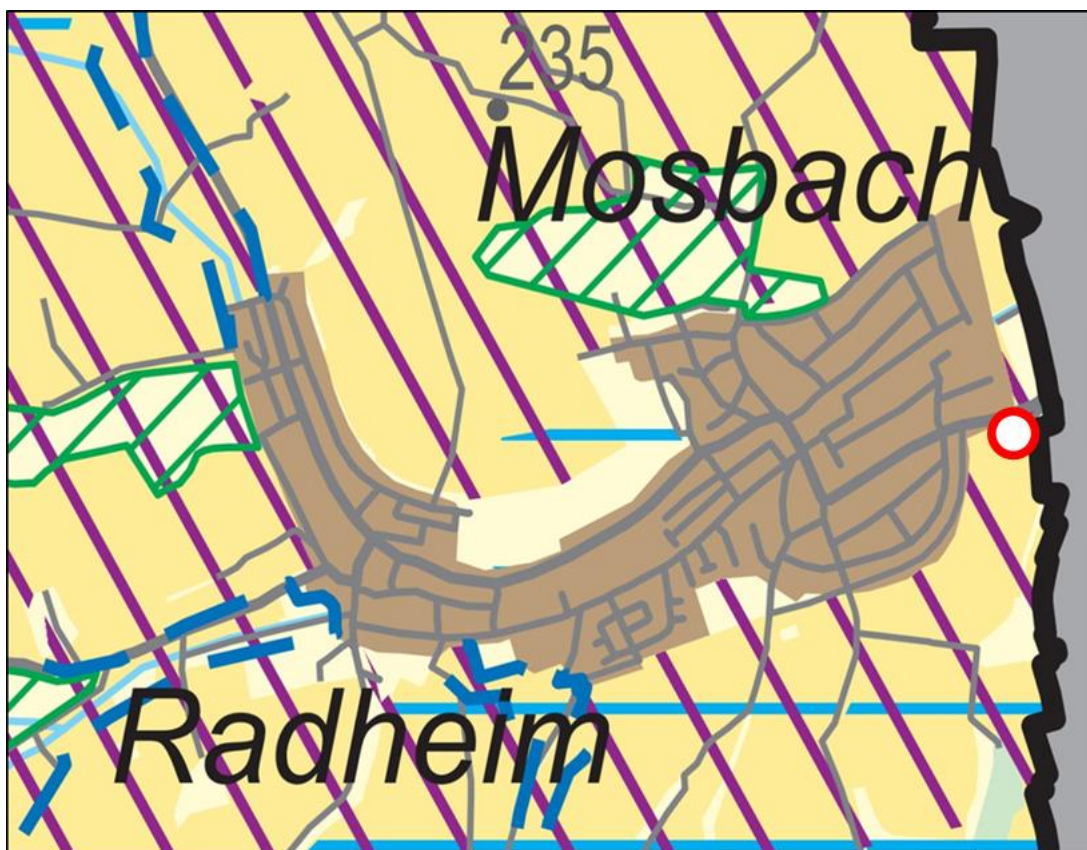


Abbildung 7: Vorhabensstandort

 = Vorhabenstandort, für den die Abweichung zugelassen wird