



BEKANNTMACHUNG

13. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses

am 1. Dezember 2023, 10:00 Uhr

Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss,
Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 13. Oktober 2023
2. Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG
Drs. Nr. X / 115
3. Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)

Beschluss der Regionalversammlung Süd Hessen 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 Süd Hessen vom 2. Juli 2021 über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 (Drs. Nr. IX / 127.3)
Rotor out-Beschluss der Regionalversammlung Süd Hessen vom 14. Juli 2023 (Drs. Nr. X / 94.1)
Drs. Nr. X / 113
4. Antrag der Stadt Nidderau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO im Stadtteil Heldenbergen
Drs. Nr. X / 105.1
5. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"
Drs. Nr. X / 106.1
6. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 "Hattersheimer Straße"
Drs. Nr. X / 107.1

7. Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn
Drs. Nr. X / 108.1
8. Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“
Drs. Nr. X / 110.1
9. Antrag der Stadt Idstein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Niederauroff
Drs. Nr. X / 114
10. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 13. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"
Drs. Nr. X / 111
11. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"
Drs. Nr. X / 112
12. Anfragen

Darmstadt, 17. November 2023



Darmstadt, den 6. Dezember 2023

Ergebnisprotokoll

der 13. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 1. Dezember 2023

Tagungsort:

Regionalverband FrankfurtRheinMain,
Raum 8a/b im Untergeschoss,
Poststraße 16,
60329 Frankfurt am Main

Beginn: 10:03 Uhr

Ende: 11:09 Uhr

Vorsitz:

Herbert, Gerhard (SPD)

Mitglieder:

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Gerfelder, Kai (SPD)

vertritt Frau Rekha Krings (SPD)

Göllner, Michael (SPD)

Haas, Rudolf (SPD)

vertritt Herr Rouven Kötter (SPD)

Habermann, Harald (SPD)

vertritt Herr Roger Podstatny (SPD)

Horn, Thomas (CDU)

Kasseckert, Heiko (CDU)

Kraft, Uwe (CDU)

vertritt Herr Jan Schneider (CDU)

Kummer, Gerald (SPD)

Dr. Naas, Stefan (FDP)

Röttger, Bernd (CDU)

vertritt Herr Dr. Helmut Müller (CDU)

Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)

Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Julia Frank-Millman (DIE GRÜNEN)

Schmitt, Stefan (CDU)

Sommer, Gregor (CDU)

Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)

Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Katy Walther (DIE GRÜNEN)

Wucherpfennig, Dagmar (SPD)

Wysocki, Sebastian (CDU)

Fraktionsvorsitzende:

Rock, René (FDP)

Schindler, Harald (SPD)

Mitglieder des Präsidiums:

Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)

Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)

Fraktionsgeschäftsführer:

Swirschuk, Andreas (LINKE)

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

Würz, Rolf (FDP)

Obere Landesplanungsbehörde:

Lindscheid, Brigitte (Regierungspräsidentin)

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Langsdorf, Markus

Martin, Guido

Schader, Ines

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Frau Heydegger

Gäste:

Herr S. Knepper (Ksolar Projekte GmbH)

Herr N. Knepper (Ksolar Projekte GmbH)

Herr Merkel (Bürgermeister Gemeinde Büttelborn)

Herr Exner (Erster Stadtrat Stadt Hofheim)

Herr Kachstein (Stadt Hofheim)

Herr Bäumer (Planungsbüro Stadt.Quartier)

Frau Richter (RV)

Herr Simmler (RV)

Herr Reitz

Herr Herkströter

Schriftführerin:

Kränkkel, Aylin

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 13. Oktober 2023
2. Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG
Drs. Nr. X / 115
3. Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 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)
Rotor out-Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023 (Drs. Nr. X / 94.1)
Drs. Nr. X / 113
4. Antrag der Stadt Nidderau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO im Stadtteil Heldenbergen
Drs. Nr. X / 105.1
5. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"
Drs. Nr. X / 106.1
6. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 "Hattersheimer Straße"
Drs. Nr. X / 107.1
7. Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn
Drs. Nr. X / 108.1

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn
Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 30.11.2023 zu Drs. Nr. X / 108.1
Drs. Nr. X / 108.2
8. Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“
Drs. Nr. X / 110.1

9. Antrag der Stadt Idstein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Niederauroff
Drs. Nr. X / 114
10. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 13. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"
Drs. Nr. X / 111
11. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"
Drs. Nr. X / 112
12. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 12. Sitzung vom 13. Oktober 2023

Herr Herbert (SPD) eröffnet die 13. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Mitglieder, Frau Regierungspräsidentin Lindscheid, Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann und die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der oberen Landesplanungsbehörde, sowie diverse Gäste.

Herr Herbert (SPD) stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugegangen ist.

Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungswünsche.

Das Protokoll der 12. Sitzung vom 13. Oktober 2023 wird genehmigt.

Zu TOP 2 Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG
Drs. Nr. X / 115

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) bittet darum, dass in dieser Vorlage getrennt über die einzelnen Ziffern abgestimmt wird. Der Änderungsantrag der Fraktion DIE GRÜNEN (Drs. X / 115.1) wurde im NLF zurückgezogen.

Gegen die getrennte Abstimmung gibt es keinen Einwand.

Herr Herbert (SPD) lässt über die Drucksache Nr. X / 115 abstimmen.

Beschluss Ziffer 1: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 115** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE GRÜNEN, DIE LINKE bei Enthaltung der FDP-Fraktion einstimmig zu.

Beschluss Ziffer 2: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 115** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE LINKE bei Enthaltung der Fraktionen FDP und DIE GRÜNEN einstimmig zu.

Beschluss Ziffer 3: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 115** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE GRÜNEN, DIE LINKE bei Enthaltung der FDP-Fraktion einstimmig zu.

Zu TOP 3 Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 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)

Rotor out-Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023 (Drs. Nr. X / 94.1)

Drs. Nr. X / 113

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 113** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE GRÜNEN und DIE LINKE bei Gegenstimme der FDP-Fraktion mehrheitlich zu.

Zu TOP 4 Antrag der Stadt Nidderau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPg für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO im Stadtteil Heldenbergen
Drs. Nr. X / 105.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 105.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 5 Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPg zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"
Drs. Nr. X / 106.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 106.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und FDP bei Enthaltung der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 6 Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 "Hattersheimer Straße"
Drs. Nr. X / 107.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 107.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 7 Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn
Drs. Nr. X / 108.1

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 30.11.2023 zu Drs. Nr. X / 108.1

Drs. Nr. X / 108.2

Herr Röttger (CDU) führt aus, dass die komplexe Thematik bereits in den gestrigen Ausschusssitzungen eingehend diskutiert worden sei. Er bedankt sich für die dort gemachten Ausführungen von Herrn Martin und betont, dass ihm kein Verfahren in dieser Größenordnung bekannt sei und weist ausdrücklich darauf hin, dass dies kein Präzedenzfall sei. Es handele sich vielmehr um eine Einzelfallentscheidung. Insbesondere liege hier keine Abweichung vom Regionalen Grünzug vor. Außerdem sei das überragende öffentliche Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien in der Vorlage des Regierungspräsidiums nicht berücksichtigt. Er sehe den Änderungsantrag als eine rechtssichere Vorlage an. Sollte das Regierungspräsidium zum Ergebnis kommen, einer der im Änderungsantrag genannten Punkte könnte problematisch sein, bittet er um Mitteilung. Nach weiteren Ausführungen bittet er das Gremium um Zustimmung zum aktuell vorgelegten Änderungsantrag, Drs. Nr. X / 108.2.

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) bittet darum, heute nicht über die Vorlage abstimmen zu lassen. Aufgrund der kurzfristigen Vorlage des Änderungsantrages konnte seitens der Fraktion die inhaltliche Einarbeitung in die neue Vorlage nicht final stattfinden. Es wird angefragt, ob das Regierungspräsidium Darmstadt zu diesen neuen Erkenntnissen eine Stellungnahme abgeben könne. Sie schlägt vor, zur Abstimmung eine Sondersitzung des Haupt- und Planungsausschusses vor der Regionalversammlung Südhessen am 8. Dezember 2023 einzuberufen. Die **Fraktionen FDP und DIE LINKE** schließen sich dem Vorschlag dieser Verfahrensweise an.

Herr Urhahn (DIE GRÜNEN) und **Frau Forßbohm (DIE LINKE)** äußern Zweifel, ob der positive Beschluss des Änderungsantrags nicht doch einen Präzedenzfall schaffe und künftig zu vermehrter Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Regionalen Grünzug führe.

Die **Herren Schindler und Gerfelder (SPD)** lehnen eine Vertagung auf eine HPA-Sondersitzung ab. Nach Ausstieg aus Kohle und Atom müsse Energie auf andere Art und Weise produziert

werden. Heute solle im HPA über den Änderungsantrag abgestimmt werden. **Herr Salz (DIE GRÜNEN)** fragt nach, ob das Regierungspräsidium innerhalb der kommenden Woche eine Stellungnahme zu ggfs. problematischen Punkten des Änderungsantrages abgeben könne.

Frau Regierungspräsidentin Lindscheid erklärt, dass sich die obere Landesplanungsbehörde bemühen werde, die angefragte Stellungnahme vor der RVS-Sitzung zur Verfügung zu stellen, sofern die Vorlage Punkte enthalte, auf die, aus fachlicher Sicht der oberen Landesplanungsbehörde zum vorgelegten Änderungsantrag, hinzuweisen sei.

Nach weiteren Wortmeldungen lässt **Herr Herbert (SPD)** nun zunächst über den Antrag der Änderung der Verfahrensweise, welche beinhalte die Abstimmung zu vertagen und eine Sondersitzung des Haupt- und Planungsausschusses unmittelbar vor der Regionalversammlung einzuberufen, abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss lehnt die Änderung der Verfahrensweise mit Stimmen der Fraktionen CDU und SPD mehrheitlich ab. Die Fraktionen FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE stimmen für die Änderung der Verfahrensweise.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 108.2** mit Stimmen der Fraktionen CDU und SPD bei Enthaltung der FDP-Fraktion zu. Die Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE stimmten nicht mit ab.

Zu TOP 8 Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“
Drs. Nr. X / 110.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 110.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 9 Antrag der Stadt Idstein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Niederauroff
Drs. Nr. X / 114

Frau Forßbohm (DIE LINKE) stellt die Frage, aus welchen Gründen der Antrag abgelehnt werden solle.

Herr Langsdorf (RP) antwortet, dass es sich inhaltlich um keine Ablehnung handle, sondern festgestellt wird, dass eine Zielabweichung nicht erforderlich ist.

Herr Gerfelder (SPD) fragt nach, warum dies überhaupt der Regionalversammlung Südhessen vorgelegt werde und nur eine Mitteilung darüber stattgefunden habe, dass kein Zielabweichungsverfahren notwendig sei?

Herr Langsdorf (RP) erklärt hierzu, dass der VGH hierzu erst im Oktober 2022 entschieden habe. Die Entscheidung, ob ein Zielverstoß vorliegt und ein Abweichungsverfahren erforderlich sei oder nicht, könne ausschließlich der treffen, der die Ziele aufgestellt habe. Deswegen müsse die RVS darüber entscheiden.

Herr Herbert (SPD) lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 114** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 10 Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 13. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"
Drs. Nr. X / 111

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 111** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 11 Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"
Drs. Nr. X / 112

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 112** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 12 Anfragen

Es liegen Seitens der oberen Landesplanungsbehörde, sowie aus dem Gremium keine Anfragen vor.

Herr Herbert (SPD) schließt die Sitzung um 11:09 Uhr.

Gerhard Herbert

gez. Aylin Kränkel

Ausschussvorsitzender

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 115
8. November 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

30. November 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und Die Linke vom 8. November 2023 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Christlich Demokratische Union Deutschlands
Die Linke**
Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen

An den Vorsitzenden
der Regionalversammlung Südhessen
Herrn Uwe Kraft
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

08.11.2023

Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG

Beschlussvorschlag

Die Regionalversammlung möge beschließen:

1. Die Regionalversammlung Südhessen bekennt sich weiterhin zu den Zielen der Energiewende und erklärt sich bereit, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen substanziellen Flächenbeitrag zum durch § 1 (1) Satz 2 HEG festgelegten Wert zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen zur klimaneutralen Stromerzeugung im Bereich des Regierungsbezirks Darmstadt zu leisten.
2. Die Regionalversammlung Südhessen erwartet vom Regierungspräsidium Darmstadt bei der Behandlung von Zielabweichungsverfahren auf Zulassung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Rahmen der Gesamtabwägung eine konsequente Berücksichtigung des § 2 Satz 1 EEG und des § 1 Satz 5 Hessisches Energiegesetz, bis die durch § 1 (1) Satz 2 Hessischen Energiegesetzes festgelegte „(...) Nutzung von Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1 Prozent der Fläche des Landes Hessen“ erreicht ist.
3. Die Regionalversammlung appelliert nachdrücklich an den Landesgesetzgeber rechtliche Regelungen herbeizuführen, die sowohl den Regierungspräsidien als auch den Entscheidungsträgern auf Ebene der Regionalplanung ermöglicht, den § 2 EEG und § 1 (1) Satz 2 HEG entsprechende Entscheidungen zügig vorzubereiten und anschließend rechtssicher zu beschließen.

Begründung:

Zu 1.:

Die Regionalversammlung Südhessen hat mit Ihren Beschlüssen zum Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) gezeigt, dass die Ziele der Energiewende und die Transformation der Energiewirtschaft ein zentrales Anliegen der Raumordnung im vergangenen Jahrzehnt gewesen sind. Nicht umsonst kommentierte Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir die Genehmigung der, von der Mehrheit in der Regionalversammlung beschlossenen, 1. Änderung des TPEE mit den Worten: „Wir schaffen damit den nötigen Platz für eine klimafreundliche und umweltschonende Energieversorgung. Hessen ist neben Schleswig-Holstein das einzige Bundesland, in dem das Zwei-Prozent-Ziel des Bundes praktisch erreicht ist. Wir leisten unseren Beitrag zur Energiewende.“ (Pressemeldung des HMWEVW vom 28.01.2022).

Die Regionalversammlung ist ebenso daran interessiert, bei der Genehmigung von Sonderbauflächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen einen wichtigen Beitrag zu leisten und diese unter Würdigung der Akzeptanz der Bevölkerung und der betroffenen Kommunen voranzutreiben.

Zu 2.:

Nach § 2 Satz 1 EEG „liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden“ (Satz 2). Ähnlich formuliert das HEG in § 1 (5) „die Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie dazugehörigen Nebenanlagen liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit“. Verbunden ist diese Formulierung mit einer konkreten Zielvorgabe in § 1 (1) HEG, dass „Nutzung von Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1 Prozent der Fläche des Landes Hessen“ erfolgen soll.

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse Umwelt, Energie und Klima (UEK) und Natur, Landwirtschaft und Forsten (NLF) der Regionalversammlung Südhessen am 04. Mai 2023 wurden die mit dem Hessischen Energiegesetzes verknüpften Ziele und damit verbunden der Hessischen Landesregierung durch Klaus Gütling vom Referat für Erneuerbare Energien, Energietechnologien und Energiepolitik beim HMWEVW vorgestellt. Demnach sind in Hessen 10,5 GW bis 2023 und 20 GW Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen bis zum Jahr 2040 als Beitrag zu erreichen. Dies bedeutet einen jährlichen Zubau in Höhe von 1.100 MW an PV-Leistung ab dem Jahr 2026. Verbunden mit diesen Zielvorgaben ist die Bereitstellung von 1 Prozent der Landesfläche oder 21.115 ha für Photovoltaik-Nutzung. (vgl. Folien Vortrag Gütling, 04.05.2023).

Seit Beginn des Jahres 2023 mehren sich die Anträge auf Zulassung von Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans für die Ausweisung von Sondergebieten Freiflächenphotovoltaik. Nach Ansicht der Regionalversammlung ist die bisherige inhaltliche Aufbereitung der vorgelegten Beschlussvorlagen durch das Regierungspräsidium

Darmstadt durchaus hilfreich. Mehreren Vorlagen dieser Art wurde deshalb auch zugestimmt. Gleichzeitig ist fraktionsübergreifend der Eindruck entstanden, dass der durch das EEG und das HEG gedeckte Abwägungsspielraum, nicht „in dessen Geiste“ genutzt wird und somit absehbar, die für den Transformationsprozess der Energiewirtschaft gesetzten Ausbauziele nicht erreicht werden.

Insbesondere die wiederholte Diskussion nach einer umfangreichen ggf. gar kreisweiten Alternativenprüfung stellt nach Aussagen der Investoren erhebliche Hindernisse dar, die den Ausbau der „Erneuerbaren“ verzögern. Diese Argumentation ist hinsichtlich der Prüfung von Alternativen auf Dachflächen sehr gut nachvollziehbar aber kaum zu leisten. Entsprechende Flächengrößen können nur in einer Vielzahl von Einzeldächern, verbunden mit den entsprechenden Eigentümerinteressen erreicht werden. In der Freifläche ist dem hingegen davon auszugehen, dass sowohl Kommune (B-Plan bei nicht privilegierten Flächen) als auch Eigentümer angestoßene Projekte mittragen, sofern es zum Antrag auf Zielabweichung kommt.

Das Oberverwaltungsgericht Greifswald (AZ 5 K 171 / 22 OVG) stellt zudem fest (Genehmigung Windkraft), dass *die erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen Vorrang haben sollen (Soll-Bestimmung), weil die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss.*

Und weiter: *Es liegt auf der Hand, dass das gesetzgeberische Anliegen, „Sofortmaßnahmen“ für einen „beschleunigten“ Ausbau der erneuerbaren Energien nur dann greifen kann, wenn die Regelungen des § 2 EEG auf der Ebene der Einzelfallgenehmigung zum Tragen kommen und nicht nur als eine Art Programmsatz für die Exekutive (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 12. Oktober 2022 – 12 MS 188/21 –, juris Rn. 59) missverstanden werden. Jede abweichende Auslegung würde nach Auffassung des Senats dem gesetzgeberischen Anliegen deutlich widersprechen. Auch das Bundesverfassungsgericht betont, dass der Ausbau und die Nutzung der Windkraft einen faktisch unverzichtbaren Beitrag zu der verfassungsrechtlich durch Art. 20a GG und durch grundrechtliche Schutzpflichten gebotenen Begrenzung des Klimawandels leiste, zugleich unterstütze dieser Ausbau die Sicherung der Energieversorgung, die derzeit besonders gefährdet sei (BVerfG, Beschluss vom 27. September 2022 – 1 BvR 2661/21 –, NVwZ 2022, 1890, 1899). Folgerichtig macht das Bundesverfassungsgericht deutlich, „jede [Hervorhebung durch den Senat] auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme (dient) dem Schutz des Klimas, zu dem der Staat nach dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG verpflichtet ist“ (BVerfG, Beschluss vom 23. März 2022 – 1 BvR 1187/17 –, NVwZ 2022, 861 –, zitiert nach juris Rn. 104). (...)*

Systematisch betrachtet ist zunächst festzuhalten, dass eine Alternativenprüfung Gegenstand fachplanerischer Abwägung ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Oktober 2021 – 7 A 17.20 –, juris Rn. 65). Wenn also § 2 Satz 2 EEG eine Vorrangregelung für die Abwägung trifft, gilt dies ersichtlich unabhängig von der Durchführung einer Alternativenprüfung. Im Hinblick auf den Umstand, dass § 2 Satz 2 EEG als Sollvorschrift gefasst und insoweit eine atypische Situation zu fordern wäre, die den Vorrang der Windenergieanlage in der Abwägung aufheben könnte, kann eine Alternativenprüfung zudem grundsätzlich keine Rolle spielen, da sich die Frage nach Standortalternativen regelmäßig stellen wird und gerade keine atypische Situation zu begründen vermag. Anderenfalls wäre der in § 2 Satz 2 EEG normierte Abwägungsvorrang weitestgehend obsolet. (...).

Zu 3.:

Neben den geschilderten Sachverhalten bedauert die Regionalversammlung sehr, dass der bereits im Mai 2023 angekündigte Leitfaden des HMWEVM zur Photovoltaik in der Freifläche binnen Frist eines halben Jahres nicht vorgelegt werden konnte. Im Sinn einer zügigen Umsetzung des HEG muss das Land ein Interesse daran haben, dass die ehrenamtlichen Vertreterinnen und Vertreter in den Regionalversammlungen über einen Orientierungsrahmen verfügen, der Zielabweichungsentscheidungen „im Geiste des EEG“ beschleunigt und rechtssicher zu einem Abschluss bringen kann und der gleichzeitig Investoren Planungssicherheit bietet, welche Projekte unter der Zielsetzung 21.115 ha zur Nutzung der Photovoltaik bzw. 10.558 ha zur Nutzung der Freiflächenphotovoltaik gemäß HEG eine Aussicht auf Erfolg im Genehmigungsverfahren und eine betriebswirtschaftlich akzeptable Grundlage haben. In diesem Sinne ist konsequent und schnell von der Landesregierung nachzuarbeiten.

gez.
Harald Schindler
Fraktionsvorsitzender

gez.
Jürgen Banzer
Fraktionsvorsitzender

gez.
Brigitte Forßbohm
Fraktionsvorsitzende

f.d.R.



Kai Gerfelder
Geschäftsführer

f.d.R.



Bernd Röttger
Geschäftsführer

f.d.R.

Andreas Swirschuk
Geschäftsführer



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 113
10. November 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 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)

Rotor out-Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023 (Drs. Nr. X / 94.1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung Südhessen stellt hiermit, wie auch die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, für den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung fest, dass zum 2.10.2023 (und demnach vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 2 WindBG genannten Stichtag 31.12.2027) in dem TPEE und dessen 1. Änderung anteilig 1,5 Prozent (111,75 km²) der Planungsregion Südhessen als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt worden sind. Zum Erreichen des in § 3 Abs. 1 i.V.m. der Anlage des WindBG normierten ersten Flächenbeitragswertes i.H.v. 1,8 Prozent der Landesfläche ist eine Festlegung weiterer Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie für die Planungsregion Südhessen nicht erforderlich.

Diesem Beschluss liegt die Bestätigung der obersten Landesplanungsbehörde vom 8.11.2023 zugrunde, dass zum 2.10.2023 alle hessischen Teilregionalpläne Energie in Summe den o.g. ersten Flächenbeitragswert i.H.v. 1,8 Prozent der Landesfläche ohne die Festlegung neuer Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie (Windenergiegebiete) erreichen.

Die Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen wird beauftragt, den Beschluss in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain öffentlich bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) i.V.m. dem Hessischen Energiegesetz (HEG)

Begründung und Erläuterung

Die Rechtsgrundlage für diesen Beschluss ergibt sich aus § 5 WindBG i.V.m. § 1 HEG. Hiernach sind in den Regionalplänen anteilig Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie in Höhe der in § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage des WindBG für das Land Hessen normierten Flächenbeitragswerte auszuweisen. Wird ein Flächenbeitragswert ohne eine Ausweisung von neuen Windenergiegebieten erreicht, ist dies festzustellen.

Die gemeinsame Prüfung der oberen Landesplanungsbehörde als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen und des Regionalverbands FrankfurtRheinMain hat ergeben, dass zum Stichtag 2.10.2023 im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung anteilig 1,5 Prozent der Planungsregion Südhessen als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt worden sind. Diese Vorranggebiete stellen Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG dar.

Die oberste Landesplanungsbehörde bestätigt, dass zum 2.10.2023 im Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017/2020 2,0 Prozent, im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 2,2 Prozent und im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung 1,5 Prozent der jeweiligen Planungsregion als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt sind. Diese Vorranggebiete stellen Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG dar. In Summe sind 1,9 Prozent der hessischen Landesfläche planerisch für die Windenergienutzung gesichert.

Sämtliche Vorranggebietsflächen, die als Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG anteilig für die Planungsregion Südhessen angerechnet worden sind, werden in der Anlage zu diesem Beschluss unter Angabe des Umfangs der angerechneten Fläche aufgeführt.

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 02/7-2023/2
Angelika Buschkühl-Lindermann

Darmstadt, 20. November 2023
Tel.: 12-8940

**Anlage: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Süd-
hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung;
Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie in der Planungsregion
Süd Hessen**

ID	VRG-Wind (Nummer)	Größe in qkm	Größe in ha	Landkreis/ Kreisfr. Stadt	RPDA/RV
1	2-23a	0,63	62,9	ODW	RPDA
2	2-23b	0,39	38,5	ODW	RPDA
3	2-25	2,97	297,4	BERG	RPDA
4	2-26a	0,16	15,6	BERG	RPDA
5	2-31	1,66	165,6	ODW	RPDA
6	2-41	0,86	85,7	MKK	RPDA
7	2-45	0,25	25,4	MKK	RPDA
8	2-48	1,04	104	MKK	RPDA
9	2-48a	0,12	11,7	MKK	RPDA
10	2-52	0,22	21,5	MKK	RPDA
11	2-55	0,15	15,1	MKK	RPDA
12	2-56	0,31	31,3	MKK	RPDA
13	2-60	0,43	42,9	MKK	RPDA
14	2-61	0,42	42,3	MKK	RPDA
15	2-63	0,82	81,8	MKK	RPDA
16	2-65f	0,78	78,1	MKK	RPDA
17	2-71	1,58	157,5	MKK	RPDA
18	2-71a	0,37	36,8	MKK	RPDA
19	2-73	0,91	91	MKK	RPDA
20	2-74	0,57	56,7	MKK	RPDA
21	2-76	2,35	235,4	MKK	RPDA
22	2-76a	2,03	203,2	MKK	RPDA
23	2-81	0,85	85	MKK	RPDA
24	2-88	0,28	28	DADI	RPDA
25	2-92	0,32	32,3	DADI	RPDA
26	2-95	2,65	265,3	DADI	RPDA
27	2-99	0,51	50,7	ODW	RPDA
28	2-117	0,81	80,9	DADI	RPDA
29	2-118	1,59	158,8	ODW	RPDA
30	2-122	6,50	650,2	ODW	RPDA
31	2-123b	0,23	22,6	ODW	RPDA
32	2-125	0,23	23,4	ODW	RPDA
33	2-125a	0,30	29,7	ODW	RPDA
34	2-125b	0,33	32,8	ODW	RPDA
35	2-125c	0,87	87,1	ODW	RPDA
36	2-136	0,13	12,7	ODW	RPDA
37	2-138	0,49	49,4	ODW	RPDA
38	2-144	0,59	58,8	DADI	RPDA
39	2-228	0,42	41,7	DADI	RPDA
40	2-294	0,51	51,3	BERG	RPDA
41	2-303	0,29	28,6	MKK	RPDA
42	2-304	4,55	454,8	MKK	RPDA

ID	VRG-Wind (Nummer)	Größe in qkm	Größe in ha	Landkreis/ Kreisfr. Stadt	RPDA/RV
43	2-304a	0,72	71,9	MKK	RPDA
44	2-308	0,17	17	MKK	RPDA
45	2-309	0,81	80,6	MKK	RPDA
46	2-315	1,08	108,3	MKK	RPDA
47	2-320	1,60	159,9	MKK	RPDA
48	2-343	0,52	51,9	RTK	RPDA
49	2-359	0,16	16,3	RTK	RPDA
50	2-370a	0,14	13,6	RTK	RPDA
51	2-371	0,63	62,5	RTK	RPDA
52	2-372	1,03	103	RTK	RPDA
53	2-377	0,82	82,1	RTK	RPDA
54	2-384	1,19	118,8	RTK/WI	RPDA
55	2-384a	0,51	50,7	RTK	RPDA
56	2-385	0,17	17,1	RTK/WI	RPDA
57	2-388	0,19	18,9	RTK	RPDA
58	2-388c	0,79	78,5	RTK	RPDA
59	2-389	0,69	69,1	RTK	RPDA
60	2-390	0,35	35,1	RTK	RPDA
61	2-392a	1,49	148,6	RTK	RPDA
62	2-393	3,88	387,6	RTK	RPDA
63	2-399	0,56	55,8	RTK	RPDA
64	2-401	0,88	87,7	RTK	RPDA
65	2-414	3,98	398,3	RTK	RPDA
66	2-414g	2,73	272,7	RTK	RPDA
67	2-414k	0,91	91,3	RTK	RPDA
68	2-414m	0,39	38,5	RTK	RPDA
69	2-439	0,48	48,2	RTK	RPDA
70	2-445	0,15	15,4	MKK	RPDA
71	2-447a	0,64	63,9	MKK	RPDA
72	2-448	0,70	70,3	WETT	RPDA
73	2-449	7,80	780	MKK	RPDA
74	2-449c	0,35	34,7	MKK	RPDA
75	2-449d	0,24	23,8	MKK	RPDA
76	2-483	1,18	118	MKK	RPDA
77	2-502	1,20	120,1	WETT	RPDA
78	2-702	1,26	126,3	MKK	RPDA
79	2-703	0,86	86,4	MKK	RPDA
80	2-705	1,44	144	ODW	RPDA
81	2-706	1,17	116,7	WETT	RPDA
82	2-811	1,89	188,7	ODW	RPDA
83	2-825	0,22	21,8	WETT	RPDA
84	2-832	0,40	39,8	WETT	RPDA
85	2-901	1,80	179,8	WETT	RPDA
86	2-907	0,11	10,8	WETT	RPDA
87	2-909	0,50	49,5	BERG	RPDA
88	2-911	0,41	40,7	WETT	RPDA
89	2-912	0,36	36,2	WETT	RPDA
90	2-915	0,34	33,8	WETT	RPDA

ID	VRG-Wind (Nummer)	Größe in qkm	Größe in ha	Landkreis/ Kreisfr. Stadt	RPDA/RV
91	2-917	0,41	41,1	MKK	RPDA
92	2-920	0,16	16	RTK	RPDA
93	2-922	0,14	13,6	ODW	RPDA
94	2-923	1,31	131,2	RTK	RPDA
95	2-924	1,96	196,1	MKK	RPDA
96	2-926	0,26	26	RTK	RPDA
97	2-927	0,12	12,3	MKK	RPDA
98	2-929	0,12	12,1	RTK	RPDA
99	2-932	0,11	10,8	MKK	RPDA
100	2-934	0,32	31,5	MKK	RPDA
101	2-936	0,35	34,6	MKK	RPDA
102	2-937	2,03	202,5	MKK	RPDA
103	2-938	0,16	15,9	MKK	RPDA
104	3-1001	0,15	14,9	WETT	RPDA
105	2708	1,26	125,6	MKK	RV
106	2709	0,11	10,5	MKK	RV
107	2802	0,49	48,7	MKK	RV
108	3003	0,31	31	MTK	RV
109	3005	0,23	22,6	MTK	RV
110	4607	0,34	34	WETT/HTK	RV
111	4608	0,37	36,6	WETT/HTK/FFM	RV
112	6601	0,38	37,5	HTK	RV
113	6802	1,52	151,8	HTK	RV
114	6803	0,32	32,2	HTK	RV
115	7602	0,12	12,2	WETT	RV
116	7702	0,10	10,1	HTK	RV
117	7805	4,14	414,3	WETT	RV
118	8701	0,40	39,8	HTK	RV
119	9000	0,12	12,2	HTK	RV
120	9602	0,29	29,3	WETT	RV
121	9902	1,52	152,3	HTK	RV
122	10502	0,87	86,8	WETT	RV
	Gesamt	111,75 km²	11175,3 ha		



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 105.1
9. November 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Nidderau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO im Stadtteil Heldenbergen

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

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Stadt Nidderau
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020
für die Ausweisung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO
im Stadtteil Heldenbergen
vom 13. September 2023**



**Abbildung 1: Nutzungs- und Baustruktur des neuen Nahversorgungsstandorts
(Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8)**

Entscheidung

- I. Abweichend vom Antrag der Stadt Nidderau wird für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des neuen Nahversorgungsstandorts Budesheimer Straße in Heldenbergen und die parallele Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.
 2. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitest möglich außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft, bevorzugt durch Inanspruchnahme von Ökopunkten bereits umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen, zu verwirklichen.
 3. Im Bebauungsplan ist die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne der vorliegenden Antragsunterlagen festzusetzen.
 4. Im Bebauungsplan ist durch geeignete Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass weiterer großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen ist.
 5. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Nidderau den Ausschluss von Randsortimenten zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Ziel des Abweichungsantrags	8
II. Beschreibung des Planvorhabens	9
1. Lage der Stadt Nidderau im Raum	9
2. Lage des Planvorhabens	10
3. Die konkrete Planung	10
a) Discounter (Aldi)	11
b) Lebensmittelvollsortimenter (Nutzer noch offen).....	12
c) Bäckereiverkaufsstelle mit Café	12
d) Betreutes Wohnen/Service Wohnen	12
e) Parkfläche.....	13
f) Wohnbebauung	13
III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020.....	13
IV. Begründung des Abweichungsantrags	14
1. Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Begründung	14
2. Versorgungsstrukturelle Begründung	16
3. Der Nahversorgungsstandort Budesheimer Straße im Einzelhandelskonzept Nidderau	16
4. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse.....	18
a) Zentralitätsgebot.....	18
b) Kongruenzgebot	18
c) Städtebauliches Integrationsgebot	19
d) Beeinträchtigungsverbot.....	19
e) Auswirkungen eines Backshops.....	20
f) Kommunales Einzelhandelskonzept	20
V. Begründung zur Änderung des beantragten Baugebietstyps	21
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	23
I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	23
2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	23
3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden	23
4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	24
5. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst	24
II. Kreisausschuss des Landkreises Main-Kinzig-Kreis	25
III. Hessen Mobil	25
IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern	26
V. Weitere Beteiligte	26
D. Rechtliche Würdigung.....	28
I. Erforderlichkeit der Abweichung vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	28

1.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Zentralitätsgebot	28
2.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Integrationsgebot.....	29
3.	Keine weiteren Zielverstöße	29
II.	Erforderlichkeit der Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (4. Änderung)	30
III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	32
4.	Intendiertes Ermessen.....	32
E.	Hinweis	34
F.	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8).....	1
Abbildung 2:	Darstellung der Vorhabenfläche (schwarz gestrichelte Umrandung) als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche im derzeitigen / geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 13)	8
Abbildung 3:	Großräumige Lage der Stadt Nidderau (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)	9
Abbildung 4:	Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)	10
Abbildung 5:	Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8).....	11
Abbildung 6:	Entwicklungsgebiete entlang der Büdesheimer Straße im Überblick (verändert nach Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S 5).....	15
Abbildung 7:	Standortkonzept für den Einzelhandel der Stadt Nidderau (Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau 2021, S. 69).....	17
Abbildung 8:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (schwarze Umrandung) (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	35

A. Zusammenfassung

Die Stadt Nidderau beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts an der Büdesheimer Straße im Südwesten von Heldenbergen. Dazu soll eine Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes aus dem Gewerbegebiet im Norden stattfinden. Dies soll einhergehen mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 980 m² auf 1.200 m². Zudem ist die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² sowie einer Bäckereiverkaufsstelle mit Café auf 200 m² Nutzfläche vorgesehen. Die Obergeschosse der beiden Gebäude sollen einer Nutzung durch unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens zur Verfügung stehen.

Der rund 2 ha große Planstandort im zentralen Ortsteil des Unterzentrums Nidderau befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festgelegt ist und derzeit nicht als vollintegriert anzusehen ist. Die Planung widerspricht somit jedenfalls dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1) sowie dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 4) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Bezüglich dieser, der Planung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Stadt Nidderau die Zulassung einer Abweichung.

Nach einer Beschreibung der Lage der Stadt Nidderau sowie der hier betroffenen Abweichungsfläche und der vorgesehenen Planungen (B. II.) wird in Kapitel B. IV. die Begründung der Stadt Nidderau wiedergegeben. Diese stützt sich auf städtebauliche, siedlungs- und versorgungsstrukturelle Argumente. Zum einen ermöglichen das Vorhaben einen langfristigen Ausschluss der ungewollten Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet. Zum anderen könne das Vorhaben zur wohnortnahen Versorgung des zukünftigen siedlungsstrukturellen Entwicklungsschwerpunkts der Kommune beitragen.

Kapitel C. gibt die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder. Bedenken gegen das Vorhaben werden wegen des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen von Seiten der Landwirtschaftsbehörden geäußert, letztlich jedoch kein atypischer Fall gesehen. Die Immissionsschutzbehörden sehen weiteren Untersuchungsbedarf aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung von (betreutem) Wohnen und Einzelhandel.

Kapitel D. enthält die rechtliche Würdigung. Im Anschluss an die Darstellung, dass und von welchen Zielen die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist, wird in Kapitel D. III. dargelegt, dass vorliegend kein atypischer Fall gegeben ist, der der Zulassung einer Abweichung entgegenstünde.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Ziel des Abweichungsantrags ist die Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandorts. Dafür ist die Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes von der Siemensstraße im Gewerbegebiet „Am Lindenbäumchen“ im Norden des Stadtteils Heldenbergen an die Budesheimer Straße im Südwesten desselben Stadtteils beabsichtigt. Zudem ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit integrierter Bäckerei und Café in räumlichen Zusammenhang mit dem Discounter vorgesehen.

Zu diesem Zweck soll die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO, in welchem großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden können, erfolgen. Dies erfordert wiederum die Änderung dieses Bereichs im Regionalen Flächennutzungsplan von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche.

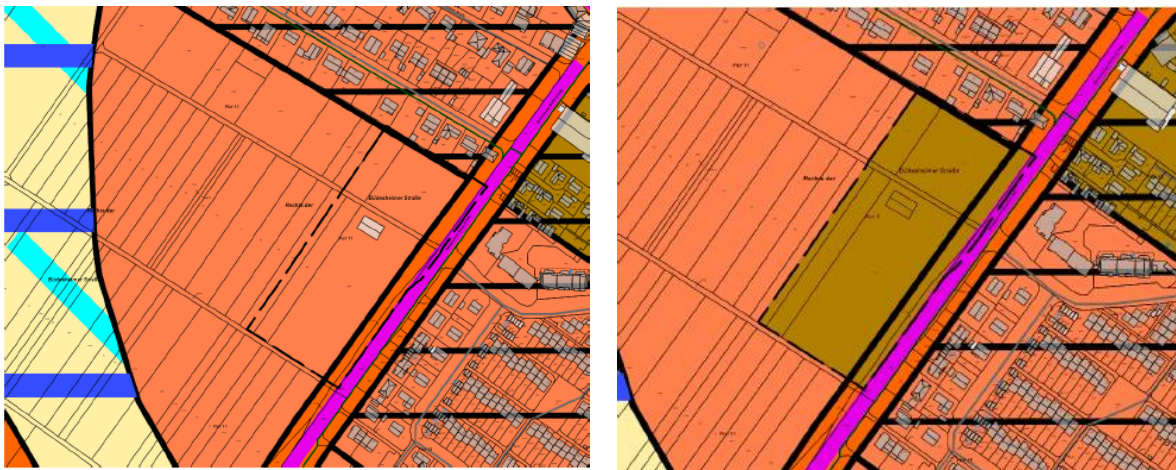


Abbildung 2: Darstellung der Vorhabenfläche (schwarz gestrichelte Umrandung) als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche im derzeitigen / geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 13)

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Nidderau im Raum

Die Stadt Nidderau liegt im westlichen Main-Kinzig-Kreis an der Grenze zum Wetteraukreis. Sie gehört zum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und ist Mitgliedskommune des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. In räumlicher Nähe befinden sich die Oberzentren Frankfurt am Main (rund 20 km) und Hanau (rund 10 km), zu denen eine Bahnverbindung besteht. Im Süden grenzt die Stadt an das Mittelzentrum Bruchköbel. Nidderau ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 dem verdichteten Raum zugeordnet und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum festgelegt. Das Stadtgebiet umfasst die fünf Stadtteile Eichen, Heldenbergen, Erbstadt, Ostheim und Windecken, in denen insgesamt rund 21.000 Menschen leben. Die zentralen Ortsteile sind Heldenbergen und Windecken.

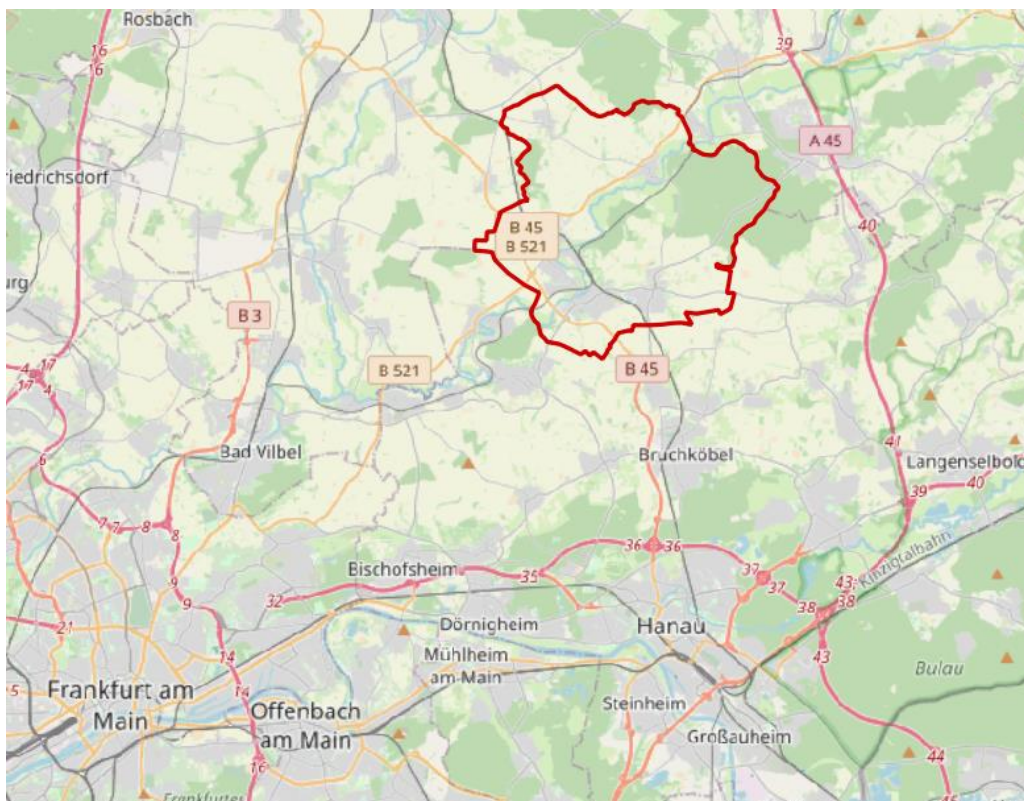


Abbildung 3: Großräumige Lage der Stadt Nidderau (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)

2. Lage des Planvorhabens

Das vorgesehene Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsteingang des zentralen Ortsteils Heldenbergen der Stadt Nidderau. Der zukünftige Standort grenzt im Norden an die Wohnbebauung entlang der Saalburger Straße, im Osten grenzt er an die Wohnbebauung an der Büdesheimer Straße. Er ist an einer Hauptverkehrsstraße und in der Nähe der Umgehungs- und Bundesstraßen B45 bzw. B521 gelegen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

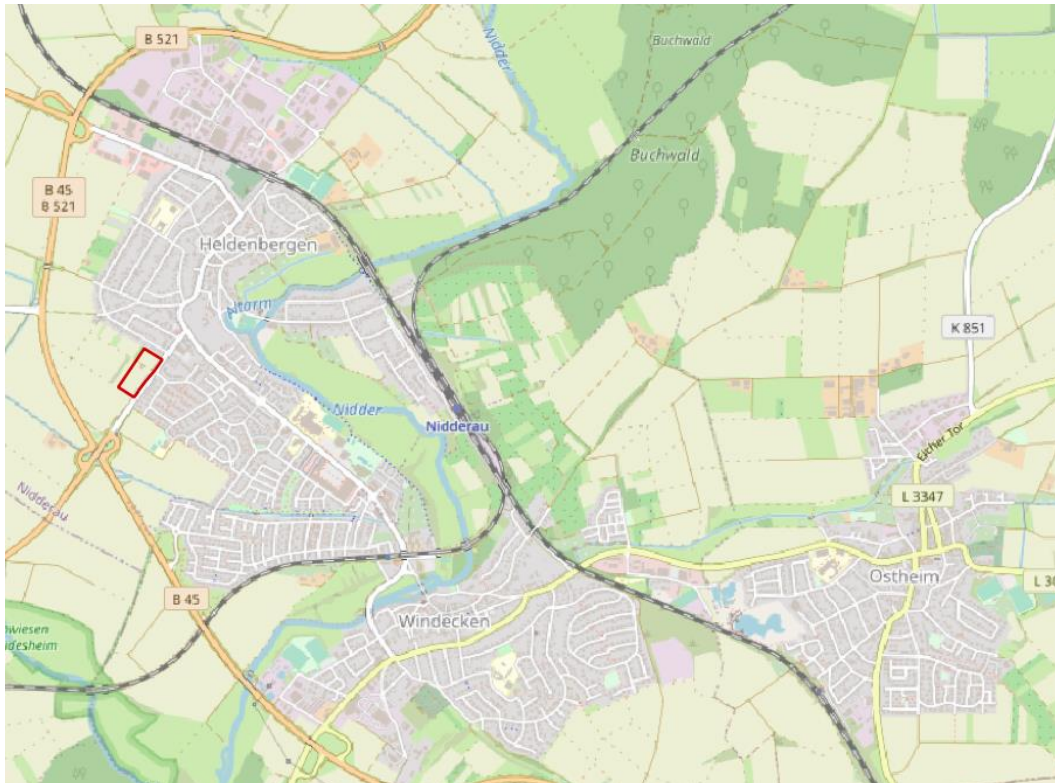


Abbildung 4: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet (rote Umrandung) (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap)

3. Die konkrete Planung

Die dem Antrag der Stadt Nidderau beigelegte Konzeptbeschreibung, verfasst von der stekra Immobilien GmbH & Co KG, enthält die nachfolgenden Erläuterungen zu den Planungen: Die ALDI SÜD Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Mühlheim an der Ruhr beabsichtigt die Entwicklung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem neuen Nahversorgungsstandort an der Büdesheimer Straße in Nidderau-Heldenbergen.

Es handele sich um mehrere Grundstücke, die von der Stadt Nidderau erworben und zu einer Entwicklungsfläche zusammengefasst werden sollen. Insgesamt werde durch das Vorhaben eine Fläche von rund 2 ha in Anspruch genommen. Die Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks würden zwischen der Stadt und dem Entwickler in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der neue Nahversorgungsstandort solle zwei mehrgeschossige Gebäudekörper mit einer gemeinsamen Parkplatzanlage umfassen. In einem der Gebäude beabsichtige die Firma ALDI SÜD eine Filiale zu betreiben. Im Zuge dessen solle der in einem Gewerbegebiet gelegene Standort an der Siemensstraße in Heldenbergen aufgegeben werden. Das zweite Gebäude solle erdgeschossig an einen Betreiber eines Vollsortimenters vermietet werden. Die Obergeschosse seien für unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens bzw. Service Wohnens vorgesehen. In einem kleinen Bereich sei zudem Wohnbebauung vorgesehen.



Abbildung 5: Nutzungs- und Bebauungsstruktur des neuen Nahversorgungsstandorts (Quelle: Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S. 8)

a) Discounter (Aldi)

Wie bereits erläutert, solle der bisherige Standort in der Siemensstraße aufgegeben und an die Büdesheimer Straße verlegt werden. Dies solle mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 980 m² auf ca. 1.200 m² einhergehen.

Die Filiale solle gemäß des derzeitigen ALDI_{SÜD}- Einrichtungskonzeptes umgesetzt werden. Die Mitarbeiterzahl betrage bei dieser Marktgröße einschließlich Teil- und Vollzeitkräften ca. 15 Personen.

b) Lebensmittelvollsortimenter (Nutzer noch offen)

Das Erdgeschoss des zweiten Gebäudes solle durch einen Betreiber eines Lebensmittelvollsortimenters genutzt werden. Interessensbekundungen von bekannten Betreibern lägen bereits vor. In dem Markt würden auf rund 1.800 m² Verkaufsfläche neben einem umfangreichen Lebensmittelsortiment (verpackte und unverpackte Waren des täglichen Bedarfs mit entsprechenden Frischeanteilen) auch Randsortimente wie Non-Food-Produkte und Saisonartikel in einem untergeordneten Umfang angeboten werden. Die Waren würden in einem zusammenhängenden Verkaufsraum angeboten und je nach Menge und Lieferung in den baulich angeschlossenen Lagerräumen zwischengelagert. Dabei werde gekühlte Ware in entsprechenden Kühlräumen / Kühlzellen untergebracht. Die Mitarbeiterzahl betrage bei dieser Marktgröße einschließlich Teil- und Vollzeitkräften ca. 40 Personen.

c) Bäckereiverkaufsstelle mit Café

Außerdem ist die Ansiedlung einer Bäckereiverkaufsstelle inklusive eines Cafés mit rund 200 m² Nutzfläche, darunter etwa 40 m² Verkaufsfläche, vorgesehen. Auch diesbezüglich steht der Betreiber noch nicht fest.

d) Betreutes Wohnen/Service Wohnen

In den Obergeschossen der Einzelhandelsmärkte seien unterschiedliche Formen des betreuten Wohnens vorgesehen.

Oberhalb des Lebensmittel- Vollsortimenters seien auf zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss 90 Pflegezimmer im Wohngruppenkonzept geplant. Das betreute Wohnen mit Service stelle ein Angebot insbesondere für ältere Menschen, aber auch jüngere Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen Unterstützung im Alltag benötigen, dar.

In der Wohnanlage sollen unterschiedliche Services angeboten werden: Von Hilfen zur Lebensgestaltung über Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bis zur klassischen ambulanten Pflege. Es wird in den Antragsunterlagen von der Entwicklungsgesellschaft stekra Immobilien GmbH & Co KG „als Alternative zum Pflegeheim“ beschrieben.

Oberhalb des Discounters sollen 30 Wohneinheiten verteilt auf einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss entstehen. Die betreuten Wohnungen würden in unterschiedlichen Grundrissgrößen als Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 und 65 m², unter Beachtung der DIN 18040-2, barrierefrei errichtet. Auch bei diesem Konzept könnten unterschiedliche Services in Anspruch genommen werden wie u.a. den ambulanten Krankenpflagedienst, hauswirtschaftliche Leistungen oder der Besuch der Tagespflege.

e) Parkfläche

Gemäß dem Freiflächenplan würden auf dem Grundstück ca. 200 PKW-Stellplätze bereitgestellt. Ca. 3 % der PKW-Stellplätze würden behindertengerecht ausgeführt. Zudem seien Ladestationen sowohl für elektrische PKW als auch Fahrräder vorgesehen.

f) Wohnbebauung

Entlang der bestehenden Wohnbebauung an der Saalburgstraße sei eine Häuserreihe mit Doppelhaushälften vorgesehen. Dies wird seitens der Stadt städtebaulich begründet und eigenständig durchgeführt. Es solle dazu dienen, den Übergang von der Bestandsnutzung zum neuen Nahversorgungsstandort zu harmonisieren.

III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

Nidderau ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) klassifiziert und somit nur im Ausnahmefall für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers vorgesehen. Seitens der Stadt wird dargelegt, dass der Aldi-Markt langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft sei und somit als relevant für die örtliche Grundversorgung betrachtet werden könne. Die Planungsfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit einem Vorranggebiet Siedlung, Planung.

IV. Begründung des Abweichungsantrags

1. Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Begründung

Der aktuelle Aldi-Standort befinde sich innerhalb des Gewerbegebiets „Am Lindenbäumchen“. Eine Verlagerung sei aus Sicht des Unternehmens notwendig, da man aufgrund der im Vergleich zu neuen Märkten geringen Verkaufsflächengröße, der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und der Lage des Bestandsmarktes nicht dem geänderten Einkaufsverhalten entsprechen könne. Neben diesen unternehmerischen Beweggründen werden seitens der Stadt städtebauliche und siedlungsstrukturelle Beweggründe in den Antragunterlagen angeführt, um das Anliegen des Unternehmens zu unterstützen. Der nun vorgesehene Standort zeichne sich insbesondere durch die Nähe zu aktuellen und zukünftigen Wohnstandorten aus. Dies verbessere die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes. Zudem sei eine gute Erreichbarkeit mit dem Bus gegeben.

Vor ein paar Jahren habe bereits ein Edeka-Markt den Standort im Gewerbegebiet verlassen. Der Wegzug bzw. die Verlagerung werden seitens der Stadt Nidderau begrüßt, da diese die Möglichkeit böten, die im Gewerbegebiet unerwünschte Einzelhandelsnutzung dauerhaft auszuschließen. Durch den bestehenden Bebauungsplan 1-004-00 „Am Lindenbäumchen I+II. BA - Änderung und Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 11. Oktober 2014 werde die Neuansiedlung von Einzelhandel im Gebiet bereits durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Bei erfolgreichem Umzug des Aldi-Marktes solle ein in Abstimmung befindlicher städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Unternehmen, das Eigentümer der Immobilie ist, zusätzlich sicherstellen, dass die Einzelhandelsnutzung für das Bestandsgebäude zukünftig ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus wird angeführt, dass die nun vorgesehene Etablierung des neuen Nahversorgungsstandortes im Zusammenhang mit den gesamtstädtischen siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der kommenden Jahre stehe. Es sei vorgesehen, den umliegenden Bereich südöstlich und nordwestlich der Budesheimer Straße in Richtung der Bundesstraßen B521 bzw. B45 für Wohnzwecke zu entwickeln, so dass der neue Einzelhandelsstandort perspektivisch als städtebaulich vollintegriert anzusehen sei.

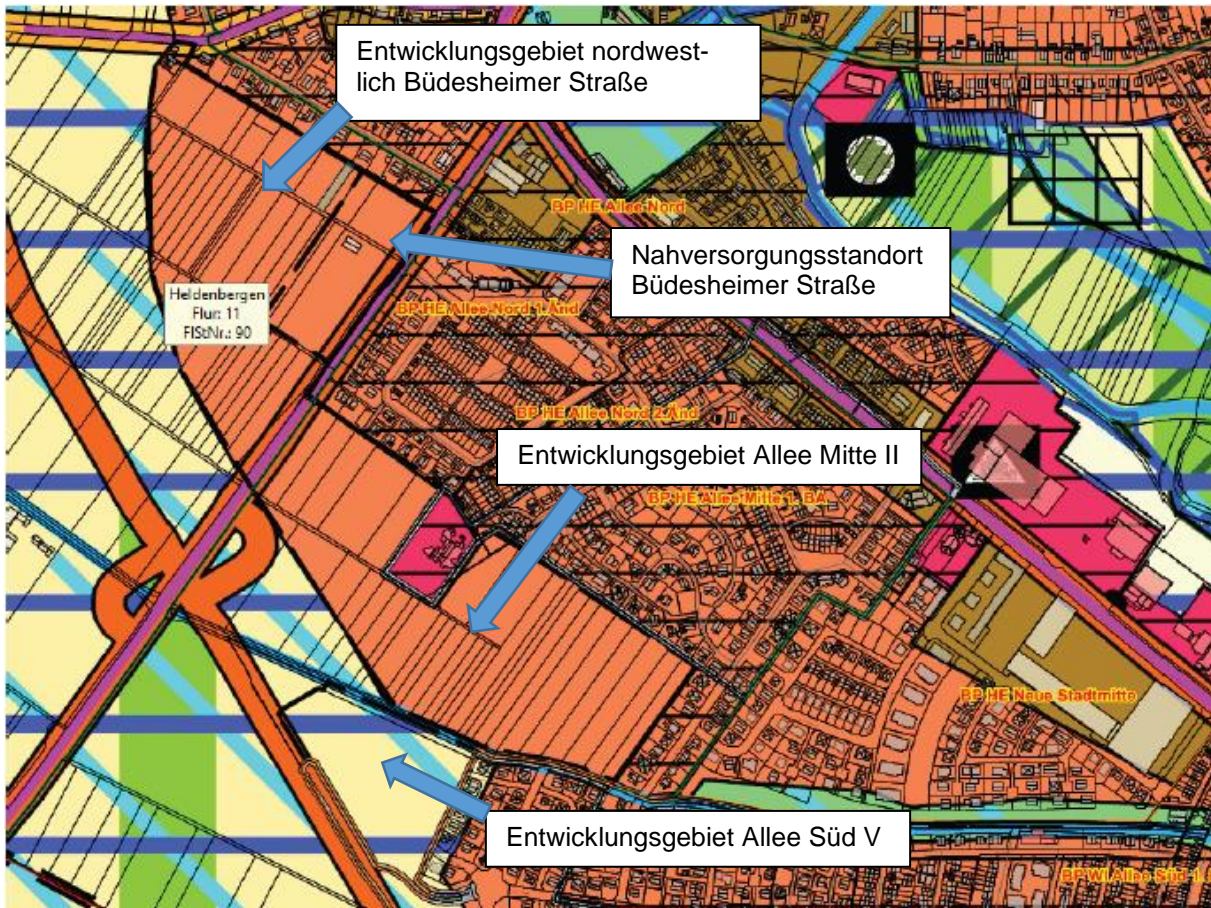


Abbildung 6: Entwicklungsgebiete entlang der Budesheimer Straße im Überblick (verändert nach Antrag der Stadt Nidderau vom 13. September 2023, S 5)

Zwar könne für die perspektivische Entwicklung des Bereichs insgesamt bzw. für das Gebiet nordwestlich der Budesheimer Straße spezifisch keine konkrete Zeitschiene definiert werden, aber der Planungswille der Stadt Nidderau sei insoweit konkret, als dass für die Plangebiete Allee Mitte II und Allee Süd V bereits eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung durch die Baulandoffensive Hessen erarbeitet worden sei. Derzeit werde die Kindertagesstätte im Plangebiet Allee Mitte II umgesetzt, die bereits den Bedarf des gesamten Entwicklungsbereichs berücksichtige.

Als weiteres Argument führt die Stadt an, dass der Neubau an der Budesheimer Straße neben einer Erweiterung der Verkaufsfläche eine mehrgeschossige Nutzung ermögliche, wobei die Obergeschosse für besondere Wohnnutzungen zur Verfügung stehen sollen.

2. Versorgungsstrukturelle Begründung

Der bestehende ALDI-Markt wird in den Antragsunterlagen als langjähriger Bestandteil der Nidderauer Einzelhandelslandschaft beschrieben. Wie bereits im Kapitel zuvor ausgeführt, sei der aktuelle Standort jedoch aufgrund der Größe und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten der Immobilie sowie aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht geeignet, dem geänderten Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen. Um den Markt im Stadtgebiet zu halten, unterstütze die Stadt den unternehmerischen Verlagerungswunsch.

Die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarkts wird als notwendig erachtet, um Agglomerationseffekte nutzen und den Standort somit zukunftssicher etablieren zu können. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters werde angestrebt, um die Auswahlmöglichkeiten der Menschen zu erhöhen und das bestehende Betriebstypenspektrum in sinnvoller Weise zu ergänzen. Nach dem Wegfall von Edeka und tegut in den vergangenen Jahren sei die Angebotsstruktur in Nidderau „discountlastig“. Mit Aldi, Lidl, Penny und Norma gäbe es eine Vielzahl von Discountern, während mit Rewe im Nidder-Forum nur ein Vollsortimenter ansässig sei.

Die Stadt argumentiert zudem, dass es sich auch hinsichtlich des Vollsortimenters um eine verzögerte Verlagerung handele, da Edeka ursprünglich auch im Gewerbegebiet ansässig gewesen sei. Am neuen Standort könnten beide Märkte zu einer verbesserten, fußläufig erreichbaren Versorgung eines größeren Bevölkerungsanteils beitragen.

3. Der Nahversorgungsstandort Büdesheimer Straße im Einzelhandelskonzept Nidderau

Die Stadt Nidderau verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das zuletzt im Jahr 2021 von der GMA fortgeschrieben wurde. Dieses soll laut Vorbemerkung des Konzepts als Instrument für eine wirtschaftliche und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen.

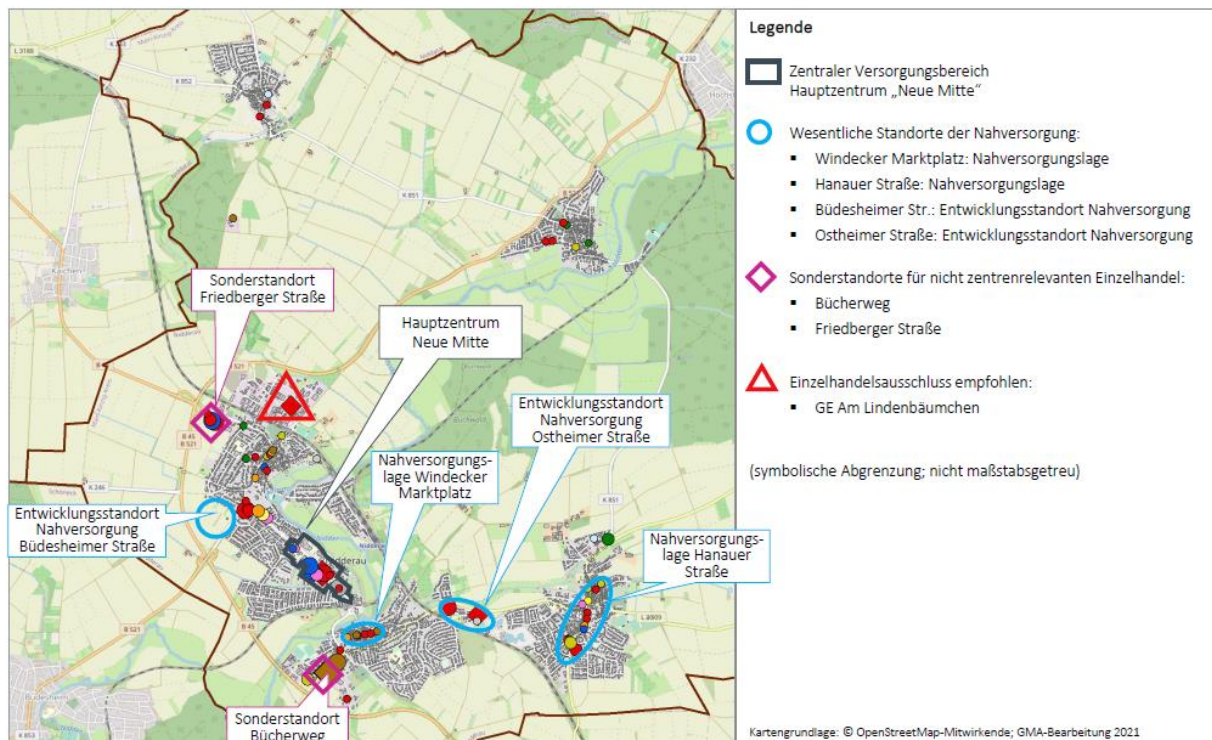


Abbildung 7: Standortkonzept für den Einzelhandel der Stadt Nidderau (Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau 2021, S. 69)

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts waren die Planungen zum Nahversorgungsstandort an der Budesheimer Straße bereits bekannt. Der Standort ist infolgedessen als „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ ausgewiesen worden. Dies erfolgte laut GMA aufgrund der Tatsache, dass mit der Planung zwei wegfallende Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet an einem wohngebietsnäheren Standort ersetzt werden sollten. Beabsichtigt war mit der Ausweisung auch, dass die wohnortnahe Grundversorgung der im Süden von Heldenbergen geplanten Wohngebietsentwicklung unterstützt werde. Im Hinblick auf die Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Budesheimer Straße wird im Kontext der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft ausgeführt, dass zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und zum Erhalt ausreichender Potenziale für die Weiterentwicklung der anderen Nahversorgungsstandorte an diesem Entwicklungsstandort Nahversorgung über die vorgesehene Planung (Edeka Markt mit ca. 2.000 m² und der Aldi-Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) hinaus keine weiteren Einzelhandelsanbieter angesiedelt werden sollen. Dies betreffe insbesondere spezialisierte Lebensmittelmärkte (z.B. Biomarkt) sowie Fachmarktkonzepte wie etwa Drogerie oder Getränkemarkte (GMA 2021, S. 76).

4. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Die GMA hat 2022 im Auftrag der Stadt Nidderau eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die das Vorhaben im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot beurteilt. Zudem müsse das Vorhaben laut GMA die Vorgaben des im Kapitel zuvor erläuterten Einzelhandelskonzept erfüllen.

a) Zentralitätsgebot

Die Auswirkungsanalyse bescheinigt Heldenbergen zwar eine hohe Wettbewerbsdichte von Einzelhandelsmärkten, geht aber gleichzeitig davon aus, dass das Vorhaben der Sicherung der örtlichen Grundversorgung diene. Insgesamt bestehe im Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandorts ein hohes vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial. Anhand einer Gegenüberstellung von künftigem Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich und perspektivischer Kaufkraft wird rechnerisch eine Kaufkraftbindung von 74% ermittelt. Ohne das Vorhaben an der Büdesheimer Straße betrage diese 68%. Daraus werde deutlich, dass das Vorhaben zur Verbesserung der Kaufkraftbindung in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beitragen könne. Zudem verbleibe in Nidderau noch ausreichend Kaufkraftpotenzial, um weitere Entwicklungen zur Verbesserung der Nahversorgung, auch in anderen Stadtteilen, zu ermöglichen. Da das Vorhaben zudem in einem zentralen Ortsteil eines Unterzentrums gelegen sei, wird das Vorhaben im Ergebnis des Gutachtens als mit den Grundsätzen des Zentralitätsgebots vereinbar eingeschätzt.

b) Kongruenzgebot

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasse insgesamt 3.040 m² VK, wovon ca. 2.065 m² durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 975 m² bereits im Bestand vorhanden seien. Das Vorhaben sei nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Nidderau konzipiert. Wie die Umsatzermittlung erwiesen habe, stammten rund 90 % der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens aus Nidderau. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreite damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich kaum, jedenfalls aber nicht wesentlich. Da das Vorhaben außerhalb von Nidderau keine Betriebsaufgaben erwarten ließe, seien keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

c) Städtebauliches Integrationsgebot

Die Auswirkungsanalyse beschreibt Heldenbergen als den Stadtteil mit der größten Bevölkerungsdynamik. Für den Standort spreche die räumliche Nähe zu bestehenden Wohngebieten, ein beachtlicher Teil der Bevölkerung könne den Standort bereits heute fußläufig oder mit dem Rad erreichen. Auch am Vorhabenstandort selbst sei die Integration von Wohnnutzungen vorgesehen. Zudem könne ein städtebaulich ungeeigneter Standort im Gewerbegebiet langfristig aufgegeben werden.

d) Beeinträchtigungsverbot

Zusammenfassend wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Vorhaben die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots einhalten werde, da von diesem weder inner- noch außerstädtisch eine Gefährdung für zentrale Lagen, Nahversorgungsstrukturen oder die örtliche Angebotsvielfalt zu erwarten sei.

Außerhalb des Stadtgebiets seien insgesamt wenige Auswirkungen zu erwarten. Der geplante Nahversorgungsstandort richte sich an seinem wohnortnahen Standort überwiegend an die Bevölkerung der Standortkommune Nidderau. Umsatzzuflüsse von außerhalb kämen nur im begrenzten Umfang zustande (ca. 10 %). Im Fall des Aldi-Marktes würde es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes innerhalb von Nidderau handeln, der seine Umsätze wesentlich aus dem Bestand generieren könne. Im Fall des geplanten Vollsortimenters stamme ein Teil der Umsätze aus Prozessen der Kaufkraftrückholung aus anderen Kommunen. In der Gemeinde Schöneck seien die größten Auswirkungen zu erwarten. Von diesen würden jedoch keine Bestandsgefährdungen und somit auch keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder integrierten Geschäftszentren ausgehen.

Innerhalb des Stadtgebiets werde es zu einer Umsatzumverteilung und einem infolgedessen teilweise nicht unerheblichen Umsatzrückgang bei Bestandsmärkten kommen. Besonders betroffen seien der nahe gelegene Penny, Lidl im Fachmarktzentrum Friedberger Straße sowie das Rewe-Center in der „Neuen Mitte“. Für Penny könne eine Bestandsgefährdung nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Schließung keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur hervorrufen würde. Die Märkte im zentralen Versorgungsbereich „Neue Mitte“ seien besonders leistungsfähig und somit nicht gefährdet. Auch für die übrigen Märkte geht die Auswirkungsanalyse von einem Fortbestand aus.

Allerdings ist diesbezüglich festzustellen, dass bei der Beurteilung bereits die geplante Erweiterung und Modernisierung der Märkte Lidl und Logo im Fachmarktzentrum an der Friedberger Straße, zu der ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren in Vorbereitung ist, sowie des Norma-Marktes an der Ostheimer Straße berücksichtigt wurde.

e) Auswirkungen eines Backshops

In einer die Auswirkungsanalyse ergänzenden Stellungnahme hat die GMA eine isolierte Betrachtung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bäckereiverkaufsstelle auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen vorgenommen, da bislang die beiden Lebensmittelmärkte im Fokus standen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Ansiedlung eines Backshops keinen Widerspruch zu den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts darstelle, da es sich dabei weder um einen spezialisierten Lebensmittelmarkt, noch um einen Fachmarkt handle. Die geplante Ergänzung des Nahversorgungsstandortes durch einen Backshop mit Café stelle kein außergewöhnliches Angebotselement dar, sondern entspreche heutzutage dem Standard eines Lebensmittelvollsortimenters.

Die Umsatzumverteilungen würden sich vor allem auf konzeptgleiche Anbieter (also Backshop-Filialisten der „Neuen Mitte“) sowie auf besonders nahe Anbieter von Backwaren (also hauptsächlich auf den Aldi-Markt sowie den 200m entfernten Penny-Markt) beziehen. Auch wenn Umsatzumverteilungen voraussichtlich stattfinden würden, wird im Gutachten abschließend festgestellt, dass sich der Bäckershop überwiegend nicht bestandsgefährdend auswirken werde bzw. im Fall einer nicht gänzlich ausgeschlossenen Schließung einer von drei Bäckereifilialisten in der „Neuen Mitte“ (vor allem im Zuge der momentan generell schwierigen Situation im Einzelhandel und dem Bäckerei-Handwerk) nicht zu einer Gefährdung der örtlichen Versorgungsfunktion führen werde.

f) Kommunales Einzelhandelskonzept

Wesentliche Ziele dieses städtebaulichen Planungskonzeptes sind laut GMA 2022 die gezielte Ergänzung der unterzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Nidderau, Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsgebietes „Neue Mitte“, Sicherung und Stärkung einer leistungsfähigen, verbrauchernahen Grundversorgung sowie ein sparsamer Umgang mit Flächenressourcen.

Als Prüfungsgrundlage für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben seien folgende städtebaulich relevante Kernelemente zu beachten:

- das sortimentsbezogene Leitbild, das insbesondere als Grundlage für die weitere Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben heranzuziehen ist (= Sortimentskonzept) sowie
- das dreistufige Standortkonzept, das räumliche Prioritäten zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Standorten benenne (zentraler Versorgungsbereich, Standorte zur Nahversorgung, Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

Im Sortimentskonzept seien sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren als zentrenrelevante (zugleich nahversorgungsrelevante) Sortimente eingeordnet. Dies entspreche der Regelung im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan.

Für Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie es im vorliegenden Fall gegeben ist, kämen laut Einzelhandelskonzept neben dem zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ auch Standorte zur Nahversorgung in Betracht. Als Standorte zur Nahversorgung sei u.a. der Entwicklungsstandort an der Budesheimer Straße (Vorhabenstandort) ausgewiesen. Zudem entspreche die Planung der Intention, keine weiteren Fachmärkte am Standort anzusiedeln, um insbesondere zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sowie eine flächenschonende Bebauung mit hoher Nutzungsdichte vorzusehen. Zusammenfassend attestiert das Gutachten dem Vorhaben, dass es den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts entspreche.

V. Begründung zur Änderung des beantragten Baugebietstyps

Abweichend von der Absicht der Stadt, ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO auszuweisen, erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Nach Prüfung der Antragsunterlagen erscheint ein Kerngebiet aus Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt ungeeignet, um die Planungsziele der Stadt zu erreichen. So sind in diesem bspw. vergleichsweise hohe immissionsschutzrechtliche Grenzwerte, die Wohnnutzung hingegen nur nachrangig zulässig. Darüber hinaus werden weitere Nutzungen ermöglicht, die an diesem Standort eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung begünstigen können. Ein sonstiges Sondergebiet lässt hingegen einen gezielteren Zuschnitt auf das von der

Stadt beabsichtigte Planungskonzept zu. Dazu muss die Stadt eine geeignete Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung im Sinne des Plankonzepts festsetzen (Nebenbestimmung II.3). Da auch die von der Stadt angeführte Begründung keine Argumente enthält, die die Ausweisung eines Kerngebietes zwingend erfordern bzw. gegen die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets sprechen würden, wurde die Zulassungsentscheidung entsprechend angepasst.

Sollte der Regionalverband Frankfurt Rhein Main in folgedessen beabsichtigen, im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle einer Mischbaufläche, wie in den Antragsunterlagen vorgesehen, ein Sondergebiet/Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen, steht der vorliegende Beschluss dem nicht entgegen.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

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

Von der oberen Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass der Geltungsbereich kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagere. Es befänden sich zudem keine Natura 2000- Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme in Bezug auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

Von Seiten der Dezernate der Abteilung Umwelt Frankfurt werden keine grundsätzlichen Bedenken mitgeteilt, die gegen eine Abweichungszulassung sprächen. Überwiegend erfolgen Anmerkungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sei zu klären, ob es sich bei den Nutzungen in den Obergeschossen um eine Pflegeanstalt handele, die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genieße. Sofern es sich tatsächlich um eine Pflegeanstalt handele, wäre die Unterbringung von Einzelhandel im Erdgeschoss nicht zulässig bzw. mit den dann geltenden sehr niedrigen Lärmimmissionsrichtwerten nicht vereinbar. Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen sei zu konkretisieren, dass Pflegeanstalten, die gemäß der Nr. 6.1 g) der TA Lärm einen erhöhten Schutzanspruch genießen, nicht zulässig seien.

3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

Das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – stellt fest, dass für das Plangebiet selbst oder die Zulassung der Zielabweichung seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen. Bei Erdarbeiten sollte aber auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden, beim Antreffen von Hohlräumen seien die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

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

Das Dezernat stellt fest, dass die Planfläche gegenwärtig ackerbaulich intensiv genutzt werde. Es handele sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt seien. Zudem gehöre der Boden mit einer Bodenwertzahl mit über 80 zu den besonders guten Böden.

Zudem wird mitgeteilt, dass zurzeit zwei landwirtschaftliche Betriebe das Plangebiet bewirtschaften. Die größere der beiden Flächen mit rund 1,5 ha werde von einem Voll-erwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ackerbau bewirtschaftet. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde es für erforderlich erachtet, diesem den eintretenden Flächenverlust durch Zurverfügungstellung einer gleichwertigen Fläche in räumlicher Nähe zu kompensieren.

Die vorgelegten Unterlagen enthielten keine Aussage zu geplanten Kompensationsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die noch nachzuweisenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beanspruchen dürften. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Ökopunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt.

Zusammenfassend stellt das Landwirtschaftsdezernat fest, dass gegen den Verlust der zur Sicherung der regionalen Lebensmittelproduktion überdurchschnittlich geeigneten landwirtschaftlichen Fläche Bedenken bestehen. Wegen der regionalplanerischen Ausweisung des Plangebiets als Vorranggebiet Siedlung, Planung, werde das Zielabweichungsverfahren dennoch als typischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG angesehen.

5. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Auswertung dort vorliegender Kriegluftebilder ergeben habe, dass sich das Plangrundstück am Rande eines Bombenabwurfgebiets befinde. Es gäbe keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sofern im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

II. Kreisausschuss des Landkreises Main-Kinzig-Kreis

Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises teilt vorab mit, dass aus Sicht der von ihm zu vertretenden Belange die Grundzüge des Regionalplans durch die Abweichung nicht berührt würden und das Vorhaben unter raumordnerischen Gesichtspunkten gemäß § 6 Abs. 2 ROG vertretbar sei.

Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde werden Bedenken analog denen der oberen Landwirtschaftsbehörde vorgetragen. Der Immissionsschutz erhebt ähnliche Bedenken wie der Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt gegenüber der vorgesehenen Nutzungsmischung von Einzelhandel und (betreutem) Wohnen, die vertieft untersucht werden müssten.

Im Übrigen enthält die Stellungnahme Anregungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

III. Hessen Mobil

Hessen Mobil teilt mit, dass aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße K246 betreffend, die östlich der Bundesstraßen B521 und B45 liegt, grundsätzlich die bestehenden fachgesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes – und hier konkret die Anbaubeschränkungen des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) – bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten seien. Gemäß § 23 HStrG seien die geltenden Anbaubeschränkungen, und hier insbesondere die Bauverbotszone von 20m zur Kreisstraße K 246 einzuhalten. Hierzu seien in den Unterlagen bislang keinerlei Aussagen getroffen worden. Dies müsse in der verbindlichen Bauleitplanung zwingend vorgenommen werden, so dass dann erforderlichenfalls die v.g. Einzelfallprüfung seitens der Straßenbaubehörde erfolgen könne. Da sich das Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt an sog. freier Strecke befinde, sei das Gebiet über das bestehende Gemeindefeld oder qualifiziert an der klassifizierten Kreisstraße K 246 zu erschließen. Hierfür sei ein verkehrlicher Leistungsfähigkeitsnachweis durchzuführen und Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, zur Prüfung vorzulegen.

Weiterhin sei im Zusammenhang mit der Gebietsausweisung auch die fußläufige und die Radverkehrserschließung (zum bestehenden Gehwegende) sicherzustellen. Die hierfür notwendigen Flächen seien ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung des Baurechts einzubeziehen.

Bei gegebenem Ausbauerfordernis der Erschließung und/oder dem Gehweg / Geh- und Radweg sei Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, als Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 246 ein straßenbautechnischer Entwurf gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dieser bilde die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Nidderau und Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. sowie auch eine ggf. erforderliche Lichtsignalisierung) gingen zu Lasten der Stadt Nidderau.

Die erforderlichen Ausbauarbeiten an der Kreisstraße K 246 müssten vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Sofern Leitungsverlegungen auf Straßengelände der klassifizierten Straßen vorgesehen seien, sei der Abschluss eines Gestattungsvertrages vor Leitungsverlegung erforderlich. Hierzu seien Hessen Mobil aussagefähige Antragsunterlagen mit allen erforderlichen Angaben (wie konkrete Lage, Leitungsart, Verlegeverfahren etc.) frühzeitig zur Prüfung vorzulegen.

Darüber hinaus bestünden gegen die Straßenbaulastträger der umliegenden übergeordneten Straßen (Landesstraßen L 3202 und L 3268) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Seitens der Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern wird der Wille der Stadt Nidderau zur Entwicklung der eigenen Siedlungsflächen begrüßt. Es bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Gemeinde Altstadt und der Gemeinde Wöllstadt, werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die darüber hinaus beteiligten Nachbarkommunen Bruchköbel, Hammersbach, Karben, Limeshain, Niddatal, Niederdorfelden und Schöneck, ebenso wie der Handelsverband Hessen, der Kreisausschuss des Wetteraukreises, der Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – haben keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Bedenken geäußert.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Zentralitätsgebot

Die Stadt Nidderau ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) nicht als Mittel- oder Oberzentrum eingestuft. Die Ausweisung eines Kerngebiets bzw. eines sonstigen Sondergebiets mit dem Ziel, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Zentralitätsgebot). Dieses Ziel lautet:

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

Auch wenn die Stadt Nidderau versucht zu argumentieren, das Vorhaben diene der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Ausnahmetatbestandes des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ist der Ausnahmetatbestand gleichwohl nicht einschlägig. Dieser lautet:

„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.“

Dieser Argumentation wird nicht gefolgt. Insbesondere die Neuansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters und eines Backshops dient aufgrund der in Nidderau Heldenbergen ohnehin schon vorhandenen „hohen Wettbewerbsdichte“, so benennt es die dem Antrag der Stadt beigefügte Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2022, nicht der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Ein Penny-Markt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die „Neue Mitte“ mit umfangreichem Einzelhandelsangebot in einer Entfernung von rund einem Kilometer ist ebenfalls für die Nahversorgung des angrenzenden Wohngebiets geeignet. Vielmehr entfällt durch die Verlagerung ein Teil der Grundversorgung für die im Norden Heldenbergens lebende Bevölkerung.

Somit wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegt und der Ausnahmetatbestand gem. Ziel Z3.4.2-2 Abs. 2 nicht erfüllt ist.

Zudem verstößt das Vorhaben gegen das Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Zur Überwindung des raumordnerischen Konfliktes bedarf es zur Umsetzung der Planung der Zulassung einer Abweichung von den maßgeblichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Integrationsgebot

Das Planvorhaben der Stadt Nidderau liegt zwar innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung, Planung, und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziel Z3.4.1-3. Es ist jedoch – jedenfalls in den kommenden Jahren – als städtebaulich nicht integriert anzusehen. Somit widerspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot, das gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 lautet:

„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.“

3. Keine weiteren Zielverstöße

Die beiden Märkte werden nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse lediglich rund 10 % ihres Umsatzes außerhalb der Stadt Nidderau generieren. Damit ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Kongruenzgebot) ausgeschlossen.

Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht zudem hervor, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gegeben ist. Allerdings ist diesbezüglich festzustellen, dass bei der Beurteilung bereits die geplante Erweiterung und Modernisierung der Märkte Lidl und Logo im Fachmarktzentrum an der Friedberger Straße, zu der ebenfalls ein Zielabweichungsverfahren in Vorbereitung ist, sowie des Normmarktes an der Ostheimer Straße berücksichtigt wurde. Für Penny könne eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Schließung jedoch keine Schwächung der örtlichen Versorgungsstruktur hervorrufen würde.

II. Erforderlichkeit der Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (4. Änderung)

Für die geplante Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters und der Neuansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmarktes am Standort Büdesheimer Straße in Heldenbergen liegt laut Ersteinschätzung durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVW) ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) vor. Zudem wird zu entscheiden sein, ob für das Vorhaben der Stadt Nidderau der Ausnahmetatbestand eines teilintegrierten Standortes vorliegt.

Im Falle einer Zulassung des vorliegenden Antrags wird seitens der Stadt eine Antragstellung auf Zulassung der Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen durch das Regierungspräsidium Darmstadt erbeten.

III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. 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/Regionalen Flächennutzungsplans 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/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Wie dargestellt, verstößt die vorliegende Planung jedenfalls gegen das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 festgelegte Zentralitätsgebot. Mithin wäre ein Regionalplan, der im Grundzentrum Nidderau großflächigen Einzelhandel vorsieht oder ermöglicht, nicht genehmigungsfähig. Die Zulassung der vorliegenden Abweichung ist daher erst und ausschließlich dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn die erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung festgestellt wurde, dass eine Abweichung nicht erforderlich ist. Nebenbestimmung II.1 stellt dies sicher.

3. 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.

Dies ist hier der Fall. Bereits der Ausnahmetatbestand des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zeigt, dass die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels in Grundzentren keinen tragenden Grundsätzen des Plans widerspricht. Auch wenn dieser Ausnahmetatbestand vorliegend – insbesondere wegen des Verstoßes des Planvorhabens gegen das städtebauliche Integrationsgebot – nicht einschlägig ist, gehen gerade mit großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel – auch jenseits des Beeinträchtigungsverbots – keine Auswirkungen einher, die (nennenswerte) Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System hätten.

4. Intendiertes Ermessen

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG soll einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Dies zugrunde gelegt, ist ein atypischer Fall vorliegend nicht gegeben. Soweit seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde auf die Inanspruchnahme bester Böden hingewiesen wird, wurde dieser Belang mit der Festlegung des Plangebiets als Vorranggebiet Siedlung, Planung, bereits mit Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abschließend abgewogen.

Die Kombination aus Vollsortimenter und Discounter in (zurzeit) lediglich teilintegrierter Lage stellt zudem gerade den typischen Fall dar. Auch wenn die Stadt Nidderau noch keine konkreten zeitlichen Vorstellungen hat, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage in absehbarer Zeit auch städtebaulich integriert sein wird.

Anders als in den vergangenen Jahren verfolgt die Stadt Nidderau auch keine eingeschossige, reine Einzelhandelsnutzung, sondern vielmehr ein Mix aus (betreutem) Wohnen und Einzelhandel. Aufgrund der Flächeneffizienz wird dieser Ansatz regionalplanerisch begrüßt.

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, November 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/2-2019/7

Maike Bühner

Telefon: 3834

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

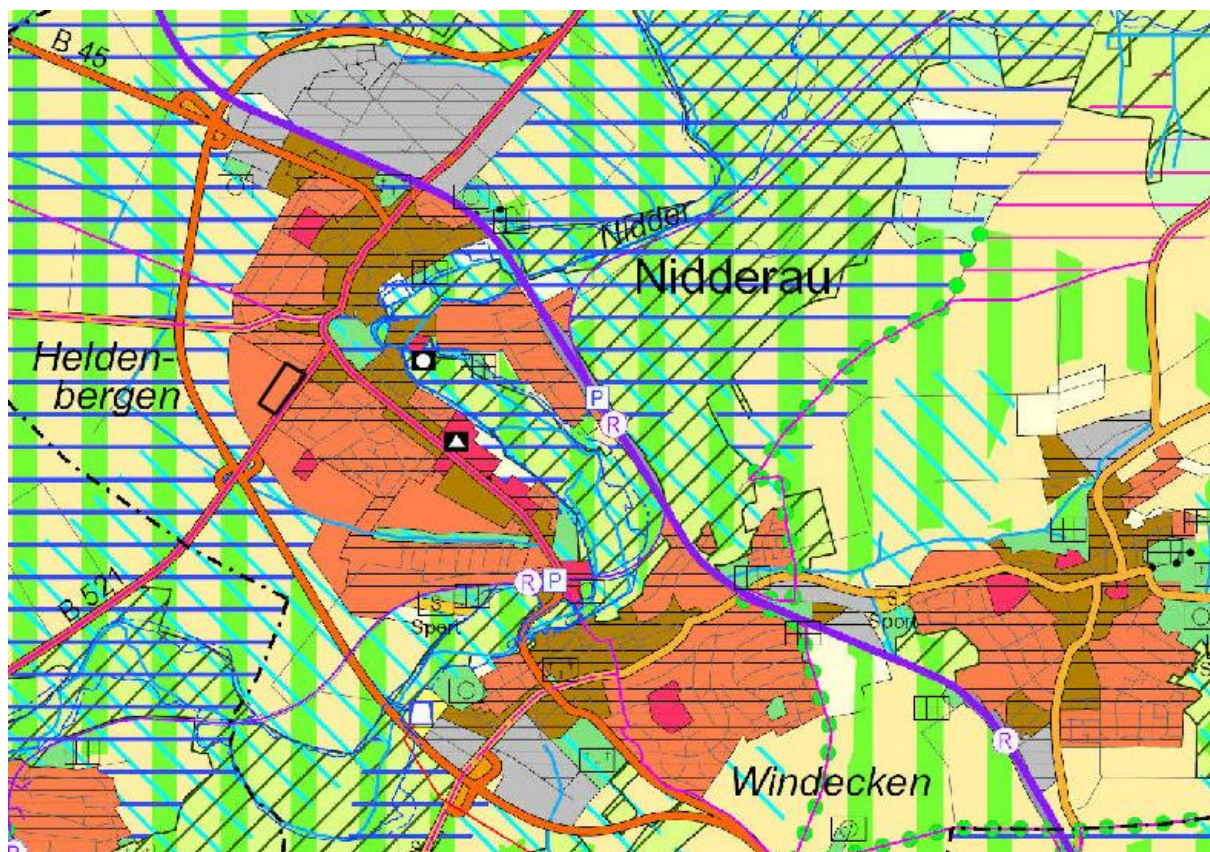
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 8: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (schwarze Umrandung) (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 106.1
15. November 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

30. November 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"

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

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des
Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“**



Abbildung 1: Städtebauliche Konzeption (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. genannten Nebenbestimmungen und der in Kapitel F enthaltenen Plankarte zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Stadt Hofheim am Taunus hat im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen, dass die Flächen R2 bis R4 als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt werden. Die hierzu erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auch insoweit zugelassen.
 2. Über die in Ziffer II.1 genannten Flächen hinaus gilt gleiches in einem Umfang von 5 ha für die in Abbildung 18 (Seite 46) dargestellte gewerbliche Baufläche, Planung. Auch insoweit wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.
 3. Der Darstellung der in Ziffer II.2 genannten Fläche als Fläche für die Landbewirtschaftung kann in dem Umfang reduziert werden, in welchem die Antragsfläche im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle von Grünflächen Flächen für die Landbewirtschaftung darstellt bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt wird.

4. In den in Ziffer II.3 genannten Fällen ist mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gleichzeitig der Entwurf des Bebauungsplans beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen. Die Genehmigung nach § 6 BauGB kann nämlich ausschließlich dann erfolgen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellen, dass die im geänderten Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landbewirtschaftung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden können.
5. Die erneute Änderung der in den Ziffern II.1 bis II.3 genannten Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan bedarf der erneuten Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen.
6. In dem Bauleitplanverfahren ist mittels einer FFH-Prognose plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das benachbarte FFH-Gebiet (Lebensraumtypus Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, nicht zu befürchten sind
7. Die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.
8. Die Nutzbarkeit der Hochspannungsleitungstrassen ist in der weiteren Planung zu gewährleisten und in den Unterlagen zur Bauleitplanung festgeschrieben werden. Die Betreiber der bestehenden Hochspannungsleitungen sind im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	9
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	11
I. Ziel des Abweichungsantrags	11
II. Beschreibung der Planvorhaben.....	12
1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum	12
2. Lage des Planvorhabens	13
3. Konkrete Planung	14
a) Äußere und innere Erschließung.....	16
b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
c) Entwässerung und sonstige Leitungsinfrastruktur	17
III. Begründung des Abweichungsantrags	17
1. Städtebauliche Notwendigkeit	17
2. Alternativenprüfung, Rückgabeflächen und Flächenkompensation	20
a) Prüfung dargestellter gewerblicher Bauflächen	20
(1) R1 – Hattersheimer Straße	21
(2) R2 – Hofheim-Kernstadt.....	21
(3) R3 – Marxheim und R4 – Marxheim	22
b) Prüfung von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe	23
c) Bilanzierung Gewerbe und Rückgabeflächen	26
3. Umweltplanerische Aspekte	27
a) Landschaftsplanung und Grünordnung	27
b) Biotopschutz und Eingriffsregelung.....	28
c) Habitatschutz.....	28
d) Artenschutz.....	28
e) Gewässer	29
f) Baugrund und Bodenschutz	29
g) Schallschutz	30
h) Klimaschutz und Anpassung an das Klima	30
4. Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus.....	30
5. Verkehrsuntersuchung.....	31
6. Regionaler Grünzug.....	32
7. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	33
a) Verlust an landwirtschaftlicher Fläche	33
b) Wirtschaftliche Nachteile für Landwirte	36
(1) Vollerwerbslandwirte	36
(2) Nebenerwerbslandwirte / Hobby / Erholung	36
8. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“	37
IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	38
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	39

I.	Regierungspräsidium Darmstadt	39
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	39
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	39
b)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	40
c)	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	41
d)	Bereich Energie	41
2.	Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	42
3.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	42
II.	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises.....	45
1.	Naturschutz.....	45
2.	Stellungnahme des Naturschutzbeirates	46
III.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum	46
IV.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	49
V.	Hessen Mobil	49
VI.	Landeshauptstadt Wiesbaden	52
VII.	Weitere Beteiligte	52
D.	Rechtliche Würdigung.....	53
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	53
1.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	53
2.	Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	53
3.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	54
4.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	54
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	54
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	55
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	55
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	57
4.	Intendiertes Ermessen.....	58
a)	Allgemeines	58
b)	Kein atypischer Fall	59
E.	Hinweis	61
F.	Anlage: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebauliche Konzeption	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus.....	13
Abbildung 3:	Plangebiet Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“.....	14
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“, Geltungsbereich Zielabweichungsantrag (rot)	15
Abbildung 5:	Unternehmerische Interessenbekundungen Standort Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“	19
Abbildung 6:	Übersicht alternative Standorte/ Rückgabeflächen	21
Abbildung 7:	Lage der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte	24
Abbildung 8:	Vergleich der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte	25
Abbildung 9:	Bilanzierung Gewerbe- und Rückgabeflächen	26
Abbildung 10:	Bilanzierung Flächeninanspruchnahme und Rückgabeflächen	27
Abbildung 11:	Raumgliederung gemäß Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus	31
Abbildung 12:	Kompensation Regionaler Grünzug	32
Abbildung 13:	Bilanzierung Regionaler Grünzug.....	33
Abbildung 14:	Flächenbilanz Landwirtschaft in Bestand (links) und Planung (rechts)	34
Abbildung 15:	Landwirtschaftliche Bilanz ohne Rückgabeflächen	35
Abbildung 16:	Landwirtschaftliche Bilanz mit Rückgabeflächen.....	35
Abbildung 17:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab)	38
Abbildung 18:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der ungeprüften Alternativfläche.....	46
Abbildung 19:	Trassenverlauf geplanter Radschnellweg FRM 3 hellgelb	51
Abbildung 20:	Radhauptnetz Hessen (blau)	51
Abbildung 21:	Lage des Antragsgebiets im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	62
Abbildung 22:	Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	63

A. Zusammenfassung

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolgt das Ziel ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Landwirtschaft, eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Im Osten des Vorhabengebiets verläuft eine Hochspannungsleitung Bestand.

Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ein historisch gewachsenes und konfliktbehaftetes Gemengelage städtebaulich lösen. Im Zuge einer Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung Hofheims, soll das derzeit im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH in den geplanten Gewerbepark „In der Lach“ verlagert werden. Gleichzeitig soll am Altstandort des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH ein urbanes Wohnquartier in zentralstädtischer Lage geschaffen werden. Die Stadt Hofheim möchte damit der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum und sozialer Infrastruktur begegnen.

Nach einer detaillierten Darstellung des durch die Planung ermöglichten Vorhabens in den Kapiteln B.I und B.II erfolgt in Kapitel B.III eine zusammenfassende Darstellung der Begründung des Abweichungsantrags durch die Stadt Hofheim am Taunus. Kapitel C enthält die Stellungnahmen der im Rahmen des Abweichungsverfahrens beteiligten Kommunen und Fachbehörden. Durch die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden wird der Verlust von rund 12 ha landwirtschaftlicher Fläche beklagt. Ferner beklagen die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Behörden, dass bei der Alternativenprüfung eine gewerbliche Baufläche, geplant nicht berücksichtigt worden sei.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegend erfüllt sind und dass kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Hofheim am Taunus hat einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ gestellt. Das für die Gewerbenutzung vorgesehene Plangebiet umfasst rund 17 ha. Die für das Vorhaben benötigte Fläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Darüber hinaus wird das Plangebiet zu kleinen Teilen von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Hochspannungsleitung, Bestand. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte das Plangebiet zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Hofheim am Taunus das Ziel, ihre weitere gewerbliche Entwicklung am zukünftigen Standort Gewerbepark „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH - einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Der als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegte Altstandort soll mit dem parallel gestellten Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem vorliegenden Antrag für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ nach eigenen Angaben eine historisch gewachsene und konfliktbehaftete Gemengelage städtebaulich lösen.

II. Beschreibung der Planvorhaben

1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum

Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im Herzen des Main-Taunus-Kreis, zentral gelegen zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Stadt Frankfurt am Main. Bei der Stadt Hofheim am Taunus handelt es sich nach der entsprechenden Festlegung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt Hofheim am Taunus innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Eppstein, die Stadt Kelkheim (Taunus), im Osten die Stadt Frankfurt am Main und die Gemeinde Kriftel, im Südosten die Stadt Hattersheim am Main, im Süden die Städte Flörsheim am Main und Hochheim am Main sowie im Westen die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im gesamten Stadtgebiet von Hofheim leben rund 41.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Hofheim am Taunus setzt sich aus sieben Stadtteilen zusammen. Die Kernstadt Hofheim liegt im östlichen Teils der Gemarkung Hofheim am Taunus. Im Süden beziehungsweise Südwesten der Kernstadt Hofheims befinden sich die Stadtteile Marxheim, Diedenbergen und Walluf. Westlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil Langenhain. Nordwestlich der Kernstadt befinden sich die Stadtteile Wildsachsen und Lorsbach. Im Süden von Hofheim am Taunus verläuft die Bundesautobahn BAB 66. Im Westen verläuft die Bundesautobahn BAB 3. Die Kernstadt Hofheim verfügt mit der S-Bahn-Linie S2 über eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main.

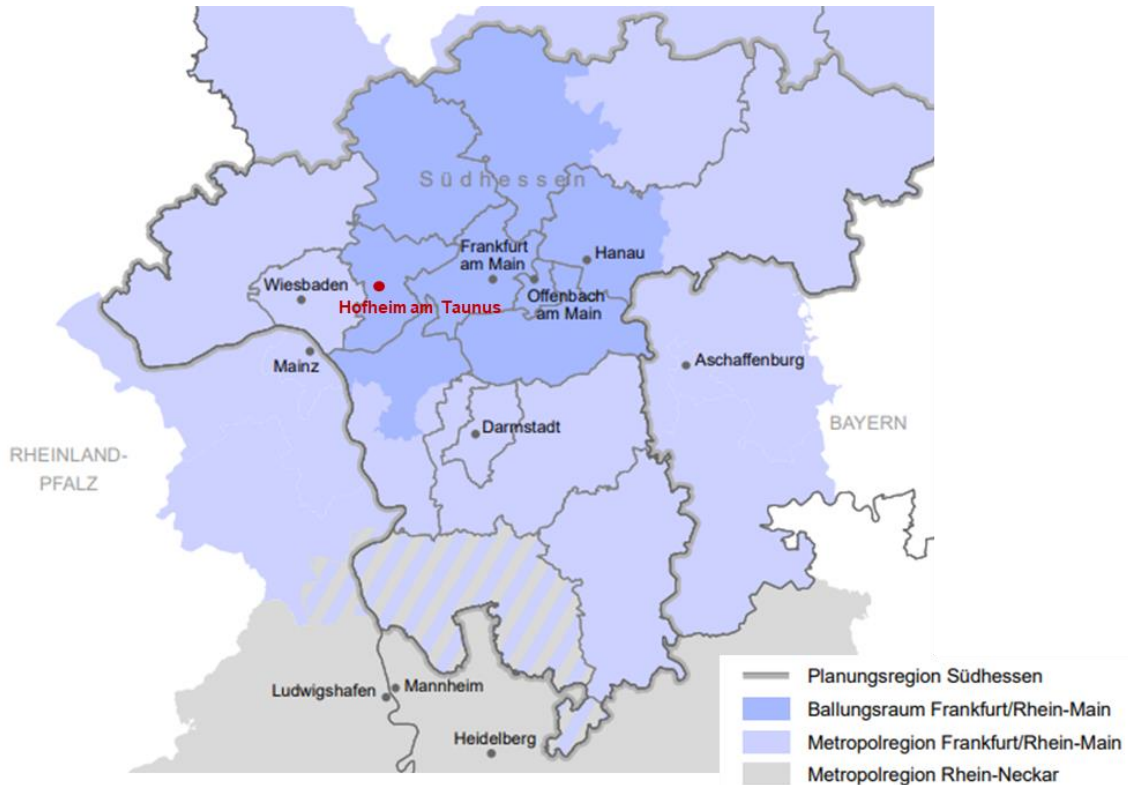
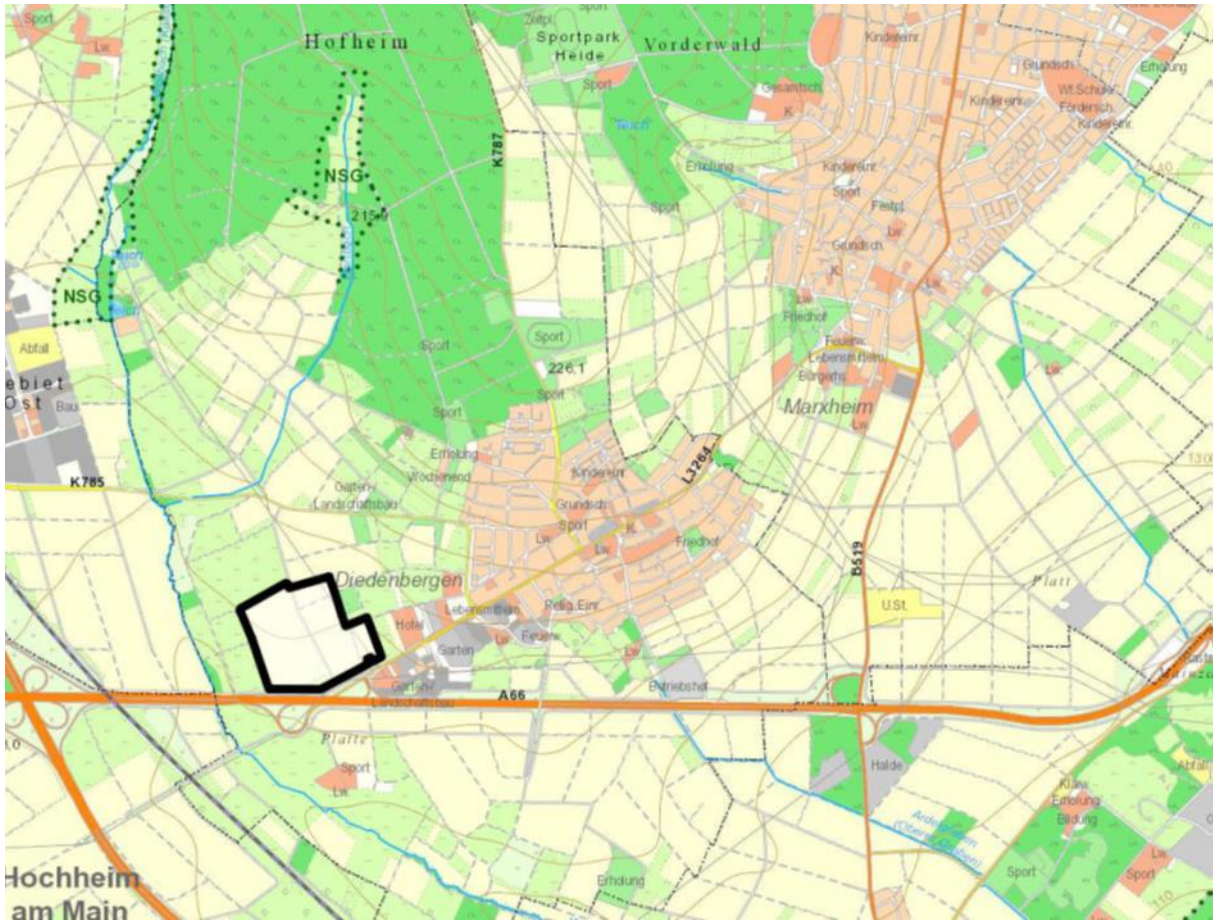


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus (Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 + eigene Darstellung, 2010)

2. Lage des Planvorhabens

Das Plangebiet für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ liegt im Stadtteil Diedenbergen, westlich des bebauten Siedlungskörpers. Das Gelände wird südlich durch die Bundesautobahn BAB 66 und die Casteller Straße sowie nördlich durch die Diedenberger Straße (Kreisstraße K785) begrenzt. Östlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Diedenbergen. Das Umfeld des Plangebiets wird westlich, nördlich, nordöstlich sowie südlich der Autobahn durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.



**Abbildung 3: Plangebiet Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbe-
park „In der Lach“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. Sep-
tember 2023)**

3. Konkrete Planung

Die aktuelle Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbe-
park „In der Lach“ vor. Zuvor genann-
ter Bebauungsplan umfasst neben dem Antragsgebiet weitere Grünflächen. Die tat-
sächlichen Bauflächen umfassen eine Fläche von rund 9,75ha und konzentrieren sich
auf den südöstlichen Teil des Antragsgebiets. Die ökologisch wertvollen Flächen im
Süd- und Nordwesten sowie die Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereichs be-
finden sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbe-
park „In der Lach“, sollen laut Antragstellerin jedoch unberührt bleiben.

Das Erschließungskonzept sieht eine innenliegende Ringstraße vor. Das Vorhaben-
gebiet soll über einen neu zu schaffenden Kreisverkehr an die Anschlussstelle BAB 66
/ Casteller Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

Der Gewerbepark soll durch einen hohen Grünanteil mit den Freiraumstrukturen der Umgebung vernetzt werden. Neben den Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke, sieht die Planung auch eine Begrünung mit Bäumen und ggf. Sträuchern als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein durchgängiges Grünband in Nord-Süd-Richtung projektiert, welches auch die angrenzenden Gewerbeflächen einbezieht. Dabei folgt das Grünband dem natürlichen Gefälle und leitet das Niederschlagswasser dem tiefsten Punkt in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs zu. Dort kann das Niederschlagswasser aufgefangen und – nach Nutzung innerhalb des Gewerbeparks, z. B. zur Bewässerung von Grünflächen – gedrosselt abgeleitet werden.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“, Geltungsbereich Zielabweichungsantrag (rot) (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

a) Äußere und innere Erschließung

Der Gewerbepark „In der Lach“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Anschlussstelle BAB 66 Diedenbergen. In einer Entfernung von rund 1 km befindet sich das Wiesbadener Kreuz. Dieses stellt eine Verbindung zur Bundesautobahn BAB 3 Richtung Würzburg und Köln her. Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz soll in direkter Weise über den geplanten Kreisverkehr an der Anschlussstelle BAB 66 / Casteller Straße erfolgen. Durch eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB 66 könne eine verkehrliche Mehrbelastung in Form von Straßenverkehrslärm, Luftverunreinigungen und gewerblichem Durchgangsverkehr innerhalb des bestehenden Siedlungskörper vermieden werden. Die über den geplanten Kreisverkehr hinausgehende benötigte verkehrliche Infrastruktur sei bereits vorhanden. Die innere Erschließung soll durch eine Ringstraße erfolgen.

Durch die Ringstraße können die jeweiligen Baugrundstücke beidseitig erschlossen werden. Der Innenring gewährleiste eine flächensparende Erschließung, mit einem Anteil der Straßenverkehrsflächen am Bauland von nur rund 15 %. Dadurch werde einerseits der Versiegelungsanteil begrenzt. Andererseits führt die Reduzierung der Erschließungskosten dazu, dass die Baugrundstücke zu marktgängigen Preisen angeboten werden können.

b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Ortsbezirk Diedenbergen entlang des Ländcheswegs in ca. 850 m Fußweg- Entfernung. Dort befindet sich die Bushaltestelle „Wachtelweg“, die von den Buslinien 262 und 406 bedient wird. Die Buslinie 262 verkehrt zwischen dem Wiesbadener Platz der Deutschen Einheit und dem Hofheimer Bahnhof. Die Buslinie 406 fährt zwischen Wildsachsen/Wallau über Hofheim mit der Endhaltestelle am Bürgerhaus in Kriftel. Außerdem ist entlang der Casteller Straße in rund 1 km Entfernung vom Plangebiet die Bushaltestelle „Diedenbergen Rathaus“ eingerichtet. Diese wird neben den Buslinien 262, 406 auch von der Schnellbuslinie X26 angefahren. Die Buslinie X26 fährt zwischen dem Platz der Deutschen Einheit in Wiesbaden, über Hofheim, Königsstein und Oberursel, und dem Bahnhof in Bad Homburg.

c) Entwässerung und sonstige Leitungsinfrastruktur

Aktuell wird im Rahmen der Infrastrukturplanung (Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke) ein Entwässerungskonzept erstellt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist bekannt, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Insofern ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Sinne von Rückhaltung und Verwertung erforderlich. Im Rahmen der nachgeführten Bauleitplanung wird das in Aufstellung befindliche Entwässerungskonzept umgesetzt.

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Städtebauliche Notwendigkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ plant die Stadt Hofheim die Entwicklung zusammenhängender Gewerbeflächen. Die Gewerbeflächen sollen überwiegend den Bedarf von lokalen und regionalen Unternehmen bedienen. Zu den oberen Zielen der Kommunalpolitik gehöre die Erhaltung bereits vorhandener Arbeitsplätze, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Unterstützung und Förderung der vorhandenen Betriebe im Handwerk, im Gewerbe und in der Industrie. Das treffe in hervorgehobener Art und Weise auf das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH zu (ehemals Polar Mohr).

Dessen Standort befinde sich derzeit an der Hattersheimer Straße 16-42 zwischen der S-Bahnlinie S2 und der Hattersheimer Straße und benötige möglichst zeitnah, spätestens einzugsfertig bis 2026, einen neuen Betriebsstandort.

Der Förder- und Unterstützungsgedanke gelte gleichermaßen für die Expansionsbedarfe von Hofheimer Unternehmen sowie für interessierte Unternehmen, die sich in Hofheim am Taunus ansiedeln wollen. Ein Bedarf zur Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in Hofheim bestehe aufgrund einer hohen Unternehmensnachfrage schon seit vielen Jahren. Trotz eines geringen regionalen Angebots an gewerblichen Bauflächen würden sowohl Hofheimer Unternehmen als auch regionale Betriebe ein großes Interesse an Gewerbeflächen zeigen. Aufgrund fehlender Angebotsflächen könne diese Nachfragen nicht bedient werden. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks „In der Lach“ könne die Umsetzung der von der Stadt Hofheim am Taunus dargelegten Entwicklungsziele an einem besonders günstigen gelegenen Standort realisiert werden.

Die Lage des Plangebiets zeichne sich durch eine unmittelbare Nähe zu den Bundesautobahnen BAB 66 und BAB 3 aus. Über die Anschlussstelle Diedenbergen sei der Gewerbepark in direkter Art und Weise an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit der Planung könne eine Durchquerung von in der Nähe befindlichen Wohngebieten vermieden werden. In Folge dessen können zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen innerhalb bestehender Wohngebiete vermieden werden.

Die vollständige Neuplanung des Gewerbeparks ermögliche einen flexiblen Zuschnitt neuer Gewerbegrundstücke. Zur Lagegunst trage zudem bei, dass laut den Ergebnissen erster Untersuchungen die Verträglichkeit mit zentralen Anforderungen im Bereich der Erschließungs- und Umweltplanung gegeben sei.

Im Hinblick auf eine effiziente Erschließung und Grundstückausnutzung sowie den Schutz sensibler (Wohn-)Nutzungen sei eine zusammenhängende gewerbliche Flächenentwicklung außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu bevorzugen. Durch die günstige Eigentümersituation könne die Fläche „In der Lach“ als einzige verfügbare Fläche in dieser Größenordnung zeitnah entwickelt werden. Die Notwendigkeit zur Verhandlungen mit mehreren oder mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern entfalle.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung läge bei einer Baulandfläche von 9,75 ha eine Flächennachfrage von rund 12 bis 14 ha vor. Die aktuelle Nachfrage liege demnach bereits heute über der zu schaffenden Gewerbefläche „In der Lach“. Die Relation von Angebot und Nachfrage zeige, dass der Flächenumgriff des geplanten Gewerbeparks erforderlich und gerechtfertigt sei.

Untermauert werde dies durch den Umstand, dass eine Standortentwicklung für lediglich ein Unternehmen – im vorliegenden Falle die POLAR Cutting Technologies GmbH – einen überproportional hohen Aufwand verursache. Der überproportionale Aufwand würde sich in hohen Erschließungs- und Grundstückskosten niederschlagen. Um eine Refinanzierung der äußeren Erschließung zu gewährleisten, müssten die damit verbundene finanzielle Last auf eine Mehrzahl von Unternehmen umgelegt werden können. Nach Auffassung der Stadt Hofheim am Taunus befände sich das Vorhaben Bauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ in Übereinstimmung sowohl mit den kommunalen Interessen und Bedarfen wie auch mit dem überörtlichen bzw. regionalen Interesse.

Unternehmen, mit denen bereits Vorgespräche geführt und Bedarfe definiert wurden

Unternehmen / Branche	Sitz	Flächenbedarf von ... bis ...	
Maschinenbau	Hofheim	20.000 m ²	20.000 m ²
EDV-Anlagen und -technik	Hofheim	10.000 m ²	15.000 m ²
Kfz-Handel, Fahrzeugteile	Hofheim	3.000 m ²	4.000 m ²
Verpackungsmaterialien und -technik	Hofheim	12.000 m ²	15.000 m ²
Kosmetikprodukte	Hattersheim	5.000 m ²	10.000 m ²
Chemie / Pharmabranche	Wallau	10.000 m ²	10.000 m ²
Summe		60.000 m ²	74.000 m ²
		6,00 ha	7,40 ha

Weitere Interessensbekundungen von Unternehmen

Unternehmen / Branche	Sitz	Flächenbedarf von ... bis ...	
Fuhrunternehmen	Hofheim	2.000 m ²	2.000 m ²
Bauunternehmen	Hofheim	1.000 m ²	1.000 m ²
Kfz-Handel	Hofheim	1.000 m ²	1.000 m ²
Kfz-Vertriebs- und Servicezentrum	Wallau	10.000 m ²	10.000 m ²
Indoor-Veranstaltungen	Hofheim	3.000 m ²	3.000 m ²
Park & Shuttle Service	Nauheim	5.500 m ²	5.500 m ²
Medien- und Veranstaltungstechnik	Liederbach	3.500 m ²	3.500 m ²
Pharmabranche	Eppstein	2.000 m ²	2.000 m ²
Metallbaubetrieb	Hattersheim	1.500 m ²	2.000 m ²
Versand- und Kurierdienst	Kriftel	500 m ²	1.000 m ²
Tankstelle / Waschstraße / E-Laden	Leonberg	7.500 m ²	7.500 m ²
Maschinenbau	Gütersloh	20.000 m ²	20.000 m ²
Liegenschaftsverwaltung und -vertrieb	Königstein	N.N.	N.N.
Immobilienentwicklung	Dreieich	5.000 m ²	7.500 m ²
Finanzberatung	München	N.N.	N.N.
Summe		62.500 m ²	66.000 m ²
		6,25 ha	6,60 ha

Alle Interessensbekundungen . September 2023

Summe		122.500 m ²	140.000 m ²
		12,25 ha	14,00 ha

Abbildung 5: Unternehmerische Interessensbekundungen Standort Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

2. Alternativenprüfung, Rückgabeflächen und Flächenkompensation

Im Hinblick auf den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ seien die Eingriffe in den Naturraum zugunsten gewerblicher Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Standorte, die aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Ausstattung in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet seien, seien vorrangig zu entwickeln. Aus den vorgenannten Gründen sei eine zweistufige Prüfung von Standortalternativen durchgeführt worden.

a) Prüfung dargestellter gewerblicher Bauflächen

In einer ersten Stufe seien die vorhandenen Planflächen R2 bis R4 (Abbildung 6, Seite 21) auf ihre Eignung zur Ansiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH analysiert worden. Die Stadt Hofheim am Taunus hat folgende, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Bauflächen dargestellten und mithin als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegten Räume betrachtet:

- R1 – Hattersheimer Straße: Gewerbefläche in der Kernstadt, an die Hattersheimer Straße angrenzend (ca. 3,2 ha)
- R2 – Hofheim-Kernstadt: Gewerbefläche östlich der Reifenberger Straße in Hofheim-Nord (ca. 2,7 ha)
- R3 – Marxheim: Südöstliche Gewerbebeerweiterung im Ortseingangsbereich Marxheim (östlich B 519, ca. 1,1 ha)
- R4 – Marxheim: Teile der südlichen Gewerbebeerweiterung im Ortseingangsbereich Marxheim (westlich B519, ca. 3,3 ha)

Im Ergebnis kommt die Stadt Hofheim am Taunus zu dem Ergebnis, dass keine der genannten Flächen geeignet sei. Sie möchte daher im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main auf deren Darstellung als gewerbliche Baufläche verzichten. Die Stadt spricht in diesem Zusammenhang von „Rückgabeflächen“.

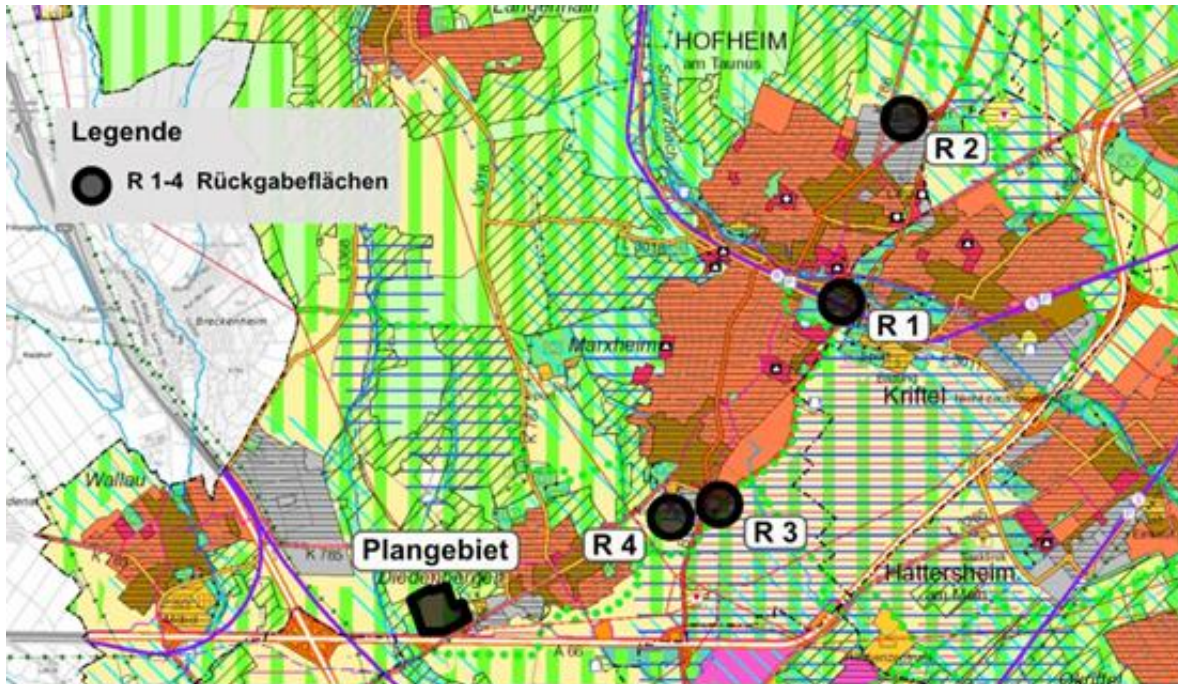


Abbildung 6: Übersicht alternative Standorte/ Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

(1) R1 – Hattersheimer Straße

Bei der Fläche handelt es sich um die Betriebsfläche der POLAR Cutting Technologies GmbH zwischen der Hattersheimer Straße und den Bahngleisen im Zentrum von Hofheim. Der Betrieb auf dem rund 3,2 ha großen Gelände soll in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte den aus zwei Teilflächen bestehenden Standort aufgrund seiner hervorragenden Lage im Stadtzentrum mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu einem nachhaltigen urbanen Gebiet entwickeln. In diesem Kontext habe die Stadtverordnetenversammlung am 14. März 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ beschlossen. Die Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort werde nicht weiterverfolgt, womit die Fläche aus dem Mengengerüst gewerblicher Flächen herausfalle. Auf die Beschlussvorlage RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/3-2023/4 wird verwiesen.

(2) R2 – Hofheim-Kernstadt

Die Fläche R2 liege im äußersten Norden der Kernstadt Hofheim und stelle eine Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Nord III“ dar. Im Norden schließe das Gelände der Rhein-Main-Therme an die Fläche R2 an. Unmittelbar

benachbart zu der gewerblichen Baufläche, geplant, liege außerdem das Vital-Hotel „Frankfurt“.

Momentan werde die rund 2,7 ha große Fläche landwirtschaftlich genutzt. In verkehrlicher Hinsicht bestünden Anknüpfungspunkte über die Reifenberger Straße (Kreisstraße K786) im Westen und die Bundesstraße B519 am östlichen Rand der Erweiterungsfläche. Die Bundesautobahn BAB 66 als überregionale Verkehrsachse sei in einer Distanz von ca. 3 km erreichbar (Anschlussstelle Frankfurt-Zeilsheim), wobei der Verkehr in diesem Fall durch bebaute Ortslagen fließen müsse.

Im Hinblick auf das benachbarte Vital Hotel und die Rhein-Main-Thermen wären erhebliche Immissionskonflikte zu erwarten. Hinsichtlich der Verfügbarkeit teile sich die Fläche in 18 Flurstücke mit insgesamt 14 privaten Eigentümerinnen und Eigentümern auf. Ein zeitintensives Umlegungsverfahren wäre sehr wahrscheinlich. Damit stehe die Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Standortentwicklung im Wege; für das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH käme die Standortentwicklung zu spät.

(3) R3 – Marxheim und R4 – Marxheim

Die beiden Rückgabeflächen R3 und R4 befinden sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Marxheim. Sie liegen verkehrlich günstig zum überregionalen Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle „Hofheim am Taunus“ der Bundesautobahn BAB 66 befinde sich in etwas mehr als 1.000 m Entfernung und sei über die Bundesstraße B519 direkt erreichbar. Die Fläche östlich der B 519 (R3) habe eine Größe von ca. 1,1 ha. Sie tangiere die geplante Bundesstraße B519 (neu) sowie das Plangebiet „Römerwiesen“. Es bestehe damit ein enger Zusammenhang mit den genannten Bauvorhaben, eine getrennte Entwicklung erscheine unwahrscheinlich. Die Fläche werde momentan landwirtschaftlich genutzt. Benachbarte Ortsstraßen, so unter anderen die Delkenheimer Straße und die Ahornstraße, weisen Mischstrukturen aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungsbau auf. Die Änderung des Bebauungsplans 23-3 sehe im Bereich Delkenheimer Straße in Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen ein Mischgebiet vor (Planungsstand: Offenlage).

Die Fläche westlich der Bundesstraße B519 (R4) könne aufgrund einer möglichen Entwicklung hin zu großflächigem Einzelhandel nur in Teilen zurückgegeben werden (ca. 3,5 ha), Die Fläche werde derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinde sich auf der Fläche ein Aussiedlerhof.

Die verfügbare Fläche der Rückgabefläche belaufe sich auf rund 1,1 ha. Eine langfristige gewerbliche Entwicklung scheide somit auf der Rückgabefläche R3 aus. Weiterhin übersteige auch der Flächenbedarf des Unternehmens Polar Cutting Technologies GmbH die am Standort R3 verfügbare Fläche, sodass eine Verlagerung auf die Rückgabefläche R3 nicht möglich sei. Nicht zuletzt setze sich der Standort aus sieben Flurstücken zusammen, die sich im Eigentum von 14 Privatpersonen befänden. Für die mangelnde Flächenverfügbarkeit gelte folglich das zu R2 Gesagte.

Die Rückgabefläche R4 sei durch die räumliche Nähe zur Rückgabefläche R3 verkehrstechnisch gut erreichbar. Wie auch im Falle von R3 seien jedoch Immissionskonflikte mit der nördlich anschließenden Mischnutzung zu erwarten. In Bezug auf die Flächenverfügbarkeit würden ähnliche Verhältnisse wie bei den Rückgabeflächen R2 und R3 vorliegen. Das Gebiet bestehe aus sieben Flurstücken und befände sich im Eigentum von insgesamt 15 Privatpersonen. Eine Teilfläche sei mit einem Aussiedlerhof bebaut, der zeitnah umgesiedelt werden müsste.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die sogenannten Rückgabeflächen R2, R3 und R4 keine geeigneten Alternativstandorte für eine zeitnahe und konzentrierte Gewerbeentwicklung darstellen würden. Ungünstige bis mäßige Verkehrsverhältnisse sowie immissionsbedingte Nutzungskonflikte stünden einer gewerblichen Entwicklung entgegen. Eine Verlagerung des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH könne in keinem absehbaren Zeitraum innerhalb der Rückgabeflächen realisiert werden.

b) Prüfung von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe

In einem zweiten Schritt sei gezielt nach Eignungsflächen gesucht worden, die in ihrer Größe und Beschaffenheit in der Lage seien, eine ähnliche Funktion wie der Vorhabenstandort Gewerbepark „In der Lach“ abzubilden. Die Suche habe ergeben, dass zwei weitere Flächen im näheren Umfeld der Liegenschaft „In der Lach“ als Standort für einen Gewerbepark in Betracht kämen. Der erste Standort liege westlich des Wickerer Weges und erstrecke sich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Casteller Straße und der BAB 66. Der zweite Standort schließe unmittelbar westlich an die Diedenberger Straße (K785) an. Die räumliche Lage der Gebiete ist der folgenden Karte zu entnehmen.

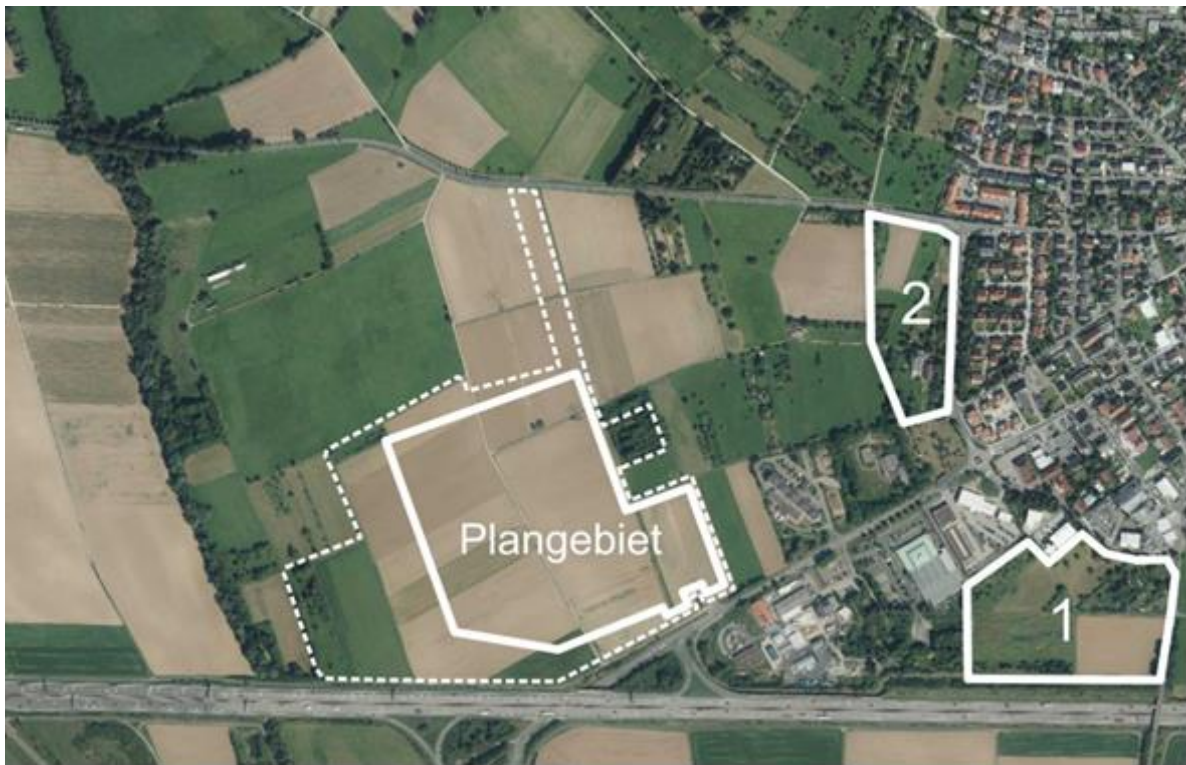


Abbildung 7: Lage der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Die Alternativstandorte seien anhand der Kriterien Flächengröße und Angebot, die bisherige Nutzung, die Verkehrsanbindung, die Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen, dem Schallschutz, de Bodenfunktionsbewertungen sowie Biotopen und den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit der Fläche des Vorhabenstandorts Gewerbepark „In der Lach“ verglichen worden.

Auch wenn die Flächenverfügbarkeit kein raumordnerisches Kriterium sei, spiele sie doch für die Verwirklichung konkreter Planungen eine erhebliche Rolle. Vorliegend bestehe ein enger räumlich und funktionaler Zusammenhang mit den Flächen des Zielabweichungsantrag Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. So sollen mit dem vorliegenden Zielabweichungsantrag für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ die für eine Umsiedelung des Unternehmens POLAR Cutting Technologies GmbH benötigten Flächen geschaffen werden. Der Altstandort des Unternehmens soll mit einem weiteren Zielabweichungsantrag für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ zu einem nachhaltigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Wohnquartier umgewidmet werden.

Sollten an alternativen Standorten gewerbliche Bauflächen kurzfristig nicht verfügbar sein, wäre die Abwanderung des Hofheimer Traditionsunternehmens unvermeidbar.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass die Alternativstandorte 1 und 2 in der Summe ihrer Eigenschaften nicht die Qualität des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ erreichen können. Letzterer zeichne sich besonders dadurch aus, dass trotz Neubau der Erschließungsanlagen eine hohe Flächeneffizienz erreicht werde. Der Vergleich mit den alternativen Standorten 1 und 2 ergebe das der Eingriff in Natur und Landschaft am Vorhabenstandort weniger einschneidend ausfalle. In der Abbildung 8 wird die Eignungsprüfung der alternativen Standorte tabellarisch dargestellt.

Kriterium	Plangebiet „In der Lach“	Standortalternative 1	Standortalternative 2
Flächengröße und -angebot	<input checked="" type="checkbox"/> ca. 9,8 ha Nachfrage kann weitgehend gedeckt werden	<input type="checkbox"/> ca. 5,0 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche signifikant	<input type="checkbox"/> ca. 3,2 ha Nachfrage übersteigt die verfügbare Fläche erheblich
bisherige Nutzung	<input type="checkbox"/> weit überwiegend Ackerfläche (Intensive Nutzung) im Nordwesten und Süden; Wiese (extensive Nutzung)	<input type="checkbox"/> im Süden: Ackerfläche (Intensive Nutzung) im Norden: Wiese (extensive Nutzung) im Nordosten: Streuobst / Kleingärten	<input type="checkbox"/> im Nordwesten: Ackerfläche und Streuobst im Osten: Landwirtschaftlicher Betrieb (Bestandsgebäude) im Süden: teilweise Streuobst
Verkehrsanbindung	<input checked="" type="checkbox"/> unmittelbarer Anschluss an die A66 alle Knotenpunkte nach Voruntersuchung leistungsfähig keine Ortsdurchfahrt notwendig	<input type="checkbox"/> Anschluss über den Kreisell an der Casteller Straße und Wickerer Weg Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang	<input type="checkbox"/> Anschluss über den Kreisell an der Casteller Straße Erhöhtes Verkehrsaufkommen am Ortseingang
Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/> gesamtes Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers	<input type="checkbox"/> 15 private Eigentümer städtische Flächen nur in geringem Umfang (ca. 0,4 ha)	<input type="checkbox"/> 32 private Eigentümer Ein Grundstück im Eigentum der Stadt und ein Grundstück im Eigentum des MTK
Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 450 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 180 m Luftlinie entfernt	<input type="checkbox"/> nächstes Wohngebäude rund 40 m Luftlinie entfernt
Ziele RPS / RegFNP	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet Regionaler Grünzug Rückgabeflächen: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Nordosten: Vorranggebiet für Natur und Landschaft	<input type="checkbox"/> Vorranggebiet für Landwirtschaft Norden: Vorranggebiet Regionaler Grünzug Norden: Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nordosten: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bodenfunktionsbewertung	<input type="checkbox"/> Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input type="checkbox"/> Ertragspotenzial: hoch (4) Feldkapazität: mittel (3) Nitratrückhaltevermögen: mittel (3) Gesamtbewertung: mittel (3)	<input checked="" type="checkbox"/> Ertragspotenzial: mittel bis hoch (3-4) Feldkapazität: gering bis mittel (2-3) Nitratrückhaltevermögen: gering bis mittel (2-3) Gesamtbewertung: gering bis mittel (2-3)
Biotop	<input checked="" type="checkbox"/> Biotopkomplexe in den Randbereichen können erhalten werden	<input type="checkbox"/> gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese und magere Flachland-Mähwiese) können aufgrund der geringen Fläche nicht erhalten bleiben; Änderung von Rechtsverordnungen und externe Kompensation erforderlich	<input type="checkbox"/> keine gesetzlich geschützten Biotop, aber Luftbild zeigt hohen Baumbestand, auch Streuobst
Fazit	<input checked="" type="checkbox"/> gute Eignung aufgrund von Größe, Erschließung, Flächenverfügbarkeit, Schallschutz, und Biotopschutz	<input type="checkbox"/> geringe Eignung aufgrund von Größe, Erschließung, Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop	<input type="checkbox"/> keine Eignung aufgrund von Größe, Flächenverfügbarkeit, Bestandsgebäude, Schallschutz, Ziele RPS / RegFNP

günstig mittel weniger günstig

Abbildung 8: Vergleich der außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe befindlichen Alternativstandorte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

c) Bilanzierung Gewerbe und Rückgabeflächen

Der Verbrauch von rund 9,75 ha neuer gewerblicher Fläche – siehe Flächenbilanz in Abbildung 9 – werde durch die vier Rückgabeflächen mit insgesamt ca. 10,30 ha kompensiert. Die aktuell noch im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Bauflächen (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) festgelegten Rückgabeflächen sollen im Gegenzug aufgegeben werden.

Gewerbeflächen und Rückgabeflächen

Fläche	Bestand	Planung	Differenz
R1 - Hattersheimer Straße	3,20 ha		
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha		
R3 - Marxheim	1,10 ha		
R4 - Marxheim	3,30 ha		
Summe Rückgabeflächen *	-10,30 ha		
Gewerbefl. Antragsgebiet		9,75 ha	
Saldo Gewerbeflächen			-0,55 ha

* Alle Rückgabeflächen sind als Gewerbeflächen ausgewiesen und verlieren diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe negativ ausgewiesen.

Abbildung 9: Bilanzierung Gewerbe- und Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Im Zuge dieser Planung bestehe die Möglichkeit, die Rückgabeflächen R2 bis R4 entsprechend ihrer realen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Vorranggebiet für Landwirtschaft) und im Fall der Hattersheimer Straße (R1) gemischte Baufläche (Vorranggebiet Siedlung) auszuweisen. In Abbildung 10 wird die geplante Flächeninanspruchnahme mit den Rückgabeflächen bilanziert. Bei einem Verzicht auf die bauliche Inanspruchnahme der Rückgabeflächen R2 bis R2 ergebe sich lediglich eine Neuversiegelung von rund 4,11ha.

Versiegelungsgrad im Vergleich Bestand / Planung

Fläche	Bestand	Planung	Differenz
R2 - Hofheim-Kernstadt	-2,70 ha		
R3 - Marxheim	-1,10 ha		
R4 - Marxheim	-3,30 ha		
Summe Rückgabeflächen	-7,10 ha		
Bauland		9,75 ha	
Straßenverkehrsflächen		1,46 ha	
Summe Planung		11,21 ha	
Saldo Neuversiegelung			4,11 ha

Abbildung 10: Bilanzierung Flächeninanspruchnahme und Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

3. Umweltplanerische Aspekte

Die Stadt Hofheim am Taunus hat zur Ermittlung aller umweltplanerischen Belange verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in der nachgeführten Bauleitplanung aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

a) Landschaftsplanung und Grünordnung

Zu den zentralen landschaftsplanerischen Zielen gehöre, den Gewerbepark zu durchgrünen und mit den Freiraumstrukturen der Umgebung zu vernetzen. Nicht versiegelte Flächen sollen mit Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Wiesen bepflanzt werden. Dächer sollen in Kombination Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünungen ausgestattet werden. Der Einsatz von Fassadenbegrünungen werde geprüft. Um mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu kompensieren, sollen die verfügbaren Freiflächen und insbesondere die Randzonen des Gewerbestandorts intensiv begrünt werden.

b) Biotopschutz und Eingriffsregelung

In der Ausgangssituation werde das Plangebiet in vollem Umfang landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt seien Streuobstbestände anzutreffen, welche ein hohes Biotoppotenzial besäßen. Im südwestlichen Bereich erstrecke sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese Kassernbach bei Diedenbergen), welches zwar teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht aber im Antragsgebiet liege. Darüber hinaus seien voraussichtlich keine geschützten Biotope von der Planung betroffen.

Im Hinblick auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung bestehe das Planungsziel darin, die Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Dafür sollen die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Süden und Westen, die nach Errichtung des Gewerbeparks nicht mehr für eine intensive Bewirtschaftung geeignet seien, in eine extensive Nutzung überführt werden. Soweit externe Maßnahmen durchgeführt werden müssen, sind diese im weiteren Planungsablauf zu spezifizieren.

c) Habitatschutz

Das Plangebiet „In der Lach“ überlagere keine Europäischen Schutzgebiete oder solche nach dem Naturschutzrecht. Eine FFH-Vorprüfung sei daher nicht erforderlich. Im weiteren Umfeld würden sich ein FFH-Gebiet und drei Naturschutzgebiete erstrecken. Gemessen vom nördlichen Rand des geplanten Baugebiets bis zum nächstgelegenen Rand der Schutzgebiete ergäben sich in der Luftlinie:

- ca. 750 m zum FFH-Gebiet „Galgenberg bei Diedenbergen“,
- ca. 1.200 m zum Naturschutzgebiet „Im Weiher bei Diedenbergen“,
- ca. 1.200 m zum Naturschutzgebiet „Im Kassernbachtal bei Wallau“ und
- ca. 3.000 m zum Naturschutz „Prügelwiesen bei Wiesbaden in Breckenheim“.

Aufgrund der vergleichsweise großen Entfernungen zwischen dem Planungsstandort und den Schutzgebieten sei davon auszugehen, dass diese keine Beeinträchtigung erfahren werden.

d) Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben im März 2023 begonnen und laufen noch bis September 2023. Erste Angaben liegen mit Stand von Ende Mai 2023 vor.

Danach seien für verschiedene planungsrelevante Vogelarten Brutnachweise im Plan-
gebiet und seinem direkten Umfeld festgestellt worden. Bei dem auf einem Strommast
brütenden Weißstorch sei aufgrund der Nähe zum Baufeld eine erhebliche Störung
gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG möglich.

Bei der Erfassung der Säugetiere seien bisher keine Bilche oder Feldhamster festge-
stellt worden, es sei jedoch ein bewohnter Dachsbau im Westen des Untersuchungs-
gebiets festgestellt worden. Weiterhin weise das Untersuchungsgebiet eine große und
von dem Eingriff direkt betroffene Population des auf der Roten Liste Hessen 3 geführ-
ten Feldhasen auf. Die Rufauswertung der Fledermäuse finde noch statt.

Bei den Reptilien sei ein Zauneidechsenvorkommen am Rand eines Feldgehölzes im
Westen des Untersuchungsgebiets festgestellt worden. Planungsrelevante Insekten-
arten seien bisher nicht erfasst worden. Biotope und ökologisch hochwertige Grün-
strukturen befänden sich vor allem im Osten, Nordwesten und Westen des Untersu-
chungsgebiets. Zum Zeitpunkt der Antragstellung seien keine Gesichtspunkte erkenn-
bar, die aus artenschutzrechtlicher Sicht einer Realisierung des Gewerbeparks entge-
genstehen könnten.

e) Gewässer

Das Planungsvorhaben befinde sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in
einem Wasserschutzgebiet. Im Westen verlaufe der „Kassernbach“, der im weiteren
Verlauf „Weilbach“ genannt werde und östlich von Flörsheim als Ardelgraben in den
Main münde.

f) Baugrund und Bodenschutz

Durchgeführte Bodenaufschlüsse ergäben, dass sich im überwiegenden Teil des Plan-
gebiets, unter einigen Dezimetern Ackerboden, Löß- und Lößlehmschichten von meh-
reren Metern Mächtigkeit anschließen. Aufgrund dieser Baugrundverhältnisse sei das
Vorhabengebiet in weiten Teilen für eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung un-
geeignet. Aus umwelttechnischer Sicht ergäben sich keine Auffälligkeiten in Bezug auf
etwaige Bodenbelastungen.

g) Schallschutz

Der Pre- Check einer schalltechnischen Untersuchung habe ergeben, dass aufgrund der großen Entfernung des künftigen Gewerbeparks zu den Wohngebieten in Diedenbergen und der geringen Schutzbedürftigkeit der benachbarten Gewerbe- und Sondergebiete die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms in Summe als nicht kritisch zu bewerten sei.

h) Klimaschutz und Anpassung an das Klima

Erste klimatische Untersuchungen kämen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung des Gewerbeparks „In der Lach“ als klimatisch verträglich einzustufen sei. Die Ortslage Diedenbergen sei von keinen planungsbedingten Strömungsmodifikationen betroffen. Auch im Bereich der Ortslage Weilbach blieben die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Kaltluft- spezifischen Belüftungsintensität sehr gering und seien somit nach unkritisch einzustufen. Eine bedeutsame Zunahme der nächtlichen Lufttemperatur, die zu einer Verschiebung des ortstypischen bioklimatischen Belastungsniveaus führen würde, sei nicht zu erwarten.

4. Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge mit dem bereits 2005 erarbeiteten Stadtentwicklungsplan das Ziel, Gewerbestandorte durch die Entwicklung qualifizierter Gewerbeflächen innerhalb des sogenannten Entwicklungsbands zu sichern. Abbildung 11 stellt den Verlauf des Hofheimers Entwicklungsband dar. Dieses verlaufe entlang der südlichen Gemarkungsgrenze und Hauptverkehrsstrassen durch die Stadteile Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau. Die Ortsteile im Entwicklungsband würden als Standorte für städtisches Wohnen mit entsprechender Verdichtung und baulicher Ausprägung angesehen. Mit dezentralen Gewerbestandorten und dem direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn, Bundesstraße) liege hier der Entwicklungsschwerpunkt für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Der Gewerbepark „In der Lach“ liege in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 66 innerhalb des Entwicklungsbandes und berücksichtige damit die Ziele des Stadtentwicklungsplans 2020.

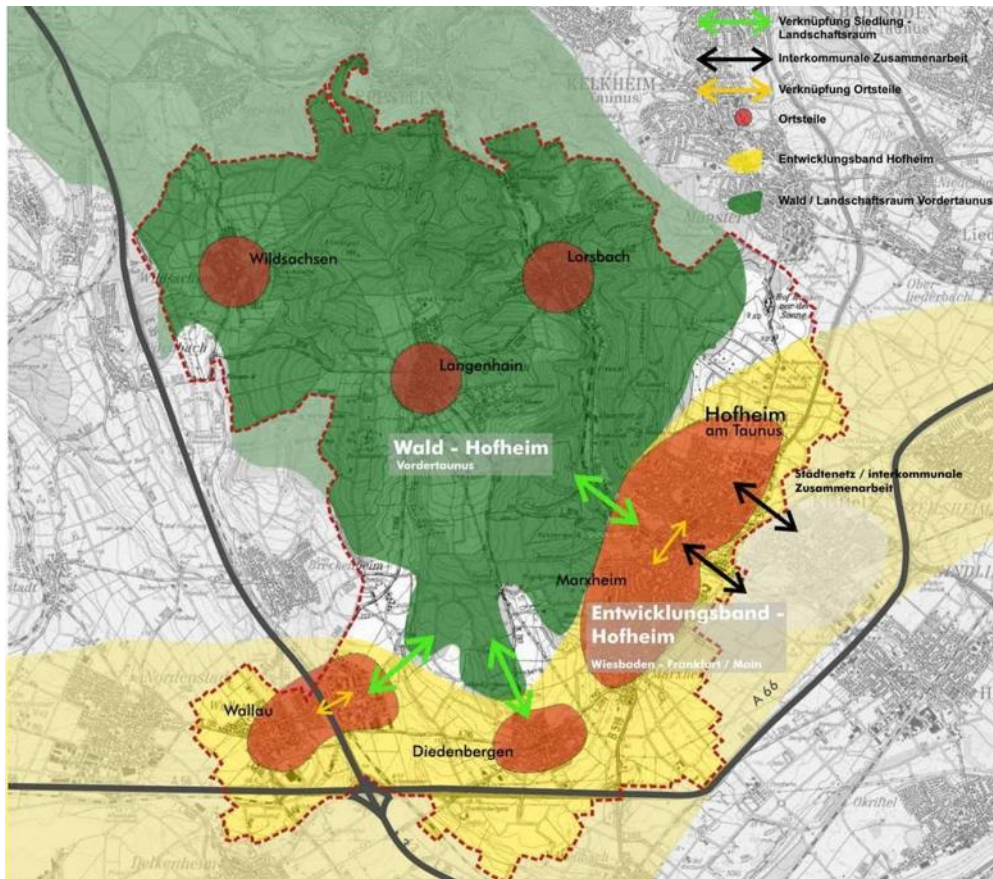


Abbildung 11: Raumgliederung gemäß Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

5. Verkehrsuntersuchung

Zur Prognose der künftigen Verkehrsabwicklung und Bewertung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz sei eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden. Im Rahmen einer Vorprüfung (Pre-Check) sei eine erste orientierende Abschätzung zur Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrsaufkommens für einen Tag der Wochenmitte und die Tagesspitzenstunden erfolgt. Zur Beurteilung seien die relevanten Knotenpunkte hinsichtlich der erreichbaren Qualitätsstufe nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) untersucht worden.

Sämtliche Knotenpunkte seien in der Lage, die auftretenden Verkehre sowohl im Bestand als auch im Planfall leistungsfähig abwickeln zu können. Dabei würden mit den Kategorien A und B überwiegend sehr gute Werte erreicht. Lediglich für einen Knotenpunkt an der Casteller Straße werde in der Abendspitze die Qualitätsstufe C ausgewiesen, welche aber weiterhin als gut bewertet werden könne.

Der Einsatz des Kreisverkehrsplatzes als künftiger Haupterschließungsknoten für das Bebauungsplangebiet werde positiv bewertet, da insbesondere für den von der Bundesautobahn BAB 66 aus Richtung Frankfurt kommenden Verkehr selbst in Spitzenzeiten ein Rückstau auf die Hauptfahrbahn der Autobahn auszuschließen sei.

6. Regionaler Grünzug

Mit der Überlagerung der gewerblichen Nutzung werde dem Regionalen Grünzug Flächenanteile im Umfang von rund 15,58 ha verloren gehen. Allerdings könnten die landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Antragsgebiet in ihrer Funktion als Regionaler Grünzug erhalten bleiben. Die entsprechende Fläche sei in der Abbildung 12 mit einer weißen Schraffur gekennzeichnet. Als Ausgleich für den Flächenverlust stehe ein ca. 13,62 ha großes Gebiet zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen zur Verfügung. Diese Kompensationsfläche sei gegenwärtig aus dem Regionalen Grünzug ausgespart und befindet sich, wie das Plangebiet, ebenfalls im Naturraum 235 Main-Taunusvorland.



Abbildung 12: Kompensation Regionaler Grünzug (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Die Kompensationsfläche sei ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und werde landwirtschaftlich genutzt. Für ihre Aufnahme in den Regionalen Grünzug spräche nicht zuletzt der nördlich angrenzende Regionalpark- Korridor. Dieser diene der Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes. Mit der Aufnahme der Kompensationsfläche in den Regionalen Grünzug könne dem Ziel der Vernetzung entsprochen werden. In Abbildung 13 wird der Verlust des Regionalen Grünzug mit der Kompensationsfläche bilanziert. Durch die Kompensation beabsichtigt die Stadt Hofheim am Taunus rund 1,84 ha an zusätzlichen Regionalen Grünzug auszuweisen.

Regionaler Grünzug und Kompensationsfläche

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Antragsgebiet *	15,58 ha	3,80 ha		
Kompensationsfläche **		13,62 ha		
Saldo regionaler Grünzug	15,58 ha	17,42 ha	1,84 ha	12%

* Ohne Fläche außerhalb des Grünzugs von 12.000 m² / 1,2 ha.

** Ohne Kreisverkehr und ohne Wirtschaftswege, mit Straßenbegleitgrün.

Abbildung 13: Bilanzierung Regionaler Grünzug (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

7. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Standortentwicklung betreffe rund 11,70 ha des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Mögliche Auswirkungen für die landwirtschaftliche Nutzung ergäben sich vor allem aus den folgenden Faktoren:

- Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und
- wirtschaftliche Nachteile für Landwirte

a) Verlust an landwirtschaftlicher Fläche

Um die grundsätzliche Machbarkeit frühzeitig feststellen zu können, sei eine überschlägige Prüfung im Rahmen der Erstellung des Zielabweichungsantrags integriert

worden. Zur Bewertung der Verluste an landwirtschaftlicher Fläche ist die Bestandssituation der Planung gegenübergestellt worden. In Abbildung 14 wird der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.



Abbildung 14: Flächenbilanz Landwirtschaft in Bestand (links) und Planung (rechts) (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Im Bestand zeige sich, dass der gesamte Antragsbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Der überwiegende Teil sei mit rund 15,96 ha der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen. Die Extensivlandwirtschaft nehme mit ca. 0,82 ha im Bestand nur eine untergeordnete Rolle ein. Mit der Planung würden durch den Gewerbepark einschließlich der Erschließungsstraßen rund 11,70 ha an landwirtschaftlicher Fläche verloren gehen. An den Rändern des Antragsgebiets können ca. 5,08 ha landwirtschaftlicher Fläche erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang sieht die Planung vor, die Randbereiche im Süden und Westen in eine extensive Landwirtschaft zu überführen und damit eine Verbindung zu den ökologisch wertvollen Strukturen zu schaffen. Die Flächen im Norden schließe an intensiv genutzte Flächen an und können in ihrer bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Flächen erhalten bleiben. Der durch das Vorhaben resultierende Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche betrage rund 11,70 ha.

Landwirtschaft *ohne* Rückgabeflächen

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Intensivlandwirtschaft	15,96 ha	0,86 ha	-15,10 ha	-95%
Extensivlandwirtschaft *	0,82 ha	4,22 ha	3,40 ha	415%
Summe	16,78 ha	5,08 ha	-11,70 ha	-70%

* mit Grünland

Abbildung 15: Landwirtschaftliche Bilanz ohne Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Dem Flächenverlust für die Bau- und Verkehrsflächen stünden die in Abbildung 16 dargestellten Kompensationsmöglichkeiten gegenüber. Durch die Aufhebung der derzeit als gewerblichen Bauflächen ausgewiesenen Rückgabeflächen könne die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Eine Überprüfung des landwirtschaftlichen Fachplans habe ergeben, dass sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des geplanten Gewerbeparks als auch die Rückgabeflächen den hochrangigen Stufen 1a und 1b zuzuordnen seien. Insofern würden keine qualitativen Verluste eintreten.

Landwirtschaft *mit* Rückgabeflächen

Fläche *	Bestand	Planung	Differenz	
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha			
R3 - Marxheim	1,10 ha			
R4 - Marxheim	3,30 ha			
Summe Rückgabeflächen **	7,10 ha			
LW-Flächen Antragsgebiet		5,08 ha		
Saldo Landwirtschaft	16,78 ha	12,18 ha	-4,60 ha	-27%

* Ohne Rückgabefläche R1 (Hattersheimer Straße).

** Die Rückgabeflächen R2 bis R4 sind im Bestand landwirtschaftliche Flächen und behalten diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe positiv ausgewiesen.

Abbildung 16: Landwirtschaftliche Bilanz mit Rückgabeflächen (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

In der Summe verblieben rund 4,60 ha Verlust an Vorranggebiet für Landwirtschaft, die weder im Plangebiet noch mittels der Rückgabeflächen ausgeglichen werden können.

b) Wirtschaftliche Nachteile für Landwirte

In Zusammenarbeit mit der Stadt Hofheim am Taunus habe der Projektträger die Frage einer möglichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe eingehend geprüft. Dazu seien zahlreiche Gespräche mit den Pächtern geführt worden. Die folgenden generellen Rahmenbedingungen seien zu nennen:

- Alle im Gebiet des geplanten Gewerbeparks bewirtschafteten Flächen befänden sich vollständig im Eigentum des Projektträgers und seien an insgesamt zehn Pächterinnen und Pächter vergeben worden.
- Von diesen zehn Flächen würden fünf im Haupterwerb bewirtschaftet, drei im Nebenerwerb, zwei Flächen seien der Kategorie Hobby / Erholung zuzuordnen.

(1) Vollerwerbslandwirte

Die größte im Plangebiet liegende Einzelfläche eines betroffenen Landwirts belaufe sich auf 2,4 ha. Bei einer insgesamt bewirtschafteten Betriebsfläche von über 130 ha entspreche dies einem Anteil von 1,8%. Auch bei den anderen Vollerwerbs- Betrieben falle auf, dass die insgesamt bewirtschafteten Flächen vergleichsweise groß seien: bereits der kleinste Betrieb bewirtschaftete über 50 ha, der größte sogar ca. 210 ha. Aufgrund dessen betragen die Flächenverluste jeweils deutlich weniger als 5 % aller durch den betreffenden Betrieb bewirtschafteten Flächen. Somit können wesentliche wirtschaftliche Nachteile für die Vollerwerbslandwirte ausgeschlossen werden.

Neben dem direkten Entzug von Produktionsflächen stelle auch die Umwandlung von intensiver in extensive Bewirtschaftung einen wirtschaftlichen Nachteil für die Pächterinnen und Pächter dar. Diesem Umstand gerecht zu werden, seien die Extensivflächen vereinfachend den Flächenverlusten zugerechnet.

(2) Nebenerwerbslandwirte / Hobby / Erholung

Sowohl für die Vollerwerbs- und Nebenerwerbslandwirte als auch für die Nutzerinnen und Nutzer im Bereich Hobby / Erholung sei festzustellen, dass wesentliche wirtschaft-

liche Nachteile oder gar eine Existenzgefährdung mit Sicherheit ausgeschlossen werden könne. Der Projektträger stehe in Kontakt mit den Betroffenen und werde diese unterstützen, um einerseits Nachteile infolge des perspektivischen Flächenverlusts im Rahmen des Möglichen zu reduzieren, und andererseits die Nutzung so lange zu ermöglichen, wie es die Gebietsentwicklung zulässt.

8. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“

Die Stadt Hofheim verfolge mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ das städtebauliche Ziel, ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren und so insbesondere dem in der Hattersheimer Straße ansässigen Betrieb POLAR Cutting Technologies GmbH die kurzfristig und dringend benötigte Entwicklungsperspektive zu bieten.

Am zukünftigen Altstandort solle in zentralstädtischen Lage ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) entstehen. Das Wohnangebot soll überdies mit nicht störendem Gewerbe in Form von ein oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich sowohl bei dem Gewerbepark als auch bei dem neuen Stadtquartier um Schlüsselprojekte, die dazu geeignet sind, Weichen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung zu stellen und die anhaltende Wohnungsnachfrage zu erfüllen. Ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen in Bereichen wie Bildung, Betreuung von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Mobilität verbessern die städtische Lebensqualität und tragen gemeinsam mit den neuen Angeboten in den Bereichen Wirtschaft und Wohnen zur Profilierung im Rahmen des Standortwettbewerbes in der Rhein-Main-Region bei.

IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorhabensfläche als Vorranggebiets für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Vorhabensfläche von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert.

Der östliche Teil der Vorhabensfläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Weiterhin verläuft eine Hochspannungsleitung im östlichen Bereich der Vorhabenfläche.

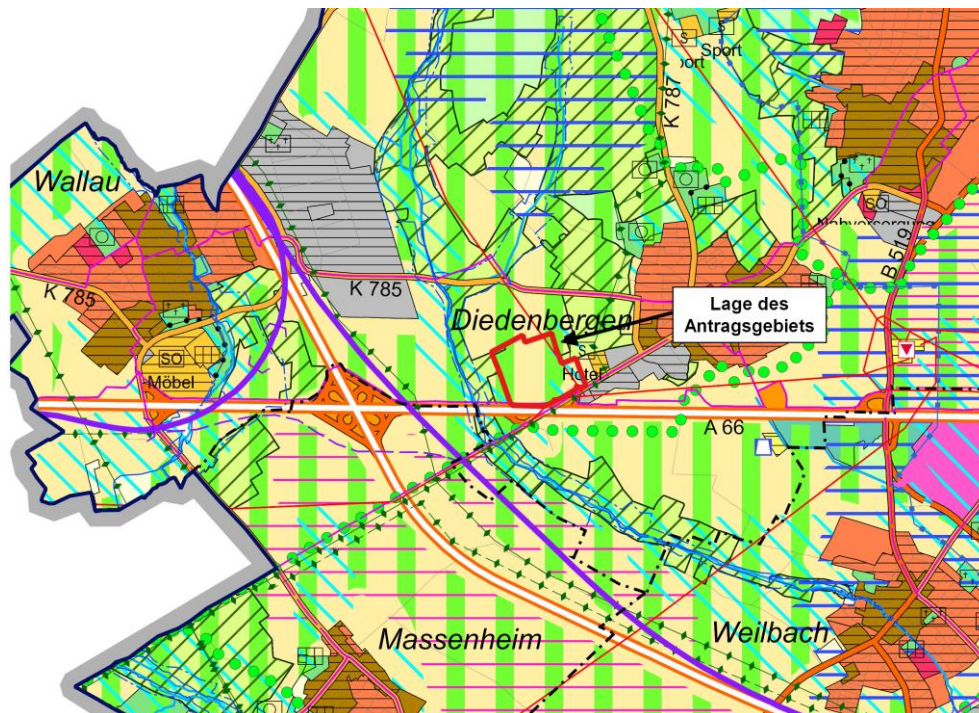


Abbildung 17: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab)(Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

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 Regionaler Grünzug

Das Vorhaben überlagere knapp 16 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Am westlichen und nördlichen Rand des Antragsgebiets sollen Flächen in einer Größe von rund 4 ha dem Regionalen Grünzug erhalten bleiben, sodass eine Inanspruchnahme von insgesamt rund 12 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug verbleibe.

Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, seien in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.

Die Beanspruchung von ca. 12 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch raumbedeutsam und stellt einen Zielverstoß dar. Gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien 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.

Als Ausgleich für den Flächenverlust stehe ein ca. 13,5 ha großes Gebiet zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen zur Verfügung. Die Kompensationsfläche sei ebenfalls als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und werde landwirtschaftlich genutzt.

Für ihre Aufnahme in den Regionalen Grünzug spreche auch der nördlich angrenzende Regionalpark-Korridor. Die in der Stadt Hofheim am Taunus dringend benötigten Gewerbeflächen zur Abdeckung der bestehenden Gewerbeflächennachfrage, insbesondere lokaler und regionaler Betriebe und zum Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze, rechtfertigen eine Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls. Diese Kompensationsfläche befindet sich, wie das Plangebiet, ebenfalls im Naturraum 235 Main-Taunusvorland. Die generelle Eignung der Kompensationsfläche ist gegeben.

b) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Das Vorhaben liege mit etwa 16 ha im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Der Antragsbereich werde landwirtschaftlich genutzt. Der ganz überwiegende Teil davon sei der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen. Die Extensiv-Landwirtschaft nehme mit unter 1 ha nur eine untergeordnete Rolle ein.

Da an den Rändern des Antragsgebiets rund 4 ha landwirtschaftlicher Fläche erhalten blieben, gingen mit der Planung rund 12 ha an landwirtschaftlicher Fläche verloren. In diesem Zusammenhang sehe die Planung vor, die Randbereiche im Süden und Westen in eine extensive Landwirtschaft zu überführen und damit eine Verbindung zu den ökologisch wertvollen Strukturen zu schaffen. Die Flächen im Norden schließen an intensiv genutzte Flächen an und könnten in ihrer bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Flächen erhalten bleiben.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Beanspruchung von knapp 12 ha landwirtschaftlicher Fläche für eine gewerbliche Nutzung sei regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspreche dem vorgenannten Ziel.

Dem Flächenverlust für die Bau- und Verkehrsflächen stünden jedoch Kompensationsmöglichkeiten von gut 7 ha durch Rückgabeflächen gegenüber. Durch die Aufhebung der derzeitigen Ausweisung als gewerbliche Bauflächen könne dort die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden.

Gemäß dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen seien sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des geplanten Gewerbeparks als auch die Rückgabeflächen den hochrangigen Stufen 1a und 1b zuzuordnen. In der Summe verblieben knapp 5 ha Verlust am Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Die Stadt Hofheim am Taunus lege zudem dar, dass keine Existenzgefährdung von Voll- oder Nebenerwerbslandwirten drohe. Die Bedenken gegen die Beanspruchung von knapp 12 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft – von denen gut 7 ha durch Aufgabe bereits geplanter gewerblicher Nutzung kompensiert werden können - werden daher zurückgestellt.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Vorhaben betreffe in einem kleinen Bereich von rund 4 ha im Osten ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nach Aussagen der Langfassung der Unterlagen sei die Ortslage Diedenbergen von keinen planungsbedingten Strömungsmodifikationen betroffen. Auch im Bereich der Ortslage Weilbach würden die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der kaltauft-spezifischen Belüftungsintensität als sehr gering eingeschätzt. Auf der Ebene zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werde die Thematik tiefer behandelt und Planungsempfehlungen gegeben. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken.

d) Bereich Energie

Das Plangebiet wird im Osten und Süden von zwei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch gesicherten Trassen für Hochspannungsleitungen, Bestand, gequert. Die Lage ist der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplans, Kartenblatt 5, zu entnehmen.

Eine Ausweisung der durch die Hochspannungsleitungen gequerten Fläche als Gewerbegebiet sei aufgrund der linienhaften Struktur der Leitungstrassen grundsätzlich möglich. Die Nutzbarkeit der Hochspannungsleitungstrassen sei jedoch in der weiteren Planung zu gewährleisten und müsse in den Unterlagen zur Bauleitplanung festgeschrieben werden. Die Betreiber der bestehenden Hochspannungsleitungen seien im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

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

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Natura 2000- Gebiete. In ca. 750 m Entfernung befindet sich jedoch das FFH-Gebiet Nr. 5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“, in welchem u.a. der stickstoffarme Lebensraumtyp Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ als Erhaltungsziel geschützt ist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sei indirekte Beeinträchtigungen des Erhaltungsziels durch mögliche Stickstoff- oder Säureeinträge nicht auszuschließen. Sofern im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet Stickstoff- und Säure emittierendes Gewerbe zugelassen werden sollte, werde die Erstellung weiterer Unterlagen für erforderlich gehalten. In dem Bauleitplanverfahren ist mittels einer FFH-Prognose plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befänden sich gemäß dem Natureg-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Hinweise auf gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstwiesen). Sofern diese in Anspruch genommen würden, sei eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich, welche einen Ausgleich erfordere. Ferner sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darzulegen, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse, primär durch Offenlandarten (Feldhamster, Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer), entgegenstünden.

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

Das Plangebiet umfasse 16,78 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien die Flächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert mit Vorranggebiet Regionaler Grünzug, festgelegt. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sei der Planbereich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt. Flächen, die bei der Ernährungs- und Versorgungsfunktion in der höchsten Stufe (Stufe 1) eingruppiert seien, würden mit dieser höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet. Der Ernährungs- und Versorgungsfunktion werde im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als elementarer Grundfunktion der Feldflur das größte Gewicht zugesprochen.

Die Versiegelung dieser hochwertigen Flächen sei grundsätzlich zu vermeiden. Die Unterlagen beschreiben eine Begrünung der beanspruchten Flächen mit Bäumen, als Grünland und ähnlichem. Dies sei grundlegend ein löblicher Gedanke, führe jedoch zu weiterem Verbrauch von landwirtschaftlich genutzter Fläche. So solle die Baulandfläche 9,75 ha betragen. Für die Grünlandflächen seien laut vorliegender Planung 5,57 ha vorgesehen. Nur die Fläche für die Grünlandflächen entspräche etwa siebeneinhalb Fußballfeldern. Diese Fläche sollte nicht Teil des Antragsgebiets sein, sondern weiterhin der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Die Grünlandflächen seien laut Erläuterungsbericht zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers projektiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht können diese Ökosystemleistungen auch durch die vorliegende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt werden. Nähere Angaben um eine Bewertung des großzügigen Antragsgebiets vorzunehmen, seien in den Unterlagen nicht enthalten.

Die Alternativenprüfung lasse die Prüfung der Umsetzung auf der Erweiterungsfläche Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße K 785 vermissen. Im Zuge der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei diese „Gewerbliche Baufläche, geplant“ mit 10,5 ha aufgenommen worden, jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung von Seiten der Stadt Hofheim am Taunus bisher nicht in einem Bebauungsplanverfahren entwickelt worden. Die Fläche stehe also planerisch noch zur Verfügung.

Die Acker-Grünlandzahl der beplanten Fläche liege vorwiegend zwischen 65 und 70 von 100 und somit deutlich über dem Gemarkungsdurchschnitt von Diedenbergen (59). Ein zentraler Bereich, der überbaut werden soll, besitze sogar eine Wertigkeit zwischen 70 und 75. Lediglich kleinere Bereiche am Rande besäßen eine Wertigkeit zwischen 45 und 60 (ca. 1,6 ha geplant überbaute Fläche) und lägen damit unter dem Gemarkungsdurchschnitt. Diese außerordentlich hohen Werte würden sich in der Darstellung im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft spiegeln.

Es würden für die Inanspruchnahme der beplanten Fläche andere Flächen nicht beansprucht. So werde die Fläche R 1 – Hattersheimer Straße (3,2 ha), R 2 – Hofheim-Kernstadt (2,7 ha), R 3 – Marxheim (1,1 ha) und R 4 – Marxheim (3,3 ha) nicht beansprucht.

Die Rückgabeflächen ergäben eine Fläche von rund 10,4ha. Deren im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Nutzung würde im Rahmen dieser Planung nicht weiterverfolgt werden. Die vorliegenden Unterlagen beschreiben, dass die Fläche R1– Hattersheimer Straße (3,2 ha) zur Wohnbauentwicklung genutzt werden solle. Daher würden diese Flächen vielleicht nicht zur gewerblichen Nutzung beansprucht, jedoch der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen. Begrüßt werde die Rückgabe der Flächen R 2 – Hofheim-Kernstadt (2,7 ha), und R 4 – Marxheim (3,3 ha), sofern der vorliegende Zielabweichungsantrag positiv bewertet wird.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar. Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Die noch darzustellenden erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seien möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden. Desweiteren werde auf die Kumulierung von Planungen im näheren und weiteren Umkreis hingewiesen, die allesamt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft und die Betriebe in dem Bereich führen. Neben dem Zielabweichungsantrag für den Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerkepark In der Lach“ mit ca. 17 ha plane die Stadt Hofheim am Taunus noch den Bebauungsplan Marxheim II mit ca. 28 ha und den Bebauungsplan Nr. 150 Rechenzentrum Marxheim“ mit „nur“ 1 ha am Umspannwerk Marxheim, wobei hier voraussichtlich zukünftig noch mehr Flächen verloren gehen könnten. Weiterhin sei in Hofheim-Wallau auf die von der DB Netze geplante „Wallauer Spange“ am Wiesbadener Kreuz zu verweisen.

Das Vorhaben werde aus landwirtschaftlicher Sicht nach derzeitigem Wissensstand hinsichtlich der Beanspruchung des beplanten Vorranggebiet Landwirtschaft als atypischer Fall eingeschätzt.

Die Ertragsmesszahl der beplanten Fläche liege über dem Gemarkungsdurchschnitt, zudem sei eine im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbefläche, geplant – Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung – festgelegte Fläche in der Alternativenprüfung nicht betrachtet worden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden Bedenken gegenüber der Beanspruchung dieses sehr guten Ackerlandes. Insbesondere sollte aus Sicht der Oberen Landwirtschaftsbehörde die „Erweiterungsfläche Gewerbegebiet südlich der K 785“ für die Umsetzung des Vorhabens geprüft werden und der beplante Bereich bei weiterem Verfolgen des Vorhabens sollte unbedingt auf den des tatsächlich verwirklichten Gewerbegebiets verkleinert werden, damit auf dem Rest der Fläche weiterhin landwirtschaftlich gewirtschaftet werden könnte.

II. Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

1. Naturschutz

Insbesondere im Ballungsraum komme der Freihaltung der Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie der Vorranggebiete für Landwirtschaft eine hohe Bedeutung zu.

Die in den Antragsunterlagen dargestellte Kompensationsfläche zwischen der Bundesautobahn BAB 66 und dem Ortsteil Diedenbergen sei derzeit als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und werde landwirtschaftlich genutzt. Sie soll als Kompensation in den Regionalen Grünzug umgewidmet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht handle es sich nicht um eine Kompensation, weil nicht auf eine Versiegelung an anderer Stelle verzichtet werde. Es fände lediglich eine Umwidmung von unbebauten Flächen statt. Dementsprechend müsse für eine Kompensation im eigentlichen Sinne an anderer Stelle auf die Realisierung einer Bebauung zugunsten von Naturflächen verzichtet werden. Eine Reduzierung des Plangebiets sollte geprüft werden, um die Flächenversiegelung und den damit verbundenen Verlust von Artengemeinschaften der Agrarlandschaft zu minimieren.

Insbesondere zu den angrenzenden Biotopen im Westen (Bachlauf), Nordwesten (Streuobst) und Osten (Streuobst) sollte ein größerer Abstand zum Plangebiet eingehalten werden, damit Störungen auf die angrenzenden Lebensräume mit ihren Lebensgemeinschaften vermieden werden.

2. Stellungnahme des Naturschutzbeirates

Der Naturschutzbeirat des Main-Taunus-Kreises beurteile die Planung aufgrund der hohen Flächenversiegelung als sehr nachteilig und spricht sich für die Erhaltung des Regionalen Grünzugs aus.

III. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum

Im für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) 2021 sei der Bereich fast ausschließlich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a (weniger als 0,1 ha in Wertigkeitsstufe 2) aufgeführt. Dies zeige grundsätzlich die hohe Bedeutung des Antragsgebietes für die Landwirtschaft und die regionale Versorgung.

Im Zuge des Zielabweichungsantrages der Stadt Hofheim am Taunus seien auch vier Alternativstandorte auf deren Eignung für einen Gewerbepark untersucht worden. Dies primär unter der Prämisse der geplanten Ansiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH und hierfür erforderlichen Flächenbedarfs (2 ha Betriebsfläche) sowie unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten aufgrund Maschinenbau.

Es verwundere hierbei, dass im Rahmen der Alternativenprüfung zu dem beantragten Zielabweichungsverfahren eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits festgelegte Gewerbliche Baufläche, geplant, keinerlei Erwähnung und Berücksichtigung gefunden habe. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass diese in direkter Nähe nordwestlich zu der Zielabweichungsfläche liege. Es handle sich hier um eine 13,5 ha große Gewerbefläche südlich der Kreisstraße K 785 bzw. des Bestandsgewerbegebietes Wallau.



Abbildung 18: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der ungeprüften Alternativfläche

Es müsse hierzu angemerkt werden, dass das „Gewerbegebiet, geplant“ im Zuge des damaligen Neuaufstellungsverfahrens des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in den Jahren 2007 bis 2009 neu aufgenommen worden sei. Nach hiesigem Kenntnisstand hätte die Stadt Hofheim am Taunus seit dieser Zeit, also der letzten ca. 14 Jahre, bisher keinen städtebaulichen Anlass gesehen, diesen Bereich über ein verbindliches Bebauungsplanverfahren städtebaulich zu entwickeln.

Aufgrund der Lage, der Größe (13,5 ha), der infrastrukturellen Ausstattung und der planerischen Vorbereitung sei diese gewerbliche Reservefläche mit in die Standortalternativenbetrachtung einzubeziehen und aus hiesiger Sicht ein Vorrang einzuräumen. Dies müsse letztendlich auch im Interesse der Stadt Hofheim am Taunus liegen, die ja, wie in den Antragsunterlagen postuliert, die POLAR Cutting Technologies GmbH entschlossen in Hofheim am Taunus bedienen möchte und hierfür nur einen Bebauungsplan aufstellen müsste.

Im Zuge des vorliegenden Zielabweichungsverfahrens seien für die Planung an anderer Stelle des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 planerisch Flächen zur Flächenkompensation zurückzugeben. Hierzu seien vier Flächen benannt worden, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Wertigkeit das im Antragsgebiet befindliche Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht gänzlich ersetzen könnten. So unterliege z. B. die Rückgabefläche R2 in der Erweiterungsfläche des bestehenden Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Nord III“ mit einer Größe von 2,7 ha im Bestand nicht gänzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung, sondern sei zum Teil mit einer ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes überbaut, der nach hiesigem Kenntnisstand seit ca. Ende der 90er Jahre nicht mehr existiere. Die Rückgabefläche R4 sei zu ca. einem Drittel mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle überbaut, zu einem weiteren Drittel Abstell- und Lagerfläche des landwirtschaftlichen Betriebes und unterliege nur im letzten Drittel einer landwirtschaftlichen Nutzung als Urproduktionsfläche. Insoweit sei der Darlegung im Zielabweichungsantrag zu widersprechen, dass keine qualitativen Verluste an landwirtschaftlicher Produktionsfläche eintreten.

Wie eingangs erwähnt, beinhalte das ca. 16,78 ha große Antragsgebiet zu dem Zielabweichungsverfahren fast ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche mit mittlerer bis hoher Bodengüte. Der Kreisausschuss bestätigt die von der oberen Landwirtschaftsbehörde mitgeteilten (überdurchschnittlichen) Grünlandzahlen sowie die Bedeutung regionaler Nahrungsmittelproduktion.

Die vorgelegten Planunterlagen würden eine umfängliche Begrünung der beanspruchten Flächen mit Bäumen, Grünland vorsehen. Dies stehe in keinem Verhältnis und führe letztendlich zu einem weiteren Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche bzw. deren Nutzungsmöglichkeit. So betrage die vorgesehene Baulandfläche 9,75 ha und die geplante Grünlandfläche 5,57 ha, was im plastischen Vergleich 7,5 Fußballfeldern entspräche. Die Grünlandfreiflächen im Zielabweichungsgebiet seien laut Erläuterungsbericht zur Sicherung der Durchlüftung und zur Ableitung des Niederschlagswassers projektiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht würden diese Ökosystemleitungen auch durch die vorliegende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt, so dass der Zielabweichungsbereich von seiner Größe entsprechend zu verkleinern sei. Weiterhin sei darauf zu verweisen, dass, neben dem Flächenverlust für die Landwirtschaft, die Planungsabsicht auch agrarstrukturelle Auswirkungen hinsichtlich Flächenzerschneidung von Bestandflächen (Ackerschlägen) habe.

Die Landwirtschaftsfläche sei eine kostbare und schützenswerte Ressource und sollte daher im Rahmen des beantragten Zielabweichungsverfahrens eine entsprechende Gewichtung erfahren. Aktuell habe hierzu gerade das Thünen-Institut (Bundesforschungsinstitut für ländliche Räume, Wald und Fischerei) im Rahmen einer Studie vom Oktober 2023 dargelegt, dass gerade in Mitteleuropa die Flächen fruchtbarer und ertragreicher als in den meisten Weltregionen seien. Daher trage Deutschland auch eine globale Verantwortung für den Schutz fruchtbarer Ackerflächen zur Nahrungsproduktion und sollte eine Vorreiterrolle in der nachhaltigen Bodennutzung einnehmen. Dies gelte natürlich auch „im Kleinen“, wie dem hier gegenständlichen Zielabweichungsantrag.

Die untere Landwirtschaftsbehörde formuliert für den Fall der Zulassung der beantragten Abweichung weitere Hinweise, die der Antragstellerin zur Verfügung gestellt werden.

Aus Sicht der Belange Landwirtschaft / Feldflur weise der vorliegende Antrag – wie dargelegt – Besonderheiten eines atypischen Ausnahmefalles auf. Die unterschiedlichen dargestellten Aspekte des in Anspruch zu nehmenden Raumes ließen sich insoweit zusammenfassen, dass es sich um einen, im Verhältnis zum übrigen Gebiet der Kommune, für die Landwirtschaft überdurchschnittlich wertvollen Bereich handele, welcher nicht mindestens gleichwertig in der Umgebung ersetzt werden könne.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden Bedenken und öffentliche Belange der Landwirtschaft würden durch den Planungswillen stark beeinträchtigt. Der Antrag auf Zielabweichung sollte nach der Empfehlung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises – Amt für ländlichen Raum – kritisch überprüft und angepasst werden. Darüber hinaus werde nochmals darauf hingewiesen, dass die Rückgabeflächen in ihrer Wertigkeit im Vergleich zu den beantragten Flächen schlechter seien und somit nicht als gleichwertig betrachtet werden könnten.

IV. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Der Zielabweichungsantrag benenne Rückgabeflächen zur Kompensation der Neuflächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzung. Für die vorgeschlagene Rücknahmefläche R1 „Hattersheimer Straße“ bestehe die Entwicklungsvorstellung hin zu einem „Urbanen Gebiet“. Es werde formal darauf hingewiesen, dass gemäß Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Berechnung der Tabellenwerte anteilig (zu 50%) als Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung bewertet werden. Eine „Gemischte Baufläche“ könne nicht als Ausgleich für die Darstellung einer zusätzlichen Baufläche nach der Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain angerechnet werden. Ein Ausgleich im vollen Umfang sei daher durch die vier im Antrag genannten Rückgabeflächen nicht gegeben.

V. Hessen Mobil

Zur Erschließung des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ sei ein direkter, neuer Straßenanschluss zur Landesstraße L3264/ Bundesautobahn BAB 66 geplant. Seitens Hessen Mobil bestünden unter den nachfolgend genannten Maßgaben grundsätzlich keine Einwände gegen das von der Stadt Hofheim am Taunus beantragte Zielabweichungsverfahren:

- Die Planung befinde sich aktuell noch in einem sehr frühen Stadium. Eine umfassende straßenplanerische und verkehrstechnische Stellungnahme sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die vorliegenden Unterlagen keine Straßenplanung enthalten.

Damit straßenrechtliche Belange im Rahmen der Zuständigkeit von der hessischen Straßenbauverwaltung geprüft werden können, sei Hessen Mobil im gleichlautenden Bauleitplanungsverfahren zu beteiligen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolge auf Ebene der Bauleitplanung.

- Der geplanten verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks – mittels direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz durch einen außerhalb der Ortsdurchfahrt liegenden Kreisverkehr – werde seitens Hessen Mobil keine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Form des Anschlusses an das vorhandene Straßennetz sowie die verkehrliche Erschließung, seien auf Ebene der Bauleitplanung zu untersuchen und darzustellen. Kreisverkehrsplätze seien auf dem übergeordneten Straßennetz gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen (RAL) außerhalb der geschlossenen Ortslage nicht zulässig.
- Im Rahmen der Bauleitplanung seien in einem entsprechend aussagekräftigen Verkehrsgutachten die zu erwartenden Neuverkehre zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen.
- Auf den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) werde verwiesen. Die Bauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m –gemessen vom befestigten Fahrbahnrand – gelten für Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und seien bei der Ausweisung der künftigen Gewerbeflächen zwingend zu beachten. Bei neu zu errichtenden Hochbauten dürfe grundsätzlich kein Bauteil in die Bauverbotszone der klassifizierten Straßen hineinreichen. Die Mindestabstände seien auch bei der Planung von Straßen der inneren Erschließung zu berücksichtigen.
- Bei der zukünftigen Anbindung des Gewerbeparks an das übergeordnete Straßennetz (L3264/ BAB 66) seien die Belange des Radverkehrs ausreichend zu berücksichtigen. Aufgrund geplanter Ausbaumaßnahme der Radinfrastruktur im Radhauptnetz sowie auf der Anbindungsstrecke des südlich der BAB 66 geplanten Radschnellweges FRM3 von Wiesbaden nach Frankfurt, seien dort zukünftig deutlich steigende Radverkehrszahlen zu erwarten.



Abbildung 19: Trassenverlauf geplanter Radschnellweg FRM 3 hellgelb (Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 2023)

Das Radhauptnetz liege nicht nur auf der Achse des FRM3, sondern verlaufe in diesem Bereich auch diagonal von Mainz-Kastel im Südwesten nach Hofheim im Nordosten und kreuze hier den FRM3. Die beiden nördlich der Autobahn verlaufenden Wirtschaftswege seien ebenfalls radverkehrsrelevant und kreuzen den geplanten Anschlussbereich des neuen Gewerbeparks zum vorhandenen Straßennetz.

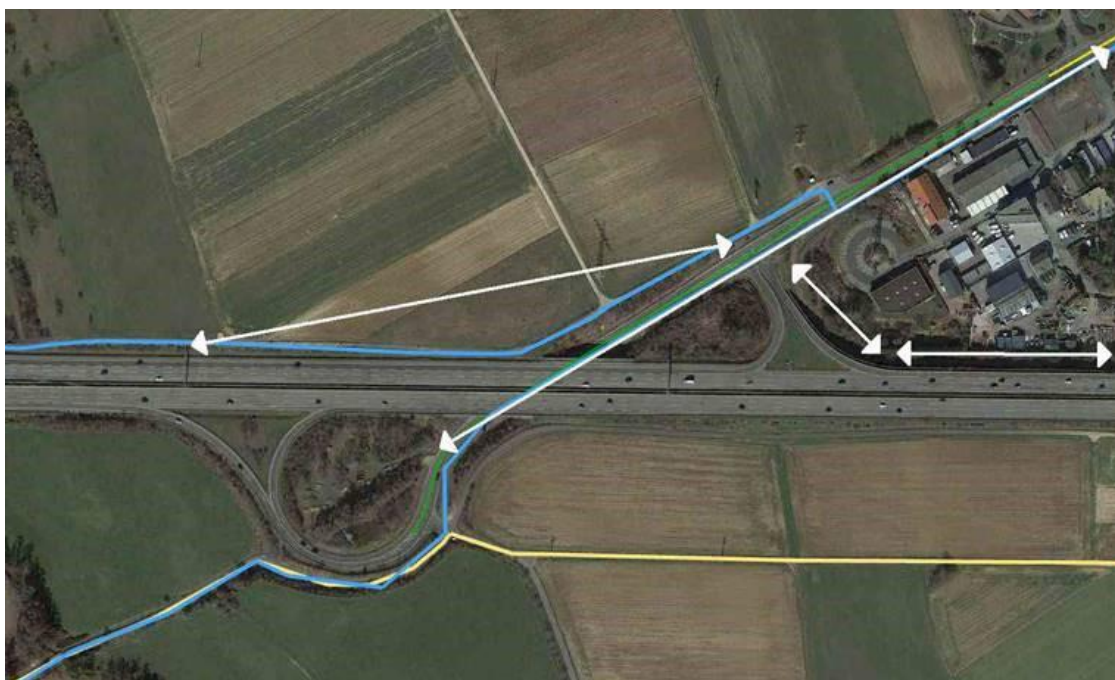


Abbildung 20: Radhauptnetz Hessen (blau) (Stellungnahme HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 2023)

VI. Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erhebt zu der vorliegenden Planung erhebliche Bedenken. Die durch eine schlechte Autobahnanbindung, Immissionskonflikte und Belastungen für Siedlungsgebiete begründete geringe Qualität alternativer Standorte (R1, R2, R3 und R4) werde als Vorwand genutzt, um ein zeitintensives Flächensicherungsverfahren zu umgehen. In Anbetracht dessen sei eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar und die Grundzüge der Planung berührt. Aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden seien im Zuge dieser Planung interkommunale Gespräche und Abstimmungen notwendig.

VII. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der IHK Frankfurt am Main, sowie den Dezernaten Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lufthygiene, Kleinklima), Bergaufsicht sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht bzw. Stellungnahmen abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das geplante Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

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

2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das geplante Gewerbegebiet „In der Lach“ befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf:

„die Funktion der Regionalen Grünzüge [...] 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.“

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

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

3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets außerhalb von im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe widerspricht dem Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin heißt es:

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

4. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Durch die Nebenbestimmungen II.1 und II.2 wird die Stadt Hofheim am Taunus verpflichtet, im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans die Darstellung mehrerer Flächen als Fläche für die Landbewirtschaftung zu beantragen. Diese – ausschließlich bauleitplanerische – Darstellung innerhalb dargestellter gewerblicher Bauflächen (= festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) verstößt gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„In den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. 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/Regionalen Flächennutzungsplans 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/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre. Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) hätte vornehmen können.

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).

Zudem werden zwar innerhalb eines Raums, der sich bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aufgrund der (leicht überdurchschnittlich) hohen Bodenqualität für die Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft aufdrängte, eingegriffen. Gleichwohl sprechen die von der Stadt Hofheim am Taunus vorgetragene Argumente einer Konzentration von Gewerbeflächen am Siedlungsrand Diedenbergens für eine (hypothetische) Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung. Ferner wird im Zusammenhang mit dem Zielabweichungsantrag Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ eine konfliktbehafete Gemengelage gelöst. Aus regionalplanerischer Sicht wird daher die Konzentration einer gewerblichen Entwicklung in direkter Nähe zu einer Anschlussstelle der Bundesautobahn BAB 66 befürwortet.

Den Belangen der Landwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, dass die Stadt Hofheim am Taunus durch die Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 1 verpflichtet wird, die im höchsten Maße für eine Landwirtschaft geeigneten Rückgabeflächen R2, R3 und R4 durch eine entsprechende Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan zu sichern. Weiterhin wird die Stadt Hofheim am Taunus mit der Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 2 dazu verpflichtet, auf die in Abbildung 18 (Seite 43) dargestellte gewerbliche Baufläche, geplant, in einem Umfang von 5 ha zu verzichten. Gemäß Nebenbestimmung Ziffer II Nr. 3 kann der teilweise Verzicht auf die in Ziffer II Nr.2 benannten gewerblichen Baufläche, Planung, im gleichen Umfang reduziert werden, wie im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans anstelle von den zunächst vorgesehenen Grünflächen, Flächen für die Landbewirtschaftung dargestellt werden beziehungsweise der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gewerblichen Bauflächen beschränkt wird.

In den in Ziffer II.3 genannten Fällen ist mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gleichzeitig der Entwurf des Bebauungsplans beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

Die Genehmigung nach § 6 BauGB kann nämlich ausschließlich dann erfolgen, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellen, dass die im geänderten Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landbewirtschaftung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden können. Diese Regelung ist erforderlich, weil die Stadt Hofheim am Taunus im Bebauungsplan auch landwirtschaftsfremde Nutzungen festsetzen könnte, ohne dass dadurch gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen würde.

3. 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.

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in zahlreichen Beschlussvorlagen dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft bzw. Regionaler Grünzug einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind. Private Vorhabenträger sind demgegenüber nicht auf die Verwirklichung eines Vorhabens in einer bestimmten Gemeinde beschränkt. Sie werden der Alternativenprüfung daher einen größeren Suchraum zugrundzulegen haben.

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist.

b) Kein atypischer Fall

Vorliegend sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, die dafürsprechen, vorliegend einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG anzunehmen. Soweit die für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Behörden darauf hinweisen, dass die Stadt Hofheim am Taunus es unterlassen habe, eine als gewerbliche Baufläche dargestellte und dementsprechend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegte Fläche (Abbildung 18, Seite 46) in die Alternativenprüfung mit einzubeziehen, trifft dies nur zum Teil zu: denn die Antragstellerin hat dargelegt, dass angesichts der Dringlichkeit der Schaffung einer Alternative für das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ausschließlich Flächen in Betracht kommen, die sich nicht in Streubesitz befinden. Nichtsdestotrotz trifft es gleichermaßen zu, dass die Stadt Hofheim am Taunus seit zwölf Jahren nichts unternommen hat, die in Abbildung 18 (Seite 46) dargestellte gewerbliche Baufläche, Planung, zu entwickeln. Ein atypischer Fall liegt daher nicht hinsichtlich der gesamten Abweichungsfläche vor, sondern ausschließlich insoweit, als das Planvorhaben Grünflächen in nicht unerheblichem Umfang zulasten landwirtschaftlicher Flächen beinhaltet, zum anderen insoweit, als die Stadt Hofheim am Taunus die aufgrund der Dringlichkeit gegebene Alternativlosigkeit selbst herbeigeführt hat. Aus diesem Grund erscheint es zweckmäßig beide Sachverhalte miteinander zu koppeln: Es kann bei den in der Abweichungsfläche beabsichtigten Festsetzungen bleiben, wenn dafür die bislang nicht in Anspruch genommene Fläche durch eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in einem Umfang von 5 ha für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert wird. Der Verzicht auf diese Planungsfläche kann umgekehrt in dem Umfang entfallen, in welchem die Stadt Hofheim am Taunus auf die – aus regionalplanerischer Sicht – überdimensionierten Festsetzungen von Grünflächen innerhalb der Abweichungsfläche verzichtet.

Die Inanspruchnahme „nur“ überdurchschnittlich hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen stellt keinen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs.2 Satz 1 ROG dar. Der typische Fall wird gerade nicht durch den Mittelwert, sondern vielmehr durch eine Bandbreite an Bodenqualitäten repräsentiert. Atypische sind ausschließlich die Fälle, die außerhalb dieser Bandbreite liegen.

Zur Abgrenzung des typischen vom atypischen Fall kann eine statistische Werteverteilung der innerhalb eines Untersuchungsgebiets vorhandenen Wertigkeit landwirtschaftlicher Böden weiterhelfen.

Die Antragsfläche weist – flächengewichtet – eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von 66 auf. Die beantragte Fläche gehört damit weder zu den 30% der besten Böden in Hofheim am Taunus noch zu den 20% der besten Böden im Ortsteil Diedenbergen. Ferner zeichnen sich die Rückgabeflächen R2, R4 und R4 durch eine überdurchschnittlich hohe Wertigkeit aus.

Letztlich stellt sich die vorliegende Abweichungszulassung als (städtebaulicher) Tausch von Flächen dar, die der Stadt Hofheim am Taunus bereit im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 regional- und bauleitplanerisch zugewiesen worden sind.

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.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/4-2023/4

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Felix Machus

Tel.: 5216

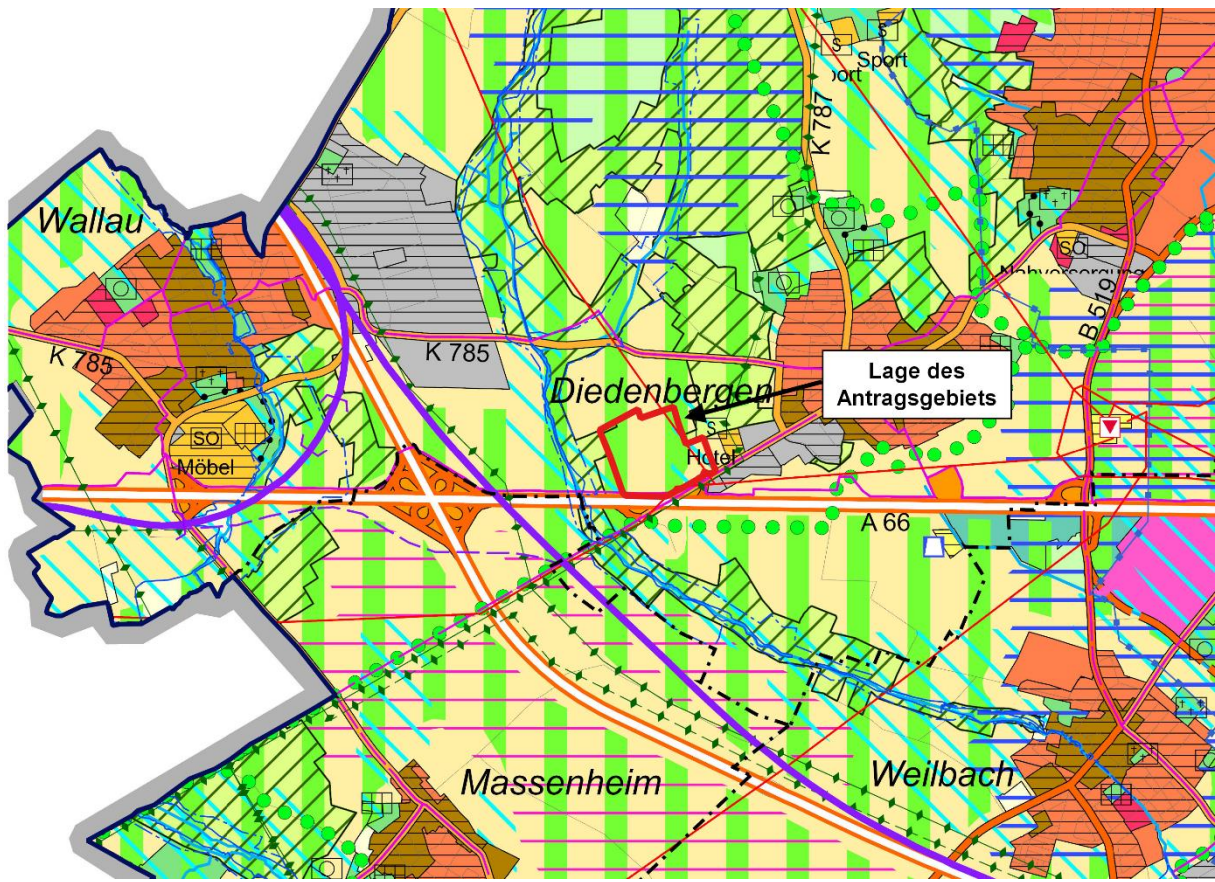
F. Anlage: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 21: Lage des Antragsgebiets im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

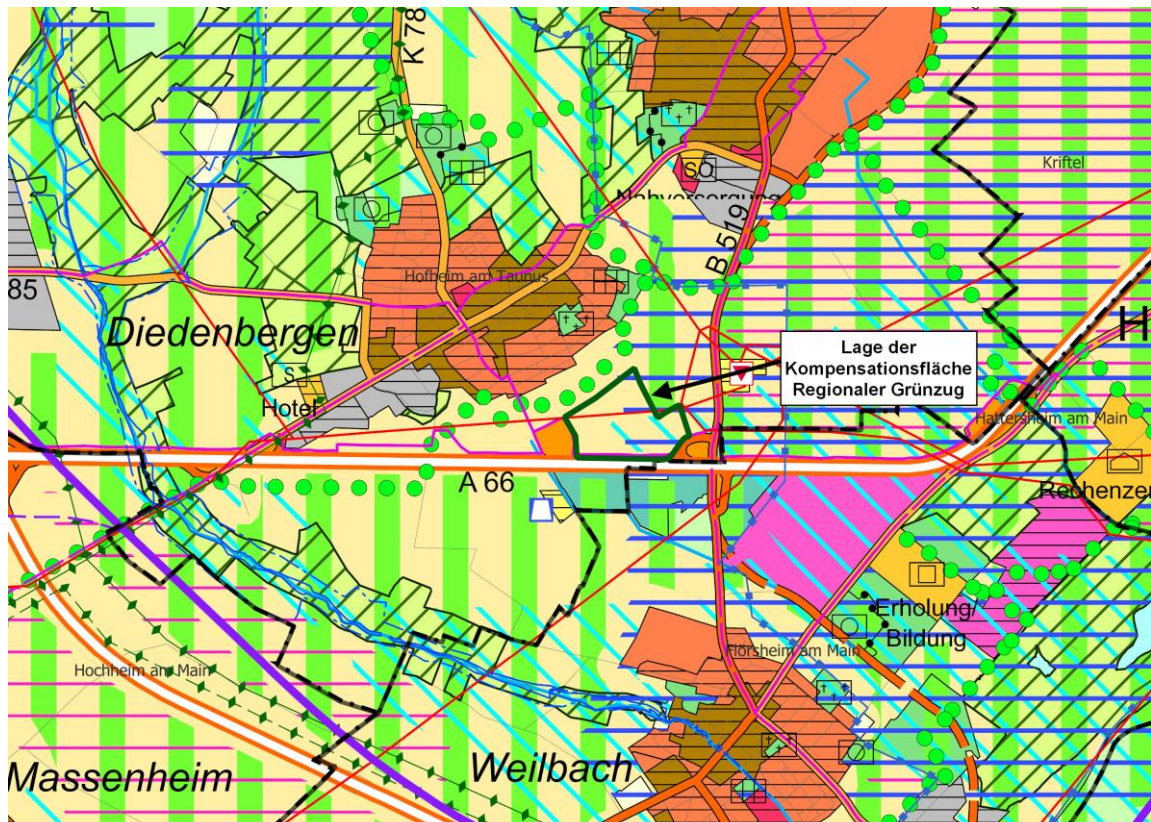
Anlage 2: Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Abbildung 22: Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 107.1
15. November 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 "Hattersheimer Straße"

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

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Stadt Hofheim am Taunus
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des
Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“**



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“

Entscheidung

Auf Antrag der Stadt Hofheim am Taunus vom 18. September 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) und Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen für das in der Plankarte in Kapitel F. gekennzeichnete Gebiet zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Ziel des Abweichungsantrags	8
II. Lage des Planvorhabens	9
1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum	9
2. Lage des Planvorhabens	11
III. Konkrete Planung.....	12
1. Städtebauliche Konzeption	12
2. Verkehrliche Erschließung des Vorhabens	15
3. Freiräume und Grünstruktur	16
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	16
IV. Begründung des Abweichungsantrags	17
1. Städtebauliche Erforderlichkeit.....	17
2. Umweltplanerische Belange	19
a) Landschaft, Artenschutz, Baugrund und Bodenschutz, Entwässerung	20
b) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	20
c) Verkehr und Mobilität.....	21
d) Schallschutz	21
e) Energie	22
V. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“	22
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	24
I. Regierungspräsidium Darmstadt	24
II. Hessen Mobil	24
III. Regionalverband FrankfurtRheinMain	25
IV. Weitere Beteiligte	25
D. Rechtliche Würdigung.....	26
I. Erforderlichkeit der Abweichung	26
1. Verstoß gegen Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	26
2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	26
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	26
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	27
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	27
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	28
4. Intendiertes Ermessen.....	29
a) Allgemeines	29
b) Kein atypischer Fall	29
E. Hinweis	30

F. Anhang: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird 31**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Städtebauliches Konzept.....	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus.....	10
Abbildung 3:	Plangebiet Urbanes Quartier (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 Gewerbepark „Hattersheimer Straße“	11
Abbildung 4:	Entwurf Bebauungsplan Nr.152 „Hattersheimer Straße" Teilbereich B (gelb)	12
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“	13
Abbildung 6:	Berechnung der Wohnungsdichte	14
Abbildung 7:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab)	17
Abbildung 8:	Lage des Antragsgebiet im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, (genordet und ohne Maßstab).....	31

A. Zusammenfassung

Die Stadt Hofheim möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ein historisch gewachsenes und konfliktbehaftetes Gemengelage städtebaulich lösen. So soll das derzeit im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH in den geplanten Gewerbepark „In der Lach“ verlagert werden. In dem dadurch freiwerdenden Gebiet zentralstädtischer Lage soll ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) errichtet werden. Das Wohnangebot soll überdies mit nicht störendem Gewerbe in Form von ein oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolgt das städtebauliche Ziel ihre gewerbliche Entwicklung am Standort des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu konzentrieren. So soll unter anderem der Expansionsbedarf der POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – durch die Verlagerung in das zukünftige Gewerbegebiet bedient werden. Die Standortsicherung für POLAR Cutting Technologies GmbH findet im Hinblick auf zahlreiche attraktive Arbeitsplätze und die langjährige Verflechtung mit der Geschichte der Stadt eine breite politische Unterstützung. Es liegt im originären Interesse der Stadt Hofheim am Taunus, einen solchen für die Stadtentwicklung bedeutsamen und prägenden Gewerbebetrieb nach Möglichkeit zu halten und Entfaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Das Unternehmen könnte auf einem neuen Betriebsgelände im Gewerbepark die Produktionsabläufe und Logistik an zeitgemäßen und künftigen Anforderungen ausrichten und damit erhebliche Vorteile generieren.

Nach einer Beschreibung des Planvorhabens in Kapitel B sowie einer Wiedergabe der maßgeblichen Gründe der Stadt Hofheim am Taunus für die Stellung des vorliegenden Antrags wird in Kapitel D. dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen und kein atypischer Fall gegeben ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Hofheim am Taunus hat einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ gestellt. Die rund 5,2 ha große Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten gewerblichen Baufläche, Bestand. Diese Darstellung entspricht einem regionalplanerischen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Das Vorhabengebiet befindet sich in kleinen Teilen innerhalb einer gemischten Baufläche, Bestand, welche regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand, entspricht. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet eine Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant, sowie seine sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand.

Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Horn1 GmbH und Co. KG ein urbanes Gebiet (MU) zu schaffen. In zentraler stadträumlicher Lage soll ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und gemischt genutztes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und –angeboten sowie ergänzender sozialer Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) entstehen. Ferner soll das Wohnangebot von nicht störendem Gewerbe in Form von einem oder mehreren Bürogebäuden komplettiert werden.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge dabei eine effiziente Bodennutzung im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Typologie unter Berücksichtigung energetischer sowie umwelt- und klimafreundlicher Aspekte. Das Energiekonzept basiere auf dem vollständigen Verzicht auf fossile Energieträger und setze auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Neben Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel soll eine Regenwasserbewirtschaftung zum Einsatz kommen, die Niederschlagswasser als Brauchwasser einsetzt und überschüssiges Wasser vor Ort in den Untergrund einleitet.

II. Lage des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum

Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im Herzen des Main-Taunus-Kreis, zentral gelegen zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Stadt Frankfurt am Main. Bei der Stadt Hofheim am Taunus handelt es sich nach der entsprechenden Festlegung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hofheim am Taunus befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt Hofheim am Taunus innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Eppstein, die Stadt Kelkheim (Taunus), im Osten die Stadt Frankfurt am Main und die Gemeinde Kriftel, im Südosten die Stadt Hattersheim am Main, im Süden die Städte Flörsheim am Main und Hochheim am Main sowie im Westen die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im gesamten Stadtgebiet von Hofheim leben rund 41.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Hofheim am Taunus setzt sich aus sieben Stadtteilen zusammen. Die Kernstadt Hofheim liegt im östlichen Teils der Gemarkung Hofheim am Taunus. Im Süden beziehungsweise Südwesten der Kernstadt Hofheims befinden sich die Stadtteile Marxheim, Diedenbergen und Walluf. Westlich der Kernstadt befindet sich der Stadtteil Langenhain. Nordwestlich der Kernstadt befinden sich die Stadtteile Wildsachsen und Lorsbach. Im Süden von Hofheim am Taunus verläuft die Bundesautobahn BAB 66. Im Westen verläuft die Bundesautobahn BAB 3. Die Kernstadt Hofheim verfügt mit der S-Bahn-Linie S2 über eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main.

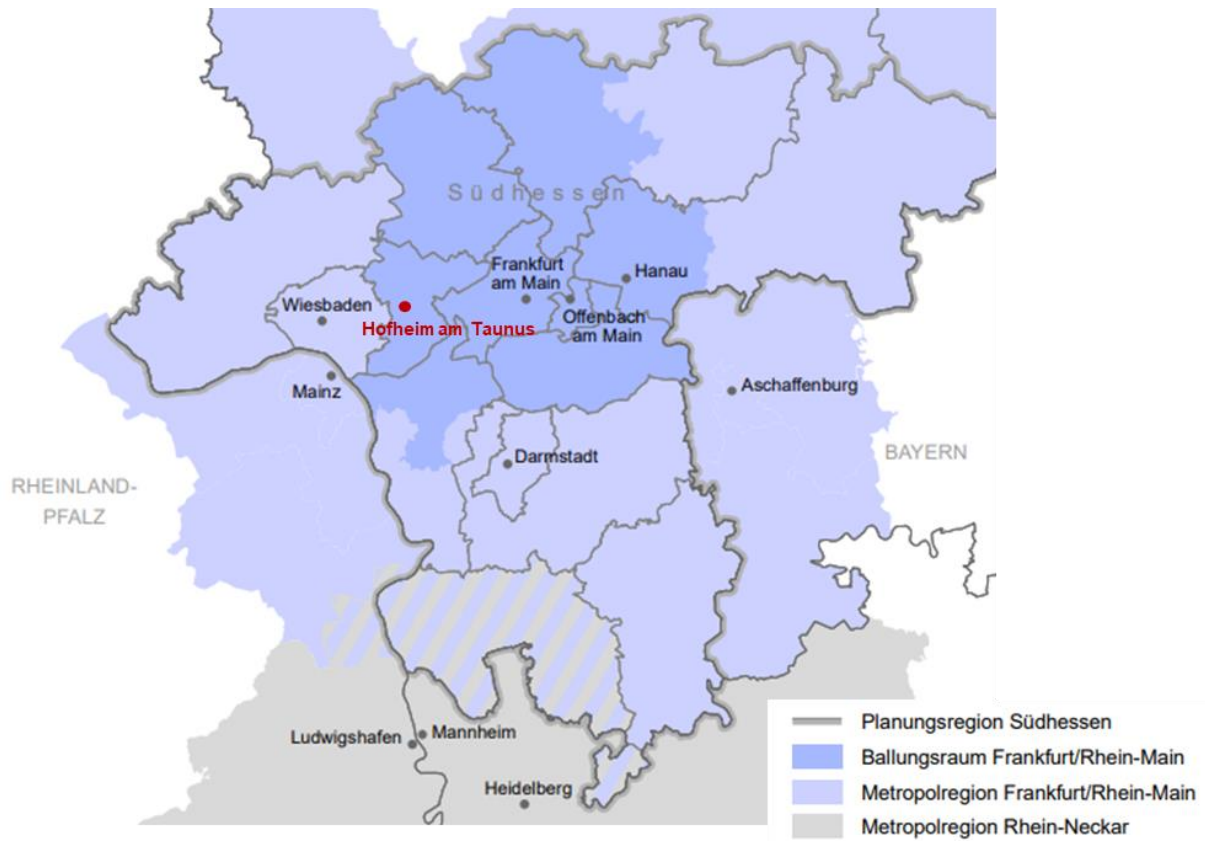


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hofheim am Taunus (Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 + eigene Darstellung, 2010)

2. Lage des Planvorhabens

Das Plangebiet für die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ liegt in der südlichen Innenstadt der Kernstadt Hofheim. Das geplante urbane Gebiet befindet sich zwischen dem Hofheimer Bahnhof (Westen) und der Gemarkung Kriftel (Osten). Im Süden wird das Plangebiet von der S-Bahn-Linie S2 begrenzt. Südlich der S-Bahn-Linie S2 befinden sich weitere Wohngebiete und Freiflächen. Nach Norden schließen, hinter der Wohnbebauung entlang der Hattersheimer Straße, die Main-Taunus-Schule, die Brühwiesenschule, das Rathaus und das Chinon Einkaufszentrum an.

Im Osten des Plangebiets befindet sich auf der Gemarkung Kriftel ein Lebensmittelmarkt. Im Westen des Plangebiets befindet sich der Hofheimer Bahnhof.



Abbildung 3: Plangebiet Urbanes Quartier (MU) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 Gewerbepark „Hattersheimer Straße“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

III. Konkrete Planung

1. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt, zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Horn ein zusammenhängendes, gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Dazu sollen rund 460 Wohneinheiten, ein oder mehrere Bürogebäude sowie eine Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und einer integrierten Tagespflege geschaffen werden. Die für das Vorhaben benötigte Fläche umfasst rund 5,2 ha und liegt im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. Der Bebauungsplan besteht aus den in Abbildung 4 dargestellten Teilbereichen A (blau schraffiert), B (gelb schraffiert) und C (blau schraffiert). Die dem Zielabweichungsverfahren zugrundeliegenden Flächen umfassen lediglich den in der Abbildung 4 gelb schraffierten Teilbereich B. Die in blau dargestellten Teilbereiche A und C seien zwar Teil des Bebauungsplans Nr.152 „Hattersheimer Straße“, jedoch in einer so frühen Entwicklungsphase, dass eine zeitnahe Entwicklung nicht absehbar ist. Daher ist aus zeitlichen Gründen beabsichtigt, den aus den zwei Teilflächen (I und II) bestehenden Teil B in einem eigenständigen Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen, und die vorgenannten Randbereiche dann mit Baurecht zu versehen, wenn die notwendige Bearbeitungstiefe erreicht ist. Nach Angaben der Stadt Hofheim am Taunus ist auf der Teilfläche A ein Mobilitätscenter/Parkhaus angedacht.

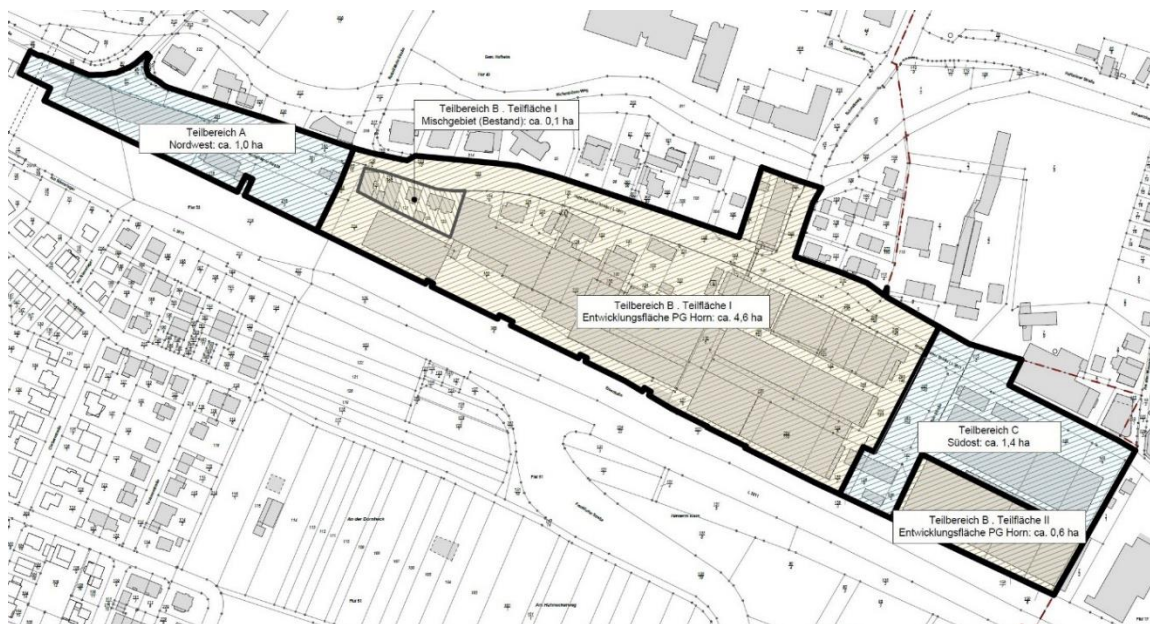


Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan Nr.152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B (gelb)
(Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Der derzeitige Stand der Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes (gegebenfalls Gesundheitsakademie) im nordöstlichen Teil des Plangebiets vor. Entlang der Hattersheimer Straße sollen sich jeweils drei bzw. vier Mehrfamilienhäuser zu einer offenen Blockrandbebauung zusammensetzen. Zur Bahntrasse hin sollen mehrere Mehrfamilienhäuser in linearer Bauweise geschaffen werden. Anschließend zu der Wohnbebauung soll eine Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und integrierte Tagespflege realisiert werden. Im südöstlichen Teil des Plangebiets soll preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Nördlich der Hattersheimer Straße ist ein weiteres Gebäude vorgesehen, welches entweder für den Wohnungsbau oder für weitere Büroflächen genutzt werden kann. Rund 60% der Wohnungen sollen als Mietwohnungen und rund 40% als Eigentumswohnungen angeboten werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept im Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Das dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Vorhaben ist in einem gesamtheitlichen innerstädtischen Entwicklungskonzept eingebettet. Aus städtebaulicher Sicht sei es deshalb naheliegend, unabhängig von verfahrenstechnischen Überlegungen, das Kerngebiet zwischen Bahnlinie und Hattersheimer Straße und dessen angrenzende Wohnbauflächen als zusammenhängendes Gebiet zu begreifen. Damit entstehe ein städtebaulich eigenständig geprägter Untersuchungsraum von ca. 9,7 ha.

Die Summe der Wohneinheiten beträgt für den Untersuchungsraum mindestens 520 Wohneinheiten (60 Wohneinheiten Bestand + 460 Planung). Daraus ergäbe sich ein prognostizierten Dichtewert von mindestens 53 WE je ha.

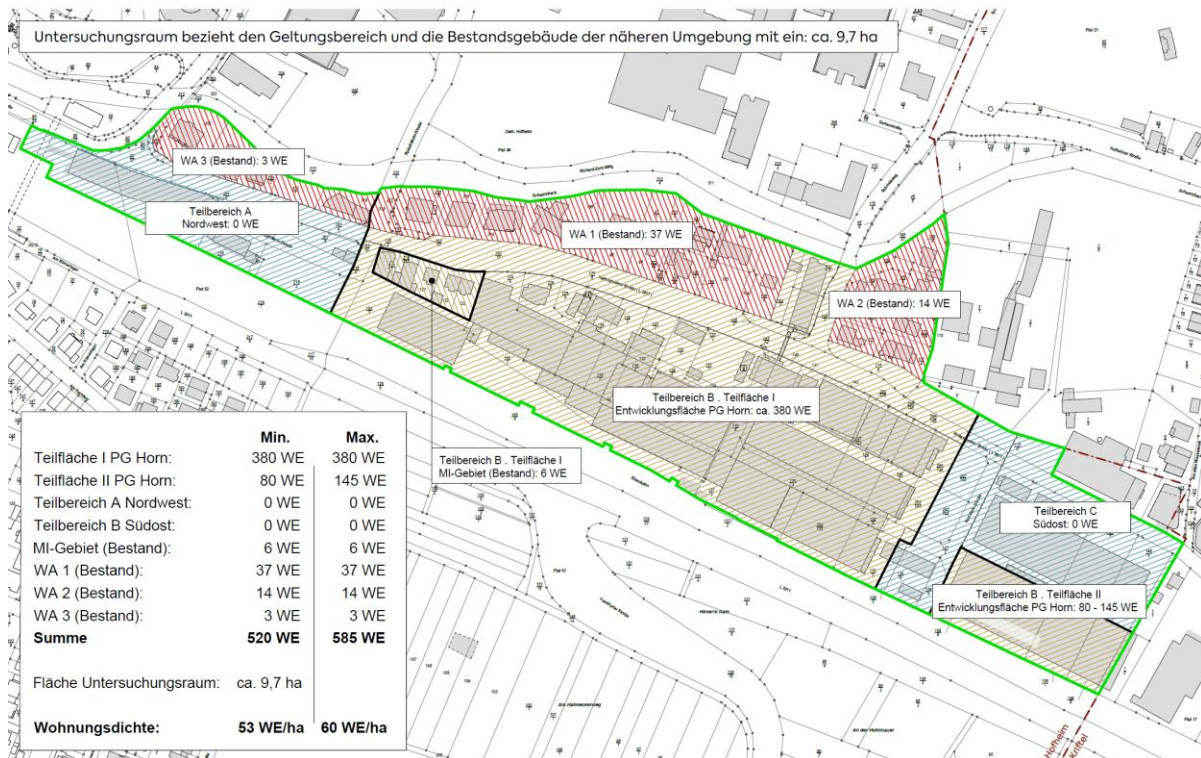


Abbildung 6: Berechnung der Wohnungsdichte (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

Das Plangebiet wird derzeit von dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH gewerblich genutzt. Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtigt, ihre gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des zukünftigen Gewerbegebiets Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ zu konzentrieren. Laut Antragstellerin möchte das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH seinen Betrieb in den zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ verlagern und erweitern. Die Verlagerung von der POLAR Cutting Technologies GmbH stellt ein notwendiges Erfordernis für die Umsetzung des urbanen Wohnquartiers im Bereich Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ dar.

2. Verkehrliche Erschließung des Vorhabens

Die äußere Anbindung des Plangebiets für den Kraftfahrzeug- Verkehr soll mittels zweier Zufahrten über die Hattersheimer Straße erfolgen, einmal am nordwestlichen Ende des Plangebiets und einmal zwischen den Teilflächen I und II. Diese zweite Anbindung bildet die Karl-Mohr-Straße. Untergeordnete Erschließungen führen von der Hattersheimer Straße in das Plangebiet. Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer in Ost-West-Richtung parallel zur Hattersheimer Straße verlaufenden Verbindung.

Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Eine Besonderheit stellt die von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Grünfläche dar. Diese dient als Vorbehaltsfläche für einen geplanten Straßenanschluss aus Richtung des gegenüber den Bahngleisen befindlichen Hochfelds. Eine Unterführung könne gegebenenfalls als Ersatz für die bisherige Trasse der Bundesstraße B 519 dienen.

Begleitend zur Standortentwicklung ist die Umgestaltung und Neuordnung der Hattersheimer Straße angedacht. Weiterhin plant die Stadt Hofheim die Neugestaltung des angrenzenden Bahnhofgeländes. Eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur und zusätzliche Mobilitätsangebote sollen damit direkten Einfluss auf die Mobilität innerhalb des neuen Stadtquartiers nehmen. Die Planung beinhaltet eine barrierefreie Umgestaltung des Busbahnhofs, die Errichtung eines neuen Parkdecks für den ruhenden Verkehr mit ggf. weiteren Mobilitätsangeboten (Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“) sowie die Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerbrücke. Für die geplante Radfahrer- und Fußgängerbrücke und den Neubau eines Parkhauses lägen erste Ergebnisse von Machbarkeitsstudien vor. Die Planung zur barrierefreien Umgestaltung des Busbahnhofs befinde sich in der Phase der Entwurfsplanung. Die Vorzugsvariante der Radfahrer- und Fußgängerbrücke stelle eine Verbindung zwischen dem Stadtteil Marxheim und dem Innenstadtbereich von Hofheim her und führe dabei über die Landesstraße L3011, die Bahntrasse, die Hattersheimer Straße, den Schwarzbach und ende auf der sog. Spielwiese hinter dem Rathaus. Für die Schülerinnen und Schüler werde damit eine direkte Verbindung zwischen den Schulen in den Brühlwiesen und dem Bahnhof geschaffen. Eine Anbindung an die Bahnsteige und das neu entstehende Parkdeck sei ebenfalls angedacht.

3. Freiräume und Grünstruktur

Das übergeordnete Ziel des Freianlagenkonzepts ist eine klimaangepasste Umsetzung der Freianlagen in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung. Das Freianlagenkonzept basiert auf einer linearen Formgebung in Anlehnung an das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Gestaltung. Verschiedene, miteinander in Beziehung stehende Rechtecke und Quadrate geben Raum für eine Vielzahl von begrüneten Flächen, Aufenthaltsbereichen und Retentionsflächen. Durch die Überlagerung einzelner Flächen und Funktionen entstehen quartiersbildende und multifunktional nutzbare Freiräume. Die ebenfalls lineare Anordnung der Bäume verstärkt den konzeptionellen Gedanken. Bäume werden insbesondere als Baumreihen entlang der Straßen, in den Randbereichen der Parkanlage sowie innerhalb der Quartiersplätze angeordnet. Vorgesehen sind standortgerechte, stadtklimafeste und in den Straßenbereichen schmalkronige Gehölze. Die Grundstücksentwässerung erfolge über Retentions- und Muldenbereiche zur Rückhaltung, Versickerung, Speicherung sowie Nutzung des anfallenden Wassers für Grünflächen und Bäume.

Durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen um die Gebäude sowie die Neupflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen erfolgt eine intensive Begrünung und Strukturierung des Planvorhabens. Des Weiteren trage die Begrünung zur Schaffung eines angenehmen Kleinklimas bei und diene als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorhabensfläche zu großen Teilen als gewerbliche Baufläche, Bestand, und damit als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt bzw. festgelegt. Zu kleinen Teilen wird die Vorhabensfläche als gemischte Baufläche, Bestand, mithin als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, ausgewiesen.

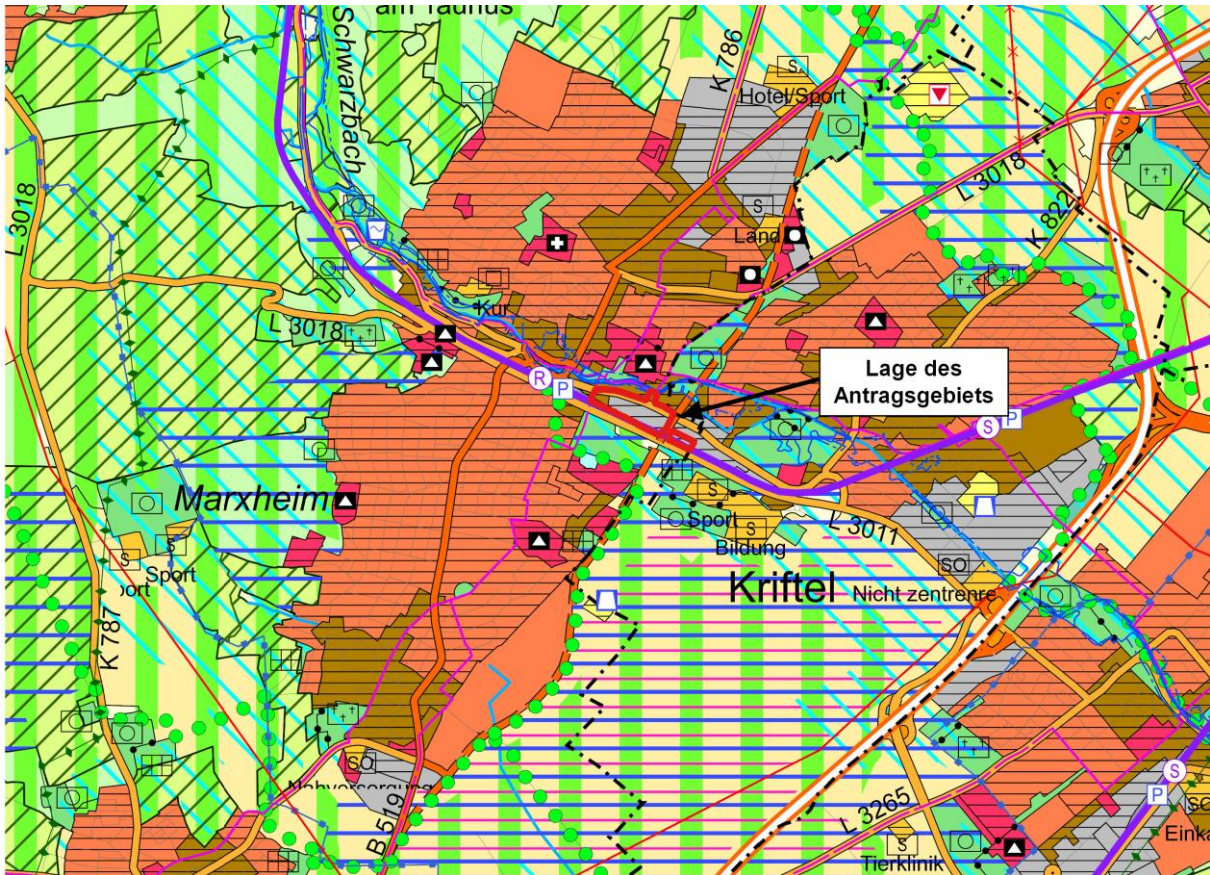


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab) (Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)

IV. Begründung des Abweichungsantrags

1. Städtebauliche Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ plant die Stadt Hofheim die Entwicklung eines zusammenhängenden urbanen Gebiets mit hohem Wohnanteil in zentraler Ortslage. Ein wesentliches Ziel der Kommunalpolitik bestehe darin, das städtische Zentrum zu stärken und zu beleben. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche eröffne die Möglichkeit, der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum zu begegnen und zugleich durch die Entwicklung von Büroflächen neue Arbeitsplätze zu schaffen. Kindertagesstätte und Altenwohnungen sollen die soziale Infrastruktur stärken, was zu einem hochwertigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Quartier beitrage. Aufgrund seiner Lagegunst entlang der Hattersheimer Straße und der Nähe zum Bahnhof eigne sich der Standort ideal für eine urbane Quartiersentwicklung.

Die Ziele des täglichen Bedarfs seien fußläufig gut erreichbar. Die Planung habe somit das große Potenzial den motorisierten Individualverkehr im Sinne einer nachhaltigen Mobilität zu reduzieren. Mit der nördlich gelegenen Main-Taunus-Schule, der Brühlwiesenschule und der Pestalozzi-Schule biete das Plangebiet ein umfangreiches Schulangebot für die Kinder des neuen Quartiers. Längere Busfahrten oder der Hol- und Bringservice durch die Eltern könne somit gemindert werden. Dies wirke sich zum einen positiv auf die Wegezeiten der Kinder aus und trage durch das reduzierte Verkehrsaufkommen andererseits zum Klimaschutz bei. Die Stadt Hofheim am Taunus beabsichtige die Verbindungsqualität zwischen Bahnhof und Innenstadt durch eine zeitlich nachgeführte Umgestaltung des Bahnhofsgeländes sowie einer geplanten Rad- und Fußgängerbrücke nachhaltig zu steigern. Der kommunalpolitische Wille zur gesamtheitlichen Entwicklung des Areals sei durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juli 2023 zur Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistung der Rad- und Fußgängerbrücke klar erkennbar.

Die Stadt Hofheim am Taunus verfolge mit der Umgestaltung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Siedlungskörper das Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“. Durch den Nutzungswandel würden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der durch den Einsatz von Grünflächen erzeugte Rückgang der Flächenversiegelung, zeige den kommunalen Willen zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die Aufrechterhaltung der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe sowie einer daraus resultierenden gewerblichen Nutzung der Fläche führe unter anderem zu durch Geräuschemissionen bedingten Störungen der umliegenden Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets stelle einen isolierten Fremdkörper innerhalb des städtebaulichen Gefüges dar und stehe in Folge dessen einer Belebung des Stadtzentrums im Wege.

Die Nutzungsänderung hin zu einem urbanen Quartier mit Wohnbebauung, Kindertagesstätte, Altenwohnheim und Büroflächen biete die Chance, den durch z.B. Anlieferung induzierten gewerblichen Ziel- und Quellverkehr zu reduzieren. In Folge dessen könne die Lärmbelastung für die umliegende Bebauung gesenkt werden. Für das Hofheimer Stadtbild sei es ein erheblicher Gewinn, die in die Jahre gekommene Produktionsstätten durch eine zeitgemäße Architektur zu ersetzen. Die gestalterische Aufwertung der Gebäude, Straßen, Wege und öffentliche Plätze soll die Aufenthaltsqualität steigern.

Insgesamt dränge es sich aus der Perspektive einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung geradezu auf, für den Bereich der Teilflächen I und II von dem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie abzuweichen und an Stelle dessen ein zeitgemäßes, gemischt genutztes und lebendiges Quartier zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sei die Ausweisung von gemischten Bauflächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung und Planung an dem Standort Hattersheimer Straße als vertretbar anzusehen.

Das derzeit auf dem Plangebiet befindliche Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH – einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber in Hofheim – habe bei der Stadt Hofheim den Wunsch auf Erweiterung und Verlagerung geäußert. Die Standort-sicherung für POLAR Cutting Technologies GmbH finde im Hinblick auf zahlreiche attraktive Arbeitsplätze und die langjährige Verflechtung mit der Geschichte der Stadt eine breite politische Unterstützung. Es liege im originären Interesse der Stadt Hofheim am Taunus, einen solchen für die Stadtentwicklung bedeutsamen und prägenden Gewerbebetrieb nach Möglichkeit zu halten und Entfaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ ihre weitere gewerbliche Entwicklung am zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ konzentrieren. In Zuge dessen möchte Stadt Hofheim am Taunus dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ermöglichen, ihren Standort auf die Flächen des zukünftigen Gewerbeparks „In der Lach“ zu verlagern sowie dem von Unternehmen aufgeführten Expansionsbedarf zu bedienen.

2. Umweltplanerische Belange

Die Stadt Hofheim am Taunus zur hat Ermittlung aller umweltplanerischen Belange verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in der nachgeführten Bauleitplanung aufgegriffen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

a) Landschaft, Artenschutz, Baugrund und Bodenschutz, Entwässerung

Zur Bewertung der vorhandenen Biotope und Pflanzenarten sei eine Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebiets durchgeführt worden. Die Aufnahme erfolgte anhand der „Werteliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung. Nach jetzigem Kenntnisstand und Beurteilung der Luftbilder sei auf dem Gelände aufgrund der hohen Flächenversiegelung und gewerblichen Nutzung mit keiner besonders schützenswerten Vegetation zu rechnen. Das Freianlagenkonzept sehe eine intensive Begrünung des gesamten Plangebietes vor. Damit einhergehend werde sich der Grünanteil im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöhen.

Das zu erstellende Entwässerungskonzept sehe vor, das Niederschlagswasser auf dem Gelände zurückzuhalten, zu nutzen und vor Ort zu versickern. Innerhalb der Freiflächen sollen hierfür Muldenbereiche geschaffen werden. Auf den Tiefgaragendächern, welche nicht durch Gebäude überbaut sind, ist der Einsatz von Retentionsboxen unterhalb der Dachbegrünung vorgesehen.

b) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Hofheim am Taunus liegt im Ballungsraum Rhein-Main, welcher dem warmgemäßigten Regenklima zugeordnet werde. Die Jahresmitteltemperatur liege bei 10,4 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Jahr betrage rund 756 mm. Bioklimatisch werde der Ballungsraum Rhein-Main nach der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes als „belastender“ Verdichtungsraum ausgewiesen. Er sei gekennzeichnet durch die folgenden klimatischen Eigenschaften:

- Wärmebelastung durch Schwüle und hohe Lufttemperaturen im Sommer,
- stagnierende Luft, verbunden mit geschlossener Wolkendecke, hoher Feuchtigkeit und Temperaturen um 0 °C im Winter,
- verminderte Strahlungsintensität durch Niederungs- bzw. Industriedunst und Nebel,
- erhöhtes Risiko zur Anreicherung von Schadstoffen wegen der oft niedrigen Windgeschwindigkeit.

Laut der Klimafunktionskarte weisen diese Flächen eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion auf. Das Plangebiet werde im Vergleich zur umliegenden Bebauung in den Klimakarten mit höheren Temperaturen dargestellt.

Dieser Unterschied begründe sich unter anderem durch den hohen Versiegelungsgrad sowie dem Mangel an Durchgrünung. Die geplante Wohn-/Mischnutzung sei verbunden mit einer intensiven Durchgrünung des Gebiets. In Kombination mit der Verwendung heller Oberflächen und dem Einsatz klimaresistenter Pflanzen und Bäume soll die Wärmebelastung innerhalb des städtischen Lokalklimas gesenkt werden. Zum Schutz des Klimas soll die Energieversorgung des Plangebiets ohne die Verwendung von fossilen Energieträgern ausgeführt werden.

c) Verkehr und Mobilität

Die Entwicklung eines Quartiers mit mehr als 400 Wohneinheiten führe zwangsläufig zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Eine Verkehrszählung ist bereits durchgeführt worden und befinde sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Auswertung. Das Quartier biete aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Zentrum von Hofheim am Taunus und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof vielfältige Chancen für alternative Mobilitätsangebote.

d) Schallschutz

Entlang seiner Grenzen ist das Plangebiet erheblichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Primär werden diese nach Angaben der Stadt durch den Verkehrslärm auf der Schienenstrecke 3610 mit der S-Bahnlinie S2 und der Landesstraße 3011 im Süden sowie der Hattersheimer Straße mit Einmündung des Schmelzwegs im Norden verursacht.

Aufgrund der hohen Vorbelastung werde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets sei davon auszugehen, dass zum Schutz der Innenwohnbereiche insbesondere an den Außenfassaden spezifische Anforderungen an die Schalldämmung erfüllt werden müssen. Sollte sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen in Teilbereichen des Plangebiets auch das Erfordernis für einen Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) ergeben, werde dies entsprechend im Gutachten berücksichtigt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sei davon auszugehen, dass sich die städtebauliche Planung für den Standort „Hattersheimer Straße“ unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein urbanes Gebiet umsetzen lasse und somit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gegeben ist.

e) Energie

In Zeiten des Klimawandels kommt der Energieversorgung ein bedeutender Stellenwert bei der Planung zu. Der Vorhabenträger verfolge dabei das Ziel, die Energieversorgung ohne fossile Energieträger zu decken. Zum Erreichen dieses Ziels werde ein Energiekonzept erstellt. Der Grundgedanke bestehe darin, durch Verwendung unterschiedlicher, sich ergänzender Erzeugungsanlagen und lokalen Speichern einen möglichst hohen Grad an Energieeffizienz zu erreichen. Neben Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung auf den Dachflächen ist auch der Einsatz von Wärmepumpen angedacht.

V. Räumlich und funktionaler Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“

Die Stadt Hofheim am Taunus hat zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ am 18. September 2023 einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH befindet derzeit auf dem Areal zwischen der Hattersheimer Straße und der S-Bahnlinie S2 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“. Der bestehende, über lange Jahre gewachsene Standort in Innenstadtnähe verfüge kein weiteres Entwicklungspotential für das Unternehmen. Im Hinblick auf die Standortanforderungen des Maschinenbauunternehmens erscheine der historische innerstädtische Standort an der Hattersheimer Straße ungeeignet. Das Unternehmen ist auf die Konstruktion innovativer und zukunftssicherer Lösungen in der Druckweiterverarbeitungs-Branche spezialisiert. Zum Produktionsspektrum des Unternehmens gehören schallintensive Prozesse des Beladens, Rüttelns, Schneidens und Stanzens sowie das Entladen und Banderolieren. Die Stadt Hofheim am Taunus möchte dem Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH ermöglichen, ihren Standort hin in den zukünftigen Gewerbepark „In der Lach“ zu verlagern und dessen Expansionsbedarf zu bedienen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung handle es sich sowohl bei dem geplanten Gewerbepark als auch bei dem neuen Stadtquartier um Schlüsselprojekte, die dazu geeignet sind, Weichen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung zu stellen und die anhaltende Wohnungsnachfrage zu erfüllen.

Ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen in Bereichen wie Bildung, Betreuung von Menschen mit Unterstützungsbedarf und Mobilität sollen die städtische Lebensqualität verbessern und gemeinsam mit den neuen Angeboten in den Bereichen Wirtschaft und Wohnen zur Profilierung im Rahmen des Standortwettbewerbes in der Rhein-Main-Region beitragen.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

Von dem Dezernat Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung sowie den Dezernaten Naturschutz, Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lufthygiene, Kleinklima), Bergaufsicht sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Das Dezernat Naturschutz weist darauf hin, dass in der nachgeführten Bauleitplanung geprüft werden müsse, ob der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Weiterhin weisen die Dezernate Grundwasser und Oberflächengewässer darauf hin, dass das Plangebiets innerhalb der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes sowie innerhalb eines Überschwemmungsgebiet liege und die entsprechende Schutzgebietsverordnung beziehungsweise die Paragraphen des Wasserhaushaltsgesetzes in der nachgeführten Bauleitplanung zu berücksichtigen seien.

II. Hessen Mobil

Seitens Hessen Mobil bestehen unter der Maßgabe, dass Hessen Mobil im gleichlautendem Bauleitverfahren zu beteiligen ist, grundsätzlich keine Einwände gegen das Planvorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung seien in einem entsprechend aussagekräftigen Verkehrsgutachten die zu erwartenden Neuverkehre des Entwicklungsgebietes zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Anschlüsse zum übergeordneten Straßennetz zu überprüfen. Eine detaillierte Stellungnahme von Hessen Mobil erfolge auf Ebene der Bauleitplanung. Gegen den Straßenbaulastträger von übergeordneten Straßen bestehe auch zukünftig kein Anspruch auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Aus Sicht der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken. Ziel der Planung sei die Entwicklung eines urbanen Gebietes auf bisher gewerblich genutzten Flächen in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hofheim am Taunus. Die geplante Quartiersentwicklung auf einer bereits baulich genutzten Fläche in städtebaulich und verkehrlich integrierter Lage wird seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain befürwortet.

IV. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, der IHK Frankfurt am Main werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

Die Gemeinde Kriftel erteilt den Hinweis, dass im Südosten des Antragsgebiets entlang der Gemarkungsgrenze Richtung der Gemeinde Kriftel auf der Gemarkung der Stadt Hofheim am Taunus zwei Trinkwasserleitungen und Abwasserleitung verlaufen, die zugunsten der Gemeinde Kriftel mit einer Dienstbarkeit abgesichert seien.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Zunächst ist die vorliegende Planung der Stadt Hofheim am Taunus nicht an das Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. 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. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“, beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). [...]“

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Auf der Kehrseite der Medaille widerspricht die vorliegende Planung dem Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin heißt es:

„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. [...]“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. 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/Regionalen Flächennutzungsplans 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/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik) hätte vornehmen können.

Es sind keine Gründe vorgetragen oder ersichtlich, die dagegensprächen, das Plangebiet bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) als Vorranggebiet Siedlung, anstatt als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen. Gerade dann, wenn – wie vorliegend – die Festlegung eines Raums als Siedlungsfläche im weiteren Sinn ausschließlich der Übernahme der kommunalen Bauleitplanung entspricht, ist ohne weitere anzunehmen, dass das Ziel eines Abweichungsverfahrens auch im Wege der Planaufstellung oder Planänderung erreicht werden könnte bzw. hätte erreicht werden können.

3. 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.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten.

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist.

b) Kein atypischer Fall

Vorliegend sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, die dafürsprechen, vorliegend einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG anzunehmen. Im Gegenteil: Das Planvorhaben weist für die beabsichtigte gemischte Nutzung als urbanes Gebiet eine hervorragende Eignung auf. Da – wie dargelegt – Abweichungen zugelassen werden sollen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, bedarf es vorliegend keiner weiteren Begründung der Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung.

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.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/3-2023/4

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Felix Machus

Tel.: 5216

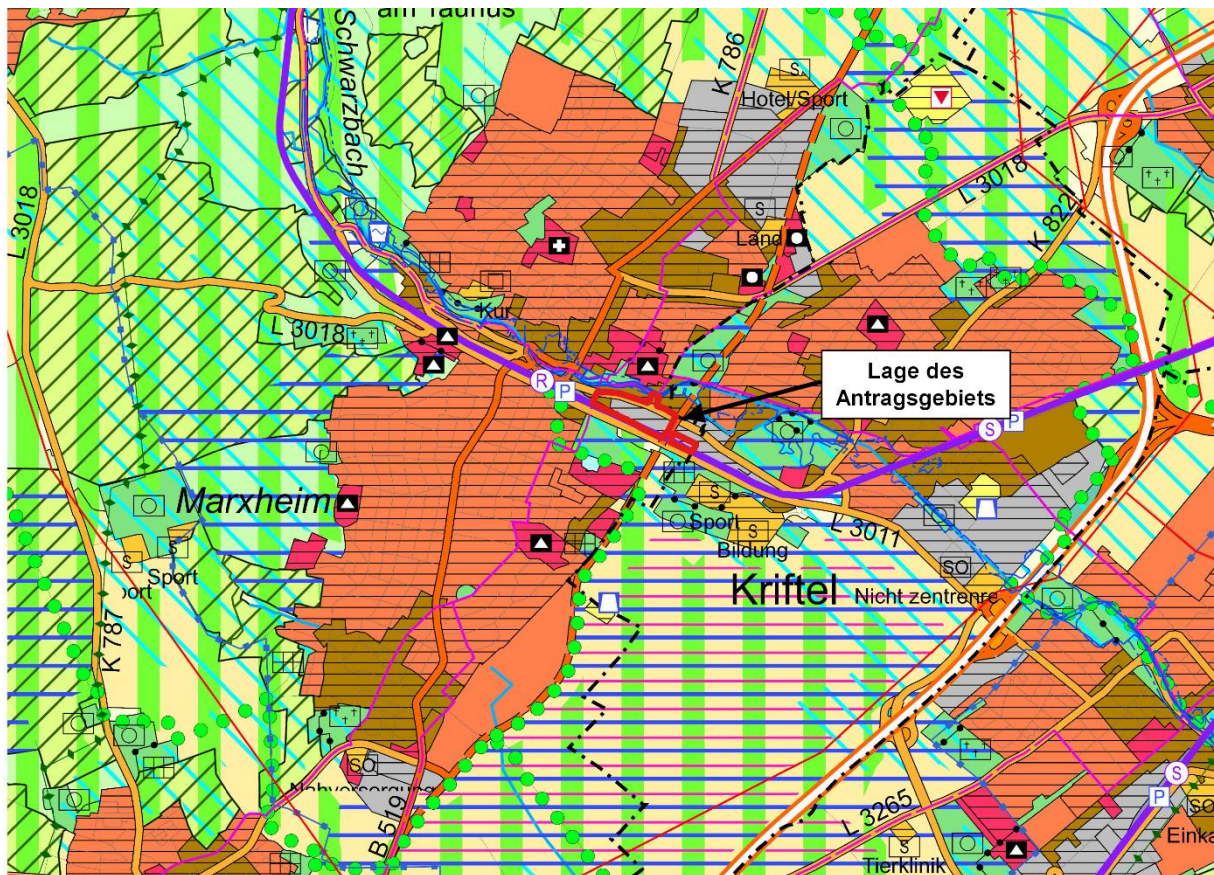
F. Anhang: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 8: Lage des Antragsgebiet im Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, (genordet und ohne Maßstab) (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 108.1
9. November 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

30. November 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

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

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Gemeinde Büttelborn
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
zugunsten der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage –
Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaik“ in der Gemarkung
Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof)
und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn**



Abbildung 1: Symbolbild; Quelle: Umweltbundesamt

Antrag der Gemeinde Büttelborn vom 18. September 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage

Entscheidung

Auf Antrag der Gemeinde Büttelborn vom 18. September 2023 wird abgelehnt.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Ziel des Abweichungsantrags	7
II. Beschreibung des Planvorhabens	7
1. Lage der Stadt Büttelborn im Raum	7
2. Lage des Planvorhabens	8
3. Die konkrete Planung	9
III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	10
IV. Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn	11
V. Beschreibung des Plangebietes und derzeitige Nutzung	12
1. Anbauzyklen	13
2. Bewässerung	14
3. Eigentums- und Pachtverhältnisse	14
4. Bodenpunkte	14
VI. Erschließung und Netzanschluss	15
VII. Begründung des Abweichungsantrags	16
1. Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die Energiesicherheit	16
2. Alternativenprüfung	17
3. Raumnutzung / Angemessenheit	23
4. Bodenqualität	25
5. Sonstiges	26
6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	27
a) Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe	27
b) Auswirkungen auf den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb	28
c) Vorranggebiet für Landwirtschaft	29
d) Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt	30
e) Auswirkungen auf vor- und nachgelagerte Märkte	30
f) Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform	31

7.	Positive Auswirkung auf die Umwelt.....	32
8.	Verkehrliche Aspekte.....	32
9.	Oberflächennahe Lagerstätten.....	33
10.	Schiene.....	33
11.	Regionaler Grünzug.....	34
	a) Keine Zersiedelung.....	34
	b) Keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten.....	34
	c) Keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.....	35
	d) Keine Beeinträchtigung der Freiraumerholung.....	35
	e) Keine (negative) Veränderung des Klimas.....	35
12.	Kein Grundzug der Planung berührt.....	39
13.	Kein Erfordernis zur Kompensation aufgrund der Zielabweichung von Ziel Z4.3-2/40	
	a) Kompensationserfordernis Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG.....	41
	b) Abgrenzung Regelfall vom atypischen Fall kann nicht vom Kompensationserfordernis abhängen.....	43
	c) Hilfsweise: Zielabweichung von Ziel Z4.3-3.....	44
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	45
	I. Regierungspräsidium Darmstadt.....	45
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	45
	2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	48
	3. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt.....	49
	4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	49
	II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau.....	53
	1. Landwirtschaft:.....	53
	2. Fachgebiet Landwirtschaft sowie Gebietsagrarausschuss.....	53
	3. Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität.....	55
	4. Fachdienst Untere Naturschutzbehörde.....	55
	5. Fachdienst Wasser- und Bodenschutz.....	56
	III. Hessen Mobil.....	57
	IV. Weitere Beteiligte.....	57
D.	Rechtliche Würdigung.....	58
	I. Erforderlichkeit der Abweichung.....	58
	1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	58
	2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	58
	3. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung.....	59
	II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	59
	1. Zuständige Raumordnungsbehörde.....	60
	2. Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung.....	60
	3. Grundzüge der Planung berührt.....	61
E.	Hinweis.....	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Symbolbild; Quelle: Umweltbundesamt.....	1
Abbildung 2:	Übersichtskarte mit Markierung des Plangebietes	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes (eigene Darstellung auf Basis der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2010).....	10
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Büttelborn (Quelle: https://www.buettelborn.de/standort/bauen/flaechennutzungsplaene/), ergänzt um die Umgrenzung des Abweichungsgebietes	11
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind.....	18
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie	18
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit flächiger Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind sowie mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie	19
Abbildung 8:	Plangebiet mit Darstellung des „Privilegierungsbereiches“ gem. § 35 BauGB (200 m-Korridors beidseitig der Bahnstrecke (eigene Darstellung auf Grundlage des aktuellen Katasters)	21
Abbildung 9:	Auszug Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe https://geoportal.bgr.de , Dienst „Ackerbauliches Ertragspotenzial der Böden in Deutschland“ (Anmerkung: Die rote Markierung kennzeichnet allgemein das Gemeindegebiet Büttelborn, das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Markierung – siehe hierzu auch die nachstehende Grafik.)	26
Abbildung 10:	Darstellung von Räumen, die nicht dem Regionalen Grünzug zugeordnet sind....	38
Abbildung 11:	Auszug aus dem Landwirtschaftlichen Fachplan 2010	50

A. Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Antrags sind Zielabweichungen, die sich aus der in dem Bebauungsplan und in dem geänderten Flächennutzungsplan beabsichtigten Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets: Photovoltaik-Freiflächenanlage“ mit einer Flächengröße von rund 50 ha ergeben.

Vor diesem Hintergrund beantragt die Gemeinde Büttelborn die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) und Z3.4.1-3 (Siedlungsgebiete) des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Für den Fall, dass die Regionalversammlung durch das Vorhaben auch eine Beeinträchtigung der Ziele Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzug) und Z4.3-3 (Flächengleiche Kompensation) annimmt, beantragt die Gemeinde Büttelborn zugleich auch die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzug) und Z4.3-3 (Flächengleiche Kompensation).

Nach Auffassung der Antragstellerin kann die Abweichung zugelassen werden, da im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages aufgezeigt werden kann, dass sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und überdies eine ausbleibende flächengleiche Kompensation des Regionalen Grünzugs nicht die Grundzüge der Planung berührt. Genau dies ist aber der Fall, sodass der Antrag der Gemeinde Büttelborn abzulehnen war, ohne dass es darauf ankam, ob ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Bundesregierung hat 2022 den beschleunigten und konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien beschlossen und deren Nutzung im Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) als überragendes öffentliches Interesse verankert. Bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen, damit sich Deutschland unabhängiger von fossilen Energieimporten macht.

Das Ziel des Vorhabens besteht darin, auf Flächen mit geringer Bodenpunktzahl mittels einer rund 50 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage Strom aus regenerativen Energiequellen zu erzeugen. Hierdurch möchte die Gemeinde Büttelborn einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaneutralität gehen.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Büttelborn im Raum

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Büttelborn, einem unmittelbar südlich an den Planungsraum „Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ angrenzenden Unterzentrum der Planungsregion Südhessen. Büttelborn ist eine Gemeinde im Landkreis Groß-Gerau. Das ca. 30 km² umfassende Gemeindegebiet grenzt im Westen an die Kreisstadt Groß-Gerau, im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (beide Landkreis Groß-Gerau), im Osten an die Stadt Weiterstadt und im Süden an die Stadt Griesheim (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg). Büttelborn gliedert sich in die Ortsteile Büttelborn, Klein-Gerau und Worfelden und umfasst (Stand: 1. Juli 2019, Quelle: Webseite der Gemeinde Büttelborn buettelborn.de) 15.134 Einwohnerinnen und Einwohner.

2. Lage des Planvorhabens

Innerhalb des Gemeindegebietes Büttelborn befindet sich das Plangebiet ca. 800 m östlich der Ortslage Klein-Gerau, etwa mittig zwischen Klein-Gerau und dem Ortsteil Braunhardt der benachbarten Stadt Weiterstadt, beidseitig der Bahnlinie (Nahverkehrsachse Wiesbaden/(Mainz) - Groß-Gerau - Darmstadt). Die Abgrenzung und Lage des Abweichungsgebiets kann der nachstehenden Übersicht entnommen werden.

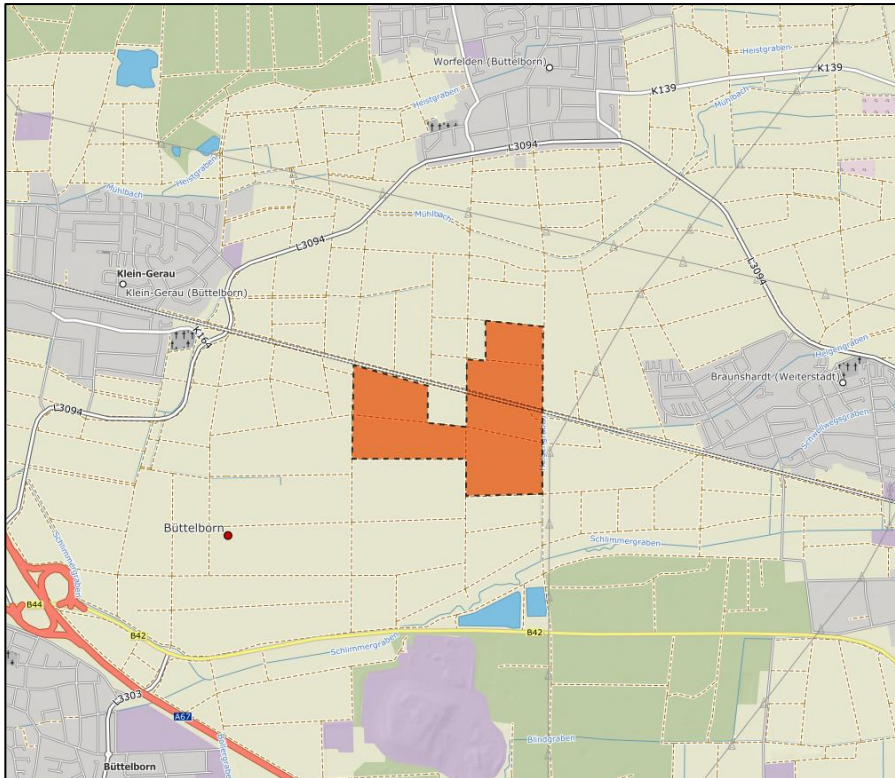


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Markierung des Plangebietes

Das Vorhabengebiet, welches zugleich das Abweichungsgebiet für das Zielabweichungsverfahren darstellt, erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 50 ha. Rund 13 ha befinden sich nördlich der Bahnlinie. Die übrige Fläche des Abweichungsgebiets von ca. 37 ha liegt südlich der Bahnlinie. Das Plangebiet weist eine maximale Ost-West-Ausdehnung von ca. 940 m und eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 870 m auf.

3. Die konkrete Planung

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wird voraussichtlich eine Kapazität von 70 MWp haben. Die jährliche Stromproduktion würde voraussichtlich mehr als 70.000 MWh betragen und rechnerisch ca. 20.000 Haushalte für ein Jahr versorgen können. Nach Nutzungsende der Solaranlage sollen im Bebauungsplan als Folgenutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden, sofern und soweit naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die Firma ksolar Projekte GmbH, die in 59929 Brilon (Sauerland, NRW) ansässig ist.

Laut Antragstellerin sollen die durch das Plangebiet verlaufenden Straßen und Wege weiterhin zugänglich und nutzbar bleiben. Der Vorhabenträger wird – so die Planung – die Einzäunung des Plangebiets dergestalt vornehmen, dass mindestens acht Teilflächen entstehen.

Hierdurch bleibe sichergestellt, dass das Areal weiterhin durchquert werden kann. Auch hat der Vorhabenträger bereits zugesagt, die einzelnen Teilflächen gestalterisch zu optimieren. Es sollen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Blühstreifen angelegt werden. Auch soll ein Informationspfad angelegt werden, um insbesondere Schulklassen die Möglichkeit zu geben, sich über die Stromerzeugung im Allgemeinen und Photovoltaik-Anlagen im Speziellen zu informieren. Weitere gestalterische Elemente werden im weiteren Verlauf des Planungs- und Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Unabhängig hiervon hat der Vorhabenträger u.a. bereits Folgendes zugesichert:

- 3% der Gesamtfläche der Freiflächen-PV-Anlage müssen für einfassende und strukturierende Hecken, bepflanzte Wälle o.ä. reserviert werden.
- Die gesamte Fläche unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen (ausgenommen notwendige Zuwegungen) soll als Blühwiese ausgeführt werden, wobei insbesondere Frühblüher und vor allem regionales Saatgut zum Einsatz kommen soll. Stellflächen für örtliche Imker sollen zur Verfügung stehen.
- Die Einzäunung muss am Boden genügend Freiraum bieten, damit Kleintiere ungehinderten Zugang zum Gelände bekommen.

Die vorstehenden Zusicherungen sollen zeitnah in einem städtebaulichen Vertrag begleitend zum Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 enthält im Bereich des Abweichungsgebietes folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft (in untenstehender Abbildung Darstellung flächig gelb)
- Vorranggebiet Regionaler Grünzugs (Schraffur ocker)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (Schraffur violett)
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten (im südlichen Teil, Schraffur rot)
- Regionalverkehrsstrecke (querende Bahnlinie, violette Linie)
- Siedlungsbeschränkungsbereich (rote Linie mit roten Dreiecken)

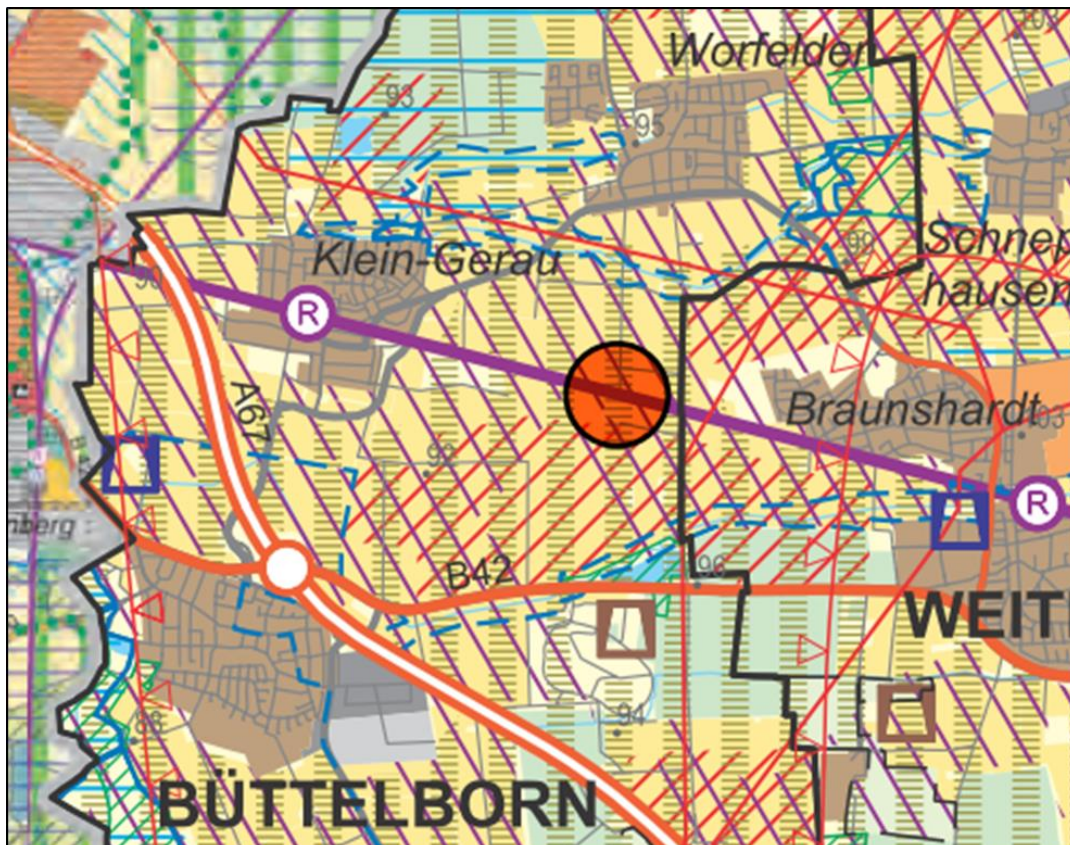


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes (eigene Darstellung auf Basis der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2010)

IV. Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Büttelborn (August 2001) wird das Abweichungsgebiet vollflächig, entsprechend seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

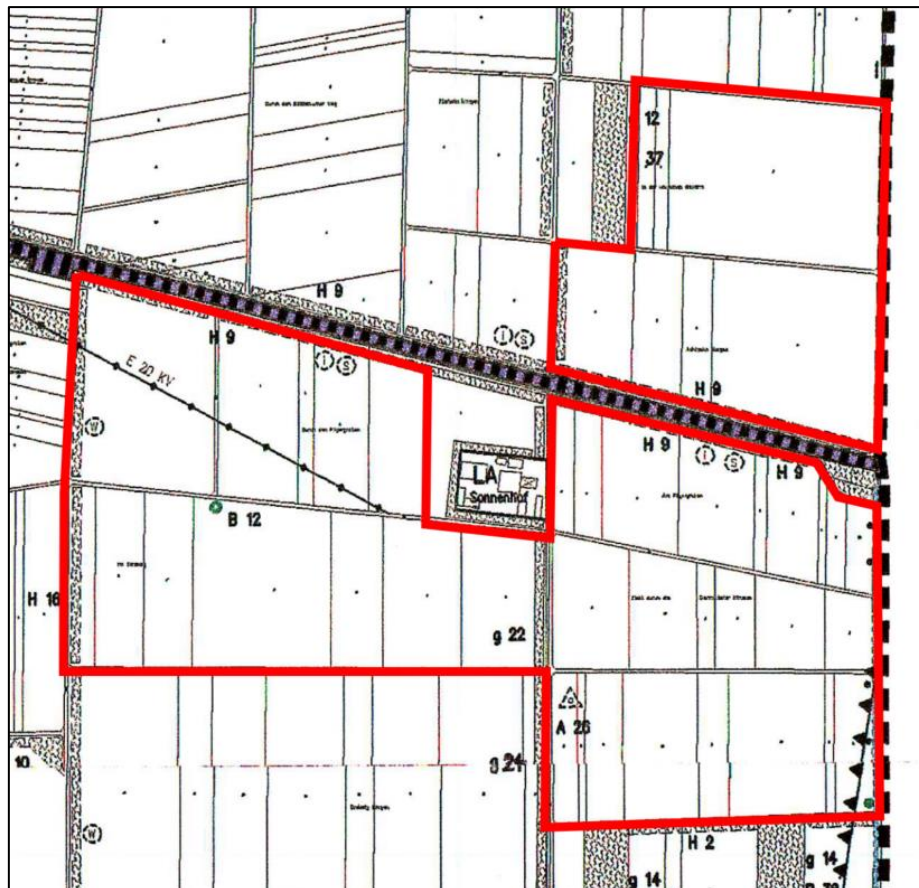


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Büttelborn (Quelle: <https://www.buettelborn.de/standort/bauen/flaechennutzungsplaene/>), ergänzt um die Umgrenzung des Abweichungsgebietes

Darin sind lediglich vereinzelt, in den äußeren Randbereichen und entlang der Feldwege, die nachfolgend benannten „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt:

- Pflanzung bzw. Ergänzung von Gehölzhecken entlang der Bahnlinie (mit Sichtschutzfunktion s und Immissionsschutzfunktion i, H 9) sowie entlang der westlichen Begrenzung des Abweichungsgebietes (mit Windschutzfunktion w, H 16)

- Pflege von Hecken, Feld- und Ufergehölzen in einer feldwegparallelen Nord-Süd-Achse auf Höhe der östlichen Begrenzung des landwirtschaftlichen Gebäudes im Außenbereich „Sonnenhof“ (g22)
- Pflanzung eines Einzelbaumes im Westen des Gebietes (B12)
- Anlage von Ackerschonstreifen im südwestlichen Randbereich des Gebietes (o A26)

Dargestellt im Nordwesten des Gebietes ist außerdem eine Hauptversorgungsleitung oberirdisch, Elektrizität (20 KV).

Fast das gesamte Abweichungsgebiet ist, entsprechend seiner Lage innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt/Main, im Flächennutzungsplan als Bestandteil eines „Gebietes, in dem aus Lärmschutzgründen eine Bebauung im Sinne einer Besiedlung nicht stattfindet“ dargestellt.

V. Beschreibung des Plangebietes und derzeitige Nutzung

Das Abweichungsgebiet ist weitgehend eben und weist Höhenlagen überwiegend zwischen 95 und 98m über NHN auf. Es stellt sich als Bestandteil großflächiger, intensiv genutzter und zeitweise folierter landwirtschaftlicher Anbaufläche dar. Gliedernde Elemente, z.B. Heckenstrukturen, mit entsprechender Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, als Wind- und Erosionsschutz sowie mit klimatischer Wirksamkeit, finden sich nur vereinzelt, überwiegend entlang der querenden Bahnlinie und entlang von Feldwegen (hier konzentriert auf die in Nord-Süd-Richtung, in Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes „Sonnenhof“ verlaufende Feldwegverbindung).

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Konkret stellt sich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wie folgt dar:

- 19,6 ha Spargel (Dauerkultur für 8-9 Jahre)
- 6,8 ha Erdbeeren
- 16,2 ha Wickroggen (zur Herstellung von Biogas)
- 1,8 ha Zuckerhirse
- 3,7 ha (stillzulegende Flächen)

Die übrigen Flächen (ca. 2 ha) sind Randbereiche und Wege. Von den vorstehend genannten Flächen werden die Spargel- und die Erdbeer-Flächen zeitanteilig im Jahr foliert.

1. Anbauzyklen

Die oben dargestellte landwirtschaftliche Nutzung ist an den Anbauphasen für Spargel und Erdbeeren ausgerichtet. Die Anbauphase für Spargel beträgt acht bis neun Jahre, d.h. Spargel kann über diese Zeitspanne hinweg jährlich auf der gleichen Fläche angebaut werden. Anschließend bedarf es einer Anbaupause von ca. zehn Jahren, bevor diese Fläche wieder für den Spargelanbau genutzt werden kann. Die Anbauphase für Erdbeeren beträgt grundsätzlich nur ein Jahr. Danach bedarf es einer rund vierjährigen Anbaupause.

Während der Anbaupausen (für Spargel und Erdbeeren) werden auf den Flächen andere Kulturen angebaut bzw. werden diese Flächen gänzlich stillgelegt. Dies führt dazu, dass auf einer Fläche von ca. 50 ha grundsätzlich nur ca. 50 Prozent der Fläche für den Anbau von Spargel und Erdbeeren genutzt werden können und die verbleibenden 50 Prozent anderweitig bewirtschaftet werden müssen, um die Anbaupausen einzuhalten. Der Landwirt des Plangebiets baut auf den Flächen, die sich in der Anbaupause befinden, Wickroggen und Zuckerhirse an bzw. legt die Flächen still.

Wickroggen und Zuckerhirse sind sehr günstige Kulturen, mit denen nur ein sehr geringer Ertrag erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund werden diese Kulturen auch nicht bewässert, weil sich eine solche Bewässerung wirtschaftlich nicht lohnen würde. Fällt daher kein ausreichender Niederschlag, wachsen diese Kulturen auch nicht. Wickroggen und Zuckerhirse dienen vorliegend nicht der Ernährung von Menschen oder Tieren, sondern werden zur Erzeugung von Biogas verwendet, welches dann verstromt wird.

Nach Auskunft des Landwirts können auf den Flächen, die sich in der Anbaupause befinden, auch keine anderen Kulturen, wie z.B. Getreide (zur Nahrungsmittelerzeugung), wirtschaftlich sinnvoll angebaut werden. Andere Kulturen müssten auf den leichten Böden bewässert werden. Eine solche Bewässerung würde sich jedoch wirtschaftlich nicht lohnen, d.h. die Kosten wären höher als die Erträge.

2. Bewässerung

Die Spargel- und Erdbeer- Flächen müssen regelmäßig bewässert werden. Hierzu wird das Wasser aus eigenen Brunnen des Landwirts genutzt. Der Landwirt ist Mitglied des regionalen Beregnungsverbands. Der Beregnungsverband hat ein Wasserrecht zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen. Dieses Wasserrecht erlaubt eine Bewässerung von durchschnittlich 300.000 m³ pro Jahr. Die durchschnittliche Wasserentnahme wird über eine Periode von sieben Jahren ermittelt. Überschreitungen der Wasserentnahme in einzelnen Jahren können daher durch Unterschreitungen in anderen Jahren ausgeglichen werden. Erst wenn die durchschnittliche Bewässerung (über den vorgenannten Siebenjahreszeitraum) 300.000m³ überschreitet, muss der Beregnungsverband eine Strafe zahlen.

Das Risiko einer solchen Strafzahlung hat, laut Antragstellerin in den letzten Jahren zugenommen, da der Grenzwert von 300.000 m³ immer häufiger überschritten wird. Das Bewässerungserfordernis hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, so dass das Wasserrecht – sofern sich die derzeitige Tendenz fortsetzt – nicht mehr ausreicht, um sämtliche Flächen (ohne Strafzahlung) ausreichend zu bewässern.

3. Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets stehen zu ca. zwei Dritteln im Eigentum des Landwirts. Die übrigen Flächen (also ca. ein Drittel) sind langfristig (für die gesamte Nutzungsdauer des Photovoltaik- Projekts, d.h. mindestens 30 Jahre) vom Landwirt von den Eigentümern gepachtet worden. Die Eigentümer wurden vom Landwirt über sein Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Sie unterstützen das geplante Projekt ebenfalls. Für das geplante Projekt werden somit ausschließlich vom Landwirt genutzte Flächen verwendet.

4. Bodenpunkte

Die Bodenpunkte des Abweichungsgebiets liegen im unteren Drittel der Skala, welche Punkte von 0 bis 100 reicht. Im Durchschnitt betragen die Bodenpunkte im Abweichungsgebiet 32,97 Punkte. Im Abweichungsgebiet erreicht keine Fläche eine Bodenpunktzahl von 35 oder mehr.

VI. Erschließung und Netzanschluss

Der Netzanschluss wird derzeit mit den beiden umliegenden Netzbetreibern abgestimmt. Hierzu haben laut Gemeinde Büttelborn positive Gespräche stattgefunden. Der Netzanschluss wäre zu wirtschaftlichen Konditionen möglich. Konkret stellt sich die Netzanschlusssituation wie folgt dar:

Es befinden sich sowohl nördlich der Bahntrasse als auch südlich der Bahntrasse jeweils eine 20 kV-Leitung, über welche der Strom aus der geplanten Anlage (teilweise) abtransportiert werden kann. Derzeit werden seitens der Netzbetreiber die verfügbaren Kapazitäten geprüft. Der Vorhabenträger geht derzeit davon aus, dass der Strom aus mindestens 10 bis 20 MWp über diese bestehenden Leitungen abtransportiert werden kann und hierfür auch kein Umspannwerk erforderlich ist.

Der Strom aus den übrigen 50 bis 60 MWp muss – sofern die Netzbetreiber die bestehenden Leitungen nicht verstärken – anderweitig abtransportiert werden. Hierzu sollen zwei bis drei 30kV-Leitungen unterirdisch bis zum nächsten Netzverknüpfungspunkt verlegt werden. Die Verlegung soll entlang öffentlicher Wege sowie ggf. auch entlang der Eisenbahntrasse erfolgen. Wie üblich in solchen Verfahren, wird der exakte Verlauf der unterirdischen Anschlussleitung mit dem Netzbetreiber abgestimmt, sobald absehbar ist, ob das Planungsverfahren Aussicht auf Erfolg hat. Hintergrund ist, dass die Netzplanung regelmäßig ca. 50.000 EUR bis 150.000 EUR kostet und somit stets ein gewisses Maß an Planungssicherheit erreicht werden muss.

Die unterirdischen Leitungen werden an ein Umspannwerk angeschlossen, welches nicht im Plangebiet gelegen sein wird. Vielmehr wird das Umspannwerk in Abstimmung mit dem aufnehmenden Netzbetreiber errichtet (sofern kein vorhandenes Umspannwerk verwendet werden kann). Neue Umspannwerke werden im 90 Grad-Winkel zu bestehenden Hochspannungsleitungen errichtet. Vorliegend wird die Einspeisung in eine 110 kV Leitung erfolgen. Die bisherigen Gespräche mit den Netzbetreibern haben ergeben, dass eine Aufnahme des Stroms in die bestehenden 110 kV Leitungen möglich ist und insoweit keine Netzengpässe bestehen.

Die Lage des Netzanschlusses wird maßgeblich davon abhängen, wer den übrigen Strom abnehmen möchte, d.h. den Strom, der nicht von den Kommunen abgenommen wird. Hierzu werden ebenfalls Gespräche aufgenommen, sobald ein gewisses Maß an Planungssicherheit erreicht ist. Ziel ist es, dass der Strom regional verbraucht wird.

Es gibt in der unmittelbaren Umgebung einige Großverbraucher, die den Strom abnehmen könnten und auch schon Interesse gegenüber dem Vorhabenträger bekundet haben. Allerdings können konkrete Gespräche hierüber erst geführt werden, wenn das Projekt Aussicht auf Erfolg hat. Dies ist nicht unüblich, da für die Abnehmer konkret erkennbar sein muss, dass das Projekt realisiert werden kann. Andernfalls lassen sich keine konkreten (verbindlichen) Vereinbarungen treffen. Aus diesem Grund wird die Abnahme des Stroms – auch in vergleichbaren Projekten ähnlicher Größenordnung – erst vorgenommen, wenn mindestens die erste Auslegung abgeschlossen wurde. Sobald der Abnehmer feststeht, wird der Netzanschluss konkretisiert und finalisiert. In die Netzplanung fließt auch der Standort des Abnehmers ein.

Der Netzanschluss soll so ausgestaltet werden, dass keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft entstehen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Kabel möglichst in Randbereichen (z.B. entlang der Bahnlinie, entlang von Straßenrändern) verlegt werden. Der Netzanschluss soll stets im Einvernehmen mit betroffenen Landwirten erfolgen.

VII. Begründung des Abweichungsantrags

1. Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die Energiesicherheit

Zu berücksichtigen sei, dass bereits gegenwärtig ca. 16 bis 20 ha des Plangebiets zur Erzeugung von Biogas genutzt werden, welches anschließend verstromt wird. Faktisch werde der Landwirtschaft daher nicht 50 ha, sondern „nur“ 30 ha für die Nahrungsmittelproduktion entzogen.

Bereits derzeit bestehe daher ein nicht unerheblicher Flächenverbrauch für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energieanlagen. Durch die Installation einer Freiflächen- Photovoltaikanlage werde die Flächeneffizienz jedoch um ein Vielfaches erhöht. Das Umweltbundesamt habe durch eigene Berechnungen herausgefunden, dass Wind- und Solarenergie der Biomasse in der Flächeneffizienz um ein Vielfaches überlegen sind. Während die Flächeneffizienz der Bioenergie wenig steigerungsfähig sei, sind die Stromerträge von Photovoltaikanlagen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Rechnungen des Umweltbundesamts zu Folge könne pro Hektar im Jahr rund 40-mal mehr Strom durch Photovoltaik-Neuanlagen (ca. 800 MWh) erzeugt werden, als beispielsweise beim Maiseinsatz in Biogasanlagen (im Mittel 20 MWh) (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/bio-energie#iLUC>).

Zudem sei festzuhalten, dass die geplante Anlage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in einem nicht unerheblichen Maß zur Erhaltung der Versorgungssicherheit beitrage. Im Jahr 2030 sollen 80 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland durch die Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien- Anlagen gedeckt werden. Konventionelle Kraftwerke werden bzw. wurden bereits abgeschaltet. Daher sei der zügige und umfängliche Ausbau von Erneuerbaren Energien- Anlagen zwingend erforderlich, um auch zukünftig das derzeit in Deutschland bestehende Versorgungsniveau gewährleisten zu können.

2. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Büttelborn hat innerhalb des zu betrachtenden Raums eine Alternativprüfung vorgenommen. Hierzu hat sie zunächst solche Flächen herausgesucht, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt sind. Das Ergebnis kann der nachstehenden Grafik entnommen werden:

Darüber hinaus hat die Gemeinde Büttelborn untersucht, welche Flächen im zu betrachtenden Raum einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unterfallen. Das Ergebnis kann der nachstehenden Grafik entnommen werden:

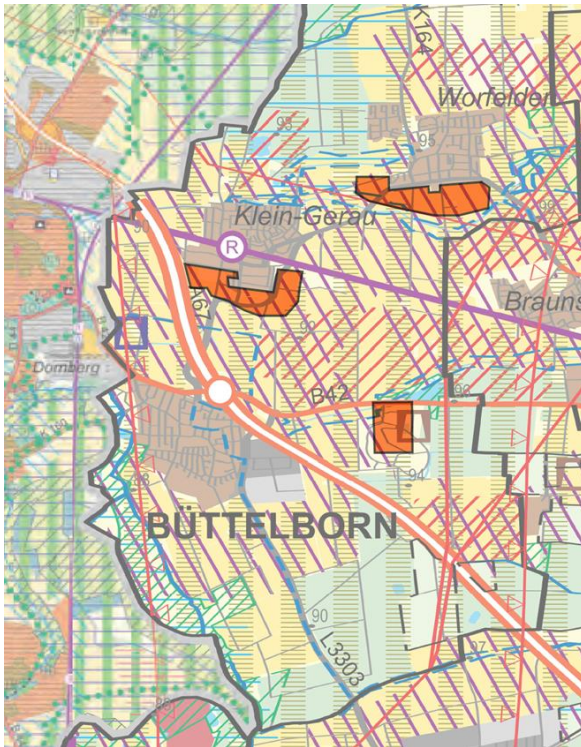


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind

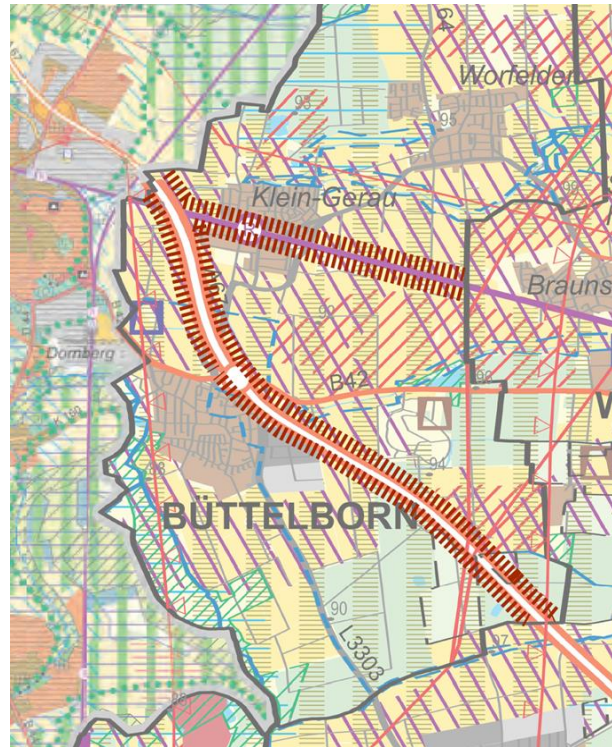


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie

Die Gemeinde Büttelborn kommt im Rahmen ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass keine der betrachteten Alternativen besser geeignet ist (bzw. überhaupt geeignet ist) als das gewählte Plangebiet. Dies lässt sich insbesondere anhand der konsolidierten Übersicht erkennen:

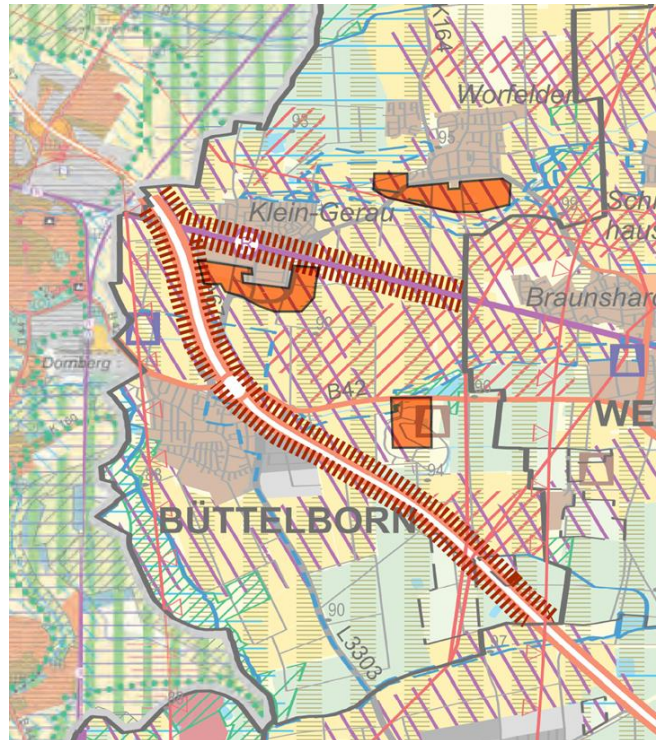


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit flächiger Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind sowie mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie

Es gibt tatsächlich nur drei Bereiche im Gemeindegebiet, die nicht mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug belegt sind. Zwei Flächen liegen unmittelbar südlich der Ortslagen Klein-Gerau und Worfelden. Aufgrund der Nähe zur Bebauung im jeweiligen Gemeindegebiet hält die Gemeindeverwaltung Büttelborn diese beiden Flächen nicht für geeignet. Insbesondere werden diese Flächen für die zukünftige Fortentwicklung der Siedlungsstruktur (u.a. Ausweisung neuer Wohngebiete und neuer Gewerbegebiete) benötigt. Darüber hinaus besteht in der Bevölkerung regelmäßig die Erwartung, dass Erneuerbare Energien Anlagen nicht unmittelbar angrenzend an der Siedlungsbebauung errichtet werden. Die Akzeptanz für die zwei alternativen Flächen wäre daher wesentlich geringer, als dies bei dem hiesigen Projekt der Fall sei. Hinzu kommt, dass auch diese beiden Flächen ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt sind (mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche südlich von Klein-Gerau, welche lediglich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist).

Die dritte Fläche liegt im Bereich der Abfallentsorgungsanlage/Deponie und steht daher in den nächsten 10 Jahren nicht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Verfügung. Nach derzeitigem Stand wird die Deponie frühestens im Jahr 2030 geschlossen. Anschließend müssen die Schichten noch entsprechend abgedeckt und versiegelt werden. Aus diesem Grund könnte frühestens Mitte der 2030er Jahre mit der Errichtung von Erneuerbaren Energien Anlagen begonnen werden.

Abbildung 6 lässt sich entnehmen, dass es innerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug noch weitere Flächen gibt, welche der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) aa) oder bb) BauGB (200m-Korridor) unterfallen. Diese liegen zum einen entlang der Bahntrasse zwischen der Gemeinde Klein-Gerau und dem hiesigen Plangebiet und zum anderen entlang der Bundesautobahn BAB 67, welche von Nord-Westen nach Süd-Osten durch das Gemeindegebiet Büttelborn verläuft. Die (übrigen) privilegierten Gebiete sind aus Sicht der Gemeinde Büttelborn jedoch jedenfalls nicht besser geeignet als das ausgewählte Plangebiet.

Im Hinblick auf die sonstige privilegierte Fläche entlang der Bahngleise ergibt sich dies daraus, dass das Plangebiet viel näher an die Gemeinde Klein-Gerau heranrücken würde. Es spricht, so die Antragstellerin, gerade für das gewählte Plangebiet, dass dieses nahezu in der Mitte zwischen Klein-Gerau und Braunshardt und dementsprechend weitest möglich entfernt vom besiedelten Gebiet liegt.

Im Hinblick auf die sonstige privilegierte Fläche entlang der Autobahn ergibt sich dies u.a. daraus, dass ein Großteil der Flächen entweder mit Wald oder Siedlungsraum belegt ist. Im Übrigen gibt es Pläne, die Autobahn auf jeweils 3 Spuren auszubauen. Hierdurch würde die Nutzbarkeit der Flächen erheblich eingeschränkt. Abgesehen hiervon liege das Gebiet entlang der Autobahn ohnehin ebenfalls im Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Die Gemeindeverwaltung habe darüber hinaus geprüft, ob das hiesige Plangebiet nicht so gewählt werden könnte, dass es zumindest nahezu vollständig innerhalb des 200m Korridors entlang der Bahnlinie liegt (siehe hierzu die nachstehende Grafik).



Abbildung 8: Plangebiet mit Darstellung des „Privilegierungsbereiches“ gem. § 35 BauGB (200 m-Korridor beidseitig der Bahnstrecke (eigene Darstellung auf Grundlage des aktuellen Katasters)

Zu berücksichtigen sei, dass eine solche Gestaltung des Plangebiets zunächst einmal aus raumordnungsrechtlicher Sicht keine Vorteile gegenüber dem bisherigen Plangebiet bringen würde, da die gesamte Fläche innerhalb des 200m-Korridors ebenfalls als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgestaltet ist. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) bb) BauGB keine Auswirkungen auf das Zielabweichungsverfahren habe, also weder dessen Durchführung vereinfacht noch dessen Erforderlichkeit entfallen lässt.

Gegen die Anpassung des Plangebiets an den privilegierten 200m-Korridor spricht, nach Ansicht der Antragstellerin, auch der Zuschnitt der Flächen, da zahlreiche Parzellen durch die Begrenzungslinien des 200m-Korridors durchtrennt werden. Die nicht innerhalb des 200m-Korridors liegenden Bereiche dieser Parzellen ließen sich anderweitig teilweise nicht sinnvoll nutzen, da die verbleibenden Flächenteile zu klein werden. Hinzu komme, dass die Flächenverfügbarkeit nicht gewährleistet sei. Für die innerhalb des 200m-Korridors in weiß dargestellten Flächen verfügt der Vorhabenträger über keinerlei Nutzungsrechte. Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger können diese Nutzungsrechte zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht beschafft werden.

Auch die Netzanschlusssituation spricht aus Sicht der Gemeinde Büttelborn gegen die Anpassung des Plangebiets an den privilegierten 200m-Korridor. Der nördlich der Bahnschienen gelegene Bereich lässt sich – nach Rücksprache mit dem örtlichen Netzbetreiber – an die bestehende 20 kV Leitung anbinden. Hierzu wäre nicht einmal die Errichtung eines Umspannwerks erforderlich. Die Kapazität auf dieser 20 kV Leitung ist jedoch begrenzt. Die exakt verfügbare Kapazität wird derzeit noch geprüft. Aus den bislang geführten Analysen und Gesprächen hat sich jedoch ergeben, dass eine Kapazität von maximal 10 bis 15 MW zur Verfügung stehe, sodass das Plangebiet im nördlichen Bereich keinesfalls vergrößert werden sollte.

Im Übrigen hat die Gemeinde Büttelborn auch in Erwägung gezogen, ob es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, das Projektvorhaben in mehrere, kleinere Projekte zu unterteilen, z.B. zehn bis 15 Projekte mit einer Fläche von jeweils < 5 ha (typische Größe für eine wirtschaftliche Anlage). Abgesehen davon, dass bei einer solchen Aufteilung die Flächenverfügbarkeit eine große Herausforderung darstellen würde, ist bislang – abgesehen vom Vorhabenträger – kein anderer Dritter mit einem konkreten Vorhaben in einer Größenordnung von 3-5 ha an die Gemeinde Büttelborn herangetreten. Darüber hinaus darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Pachtverträge sehr unterschiedliche Laufzeiten haben, so dass es nahezu ausgeschlossen erscheint, innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren eine Fläche von in Summe ca. 50 ha für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu sichern. Erschwerend käme hinzu, dass zehn bis 15 Netzanschlüsse errichtet werden müssten und es alleine hierdurch zu erheblichen Mehrkosten kommen würde.

Vor dem Hintergrund der betrachteten Alternativen kommt die Gemeindeverwaltung Büttelborn daher zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet das mit Abstand beste Gebiet ist, um das angestrebte Vorhaben zu realisieren. Für die gute Eignung des Plangebiets lassen sich, laut Antragstellerin, zusammenfassend folgende Gründe anführen:

- Es handelt sich um eine zusammenhängende Fläche, die lediglich durch die Bahntrasse sowie die unverändert verbleibenden Straßen und Wegeverbindungen (welche gleichzeitig für eine gewisse „Durchlässigkeit“ der Fläche sorgen) untergliedert wird.
- Der Standort befindet sich entlang der Bahntrasse und damit zu einem maßgeblichen Teil in einem privilegierten Gebiet nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.
- Die Flächen befinden sich zwischen zwei Ortschaften (Klein-Gerau und Braunshardt) und grenzen nicht an eine zusammenhängende Bebauung, insbesondere an keine zusammenhängende Wohnbebauung. Die Einsehbarkeit der Anlage wird hierdurch erheblich vermindert.
- Die Flächen sind aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung, insbesondere aufgrund der Folierungen, vorbelastet.
- Der Netzanschluss kann nach derzeitigem Planungsstand realisiert werden, ohne dass in den benachbarten Ortschaften massive Eingriffe in die Straßen und Wege erforderlich sind. Vielmehr sieht es nach derzeitigem Stand so aus, dass die bestehenden Freilandleitungen zur Netzanbindung (unter Nutzung eines zu errichtenden Umspannwerks) genutzt werden können.

Die Antragstellerin geht somit davon aus, dass kein atypischer Fall, sondern ein Normalfall vorliegt, da nach Auswertung der Alternativen kein besser geeigneter Standort erkennbar ist.

3. Raumnutzung / Angemessenheit

Das Gemeindegebiet Büttelborn hat eine Größe von rund 3.000 ha. Die Gemeinde Büttelborn hält es mittel- bis langfristig für erforderlich, dass ca. zwei bis drei Prozent der gemeindlichen Fläche für die solare Energieerzeugung genutzt wird. Dies zeige sich bereits an den Erzeugungsmengen.

Mit 100 ha (ca. 3 Prozent der Gemeindefläche) können ca. 150 MWp Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Hiermit können jährlich ca. 150.000 MWh Strom er-

zeugt werden. Bei ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entfallen somit auf jeden Einwohner ca. 10 MWh pro Jahr (bilanziell betrachtet). Berücksichtigt man nunmehr, dass

- nicht sämtlicher Strom unmittelbar zum Zeitpunkt der Produktion vor Ort verbraucht werden kann;
- nicht nur Freiflächen-, sondern auch Dachanlagen auf der vorgesehenen Gemeindefläche von zwei bis drei Prozent installiert werden und diese weniger flächeneffizient sind,
- örtliche Gewerbe- und Industriebetriebe versorgt werden müssen und diese regelmäßig einen höheren Stromverbrauch haben;
- eine Elektrifizierung vieler Bereiche, insbesondere des Verkehrsbereichs vorgesehen ist;
- die Speicherung des Stroms aus erneuerbaren Energiequellen (insbesondere in Form von Wasserstoff) Effizienzverluste mit sich bringt und
- auch die übrigen Gemeinden, insbesondere der Großraum Frankfurt, versorgt werden müssen und diese teilweise nicht über ausreichend eigene, geeignete Flächen verfügen,

erscheint die angestrebte Flächennutzung aus Sicht der Gemeinde Büttelborn absolut angemessen. Die geplante Anlage wird mit knapp unter 50 ha ca. die Hälfte der geplanten Fläche in Anspruch nehmen. Da derzeit auch keine anderen Planungen von Anlagen ähnlicher Größenordnung ersichtlich sind, steht das Vorhaben mit der gemeindlichen Planung im Einklang.

Abschließend hat sich die Gemeinde auch damit auseinandergesetzt, ob und inwieweit generell auf die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen verzichtet werden kann, weil ausreichend Kapazitäten auf den Dachflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Angesichts der derzeitigen Quote der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien- Anlagen am Stromverbrauch in Büttelborn von unter 20% sieht die Gemeinde Büttelborn jedoch die dringende Notwendigkeit, auch die Freiflächen-Potentiale zu erschließen.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die Vorgabe in § 1 HEG, wonach Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von einem Prozent der Fläche des Landes Hessen genutzt werden sollen, aus Sicht der Gemeinde Büttelborn keinesfalls so verstanden werden darf, dass jede Gemeinde, d.h. auch die Gemeinde Büttelborn, nur 1 % ihrer gemeindlichen Fläche für die Errichtung von Photovoltaikanlagen nutzen darf. Zum einen würde eine solche Sichtweise unzulässig in die Planungshoheit der Gemeinde eingreifen. Zum anderen würde ein solches Verständnis verkennen, dass es sich hierbei um eine Mindestgröße handelt und zudem die jeweiligen Gemeinden unterschiedliche Möglichkeiten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen haben. Es gibt zahlreiche Gemeinden, die das in § 1 HEG formulierte Ziel nicht einhalten können, sei es, weil sie nicht über ausreichende Flächen verfügen (z.B. Großstädte wie Frankfurt am Main) oder sei es, weil die derzeitige Netzinfrastruktur nicht in der Lage ist, den Strom abzutransportieren. Zudem lässt sich bereits dem Wortlaut von § 1 HEG entnehmen, dass lediglich das Gebiet des Landes Hessen zu betrachten ist und nicht die Fläche des jeweiligen Gemeindegebiets.

Dementsprechend sieht es die Gemeinde Büttelborn auch nicht als einen atypischen Fall an, wenn vorliegend 1,67% der gemeindlichen Fläche für das geplante Vorhaben genutzt werden und zwar auch dann nicht, wenn man die Vorgaben in § 1 HEG (d.h. 1% der Fläche in Hessen sollen für Photovoltaikanlagen genutzt werden) hälftig in den Innen- und Außenbereich aufteilt.

4. Bodenqualität

Die landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet haben im Durchschnitt eine Bodenpunktzahl von 35 bis <50 Bodenpunkten. Im östlichen Teil des Gemeindegebiets werden im Durchschnitt teilweise Bodenpunktzahlen von 50 bis < 60 Bodenpunkten erreicht (siehe nachstehende Grafik).

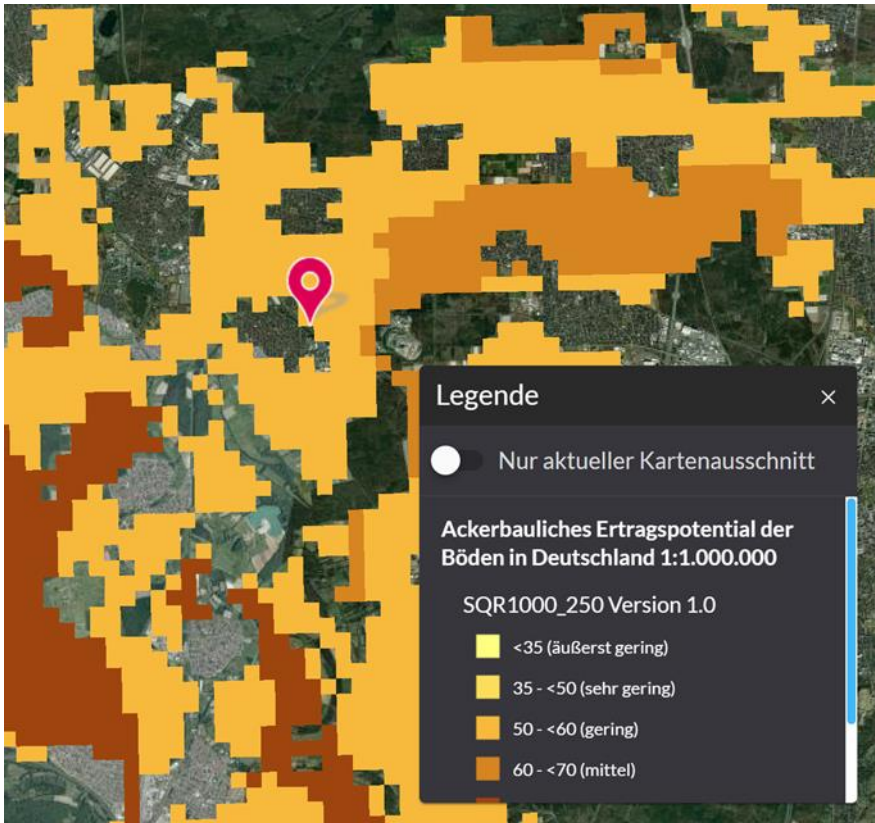


Abbildung 9: Auszug Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe <https://geoportal.bgr.de>, Dienst „Ackerbauliches Ertragspotenzial der Böden in Deutschland“ (Anmerkung: Die rote Markierung kennzeichnet allgemein das Gemeindegebiet Büttelborn, das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Markierung – siehe hierzu auch die nachstehende Grafik.)

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Büttelborn keine Flächen verwenden, die für andere Zwecke vorgesehen sind oder die aufgrund ihrer verhältnismäßig hohen Bodenpunktzahl verglichen mit anderen Flächen im Gemeindegebiet der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollten. Aus Sicht der Gemeinde Büttelborn sind Bodenpunktzahlen unterhalb von 40 Bodenpunkten in jedem Fall im Normalbereich. Dies trifft daher auch auf das Abweichungsgebiet zu, da keine der Flächen einen Wert von 35 oder größer erreicht. Auch aus diesem Grund ist vorliegend von einem Normalfall auszugehen.

5. Sonstiges

Die Gemeinde Büttelborn möchte selbstverständlich auch sonstige Aspekte bei der Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere auch, inwieweit die Gemeinde Büttelborn von dem jeweiligen Projekt profitieren kann. Grundsätzlich sollten Projekte die folgenden Vorgaben erfüllen:

- Der erzeugte Strom sollte zumindest teilweise regional vermarktet werden;
- Die Gemeinde Büttelborn sollte nach § 6 EEG an den Erträgen beteiligt werden;
- Die Biodiversität der genutzten Flächen sollte durch das Vorhaben gesteigert werden;
- Der Vorhabenträger sollte Maßnahmen zur Stärkung der Akzeptanz in der Bevölkerung ergreifen;
- Bei einer siedlungsnahen Errichtung sollten im Einzelfall (insbesondere abhängig von der Einsehbarkeit) angemessene Abstände eingehalten bzw. Sichtschutzmaßnahmen getroffen werden.

Vorstehend wurde bereits dargestellt, dass die Gemeinde Büttelborn in mehrfacher Hinsicht von dem geplanten Vorhaben profitieren würde. Auch wenn einzelne Vorgaben der vorstehenden Liste erst während bzw. nach Abschluss des Planungsverfahrens (z.B. die Ertragsbeteiligung nach § 6 EEG) vertraglich festgelegt werden können, haben bislang sehr gute und konstruktive Gespräche mit dem Vorhabenträger stattgefunden. Die Verwaltung ist daher überzeugt davon, dass die vorstehenden Kriterien beim hiesigen Vorhaben eingehalten werden können. Auch insoweit ist vorliegend von einem Normalfall auszugehen.

6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a) Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe

Das Projektvorhaben habe keine negativen Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe, da sämtliche Flächen, welche für das Vorhaben benötigt werden, entweder im Eigentum des Landwirts stehen oder von diesem langfristig (mindestens 30 Jahre) gepachtet wurden. Durch das Vorhaben müsse damit kein anderer Landwirt seine Produktion einschränken. Im Gegenteil, durch die Herausnahme der Flächen innerhalb des Plangebiets aus der intensiven Landwirtschaft und damit auch aus der Bewässerung verbleibe für die übrigen Flächen im Beregnungsverband prozentual mehr Wasser für die Bewässerung. Auch leiste die Herausnahme des Plangebiets aus der intensiven Landwirtschaft einen Beitrag dazu, dass der Beregnungsverband im siebenjährigen Durchschnitt die Bewässerungsobergrenze idealerweise auch zukünftig weiterhin einhalten kann.

Zukünftig komme ggf. noch hinzu, dass die Flächen im Plangebiet im Rahmen der Förderprogramme der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) angerechnet werden können. Abhängig von der gesetzlichen Ausgestaltung des Förderprogramms, welches derzeit noch in der Diskussion ist, könne eine Anrechnung mitunter nicht nur zugunsten des Landwirts, der derzeit die Flächen im Plangebiet bewirtschaftet, erfolgen, sondern mitunter auch zugunsten anderer Landwirte.

b) Auswirkungen auf den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb

Hinsichtlich des eigenen landwirtschaftlichen Betriebs führe die Umsetzung des Projektvorhabens dazu, dass dem Landwirt ca. ein Drittel (ca. 50 ha) seiner jetzigen Flächen (ca. 150 ha) nicht mehr für die intensive Landwirtschaft und damit auch für den Spargel- und Erdbeeranbau zur Verfügung stehen. Der Landwirt habe jedoch mitgeteilt, dass dies eine ganz bewusste Entscheidung zugunsten der nachhaltigen Fortführung seines bestehenden Betriebs sei. Zur Begründung hat der Landwirt ausgeführt, dass insbesondere auch aus gesundheitlichen Gründen eine Verkleinerung des bestehenden Betriebs erforderlich ist. Der Anbau von Spargel und Erdbeeren sei sehr arbeitsintensiv. Die Intensität habe in den letzten Jahren noch zugenommen, insbesondere auch aufgrund der stetig steigenden Bürokratie. Diese Intensität könne der Landwirt nicht mehr leisten.

Auch mit der Möglichkeit der Betriebsübertragung hat sich der Landwirt bereits auseinandergesetzt. Es stehe jedoch derzeit kein Unternehmensnachfolger bereit. Auch ist dem Landwirt niemand bekannt, der den (Teil-)Betrieb oder die Flächen, welche für das Projektvorhaben benötigt werden, erwerben wollen würde.

Zudem sei angemerkt, dass auch das Thema der Agri-Photovoltaik, also eine kombinierte Nutzung der Flächen für die intensive Landwirtschaft und die Stromerzeugung, intensiv betrachtet wurde. Auch wenn die Agri-Photovoltaik in der Öffentlichkeit immer wieder als Alternative zur klassischen Freiflächen-Photovoltaik dargestellt wird, zeigen die Erfahrungen und zahlreiche Gespräche mit Landwirten, dass zwei Gründe entscheidend gegen die Agri-Photovoltaik sprechen. Erstens und dies bestätigten zahlreiche Landwirte, behindern sämtliche Aufständierungen den landwirtschaftlichen Betrieb. Da die heutigen Maschinen immer größer werden, sind Aufständierungen hinderlich, so dass Agri-Photovoltaikanlagen in der freien Fläche für die Landwirtschaft keinen Mehrwert böten, sondern im Gegenteil Nachteile herbeiführten.

Zweitens seien Agri-Photovoltaikanlagen in der Anschaffung wesentlich teurer als klassische Photovoltaikanlagen. Das Fraunhofer Institut komme in einer neueren Studie zu dem Ergebnis, dass die Errichtungskosten einer Agri-Photovoltaikanlage ca. 50 Prozent höher lägen als bei einer klassischen Photovoltaikanlage (Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE, Agri-Photovoltaik: Chance für Landwirtschaft und Energiewende – Ein Leitfaden für Deutschland – Stand April 2022).

c) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Hierzu führt die Antragstellerin aus, dass Grundlage der ursprünglichen Festlegung der Vorranggebiete für Landwirtschaft der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 war. In 2021 wurde eine aktualisierte und überarbeitete Version vorgelegt. 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 Inkrafttreten 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, eingeschränkt und durch den inhaltsgleichen Grundsatz G3.4.1-3 ersetzt worden.

Damit liege, so die Antragstellerin, 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 vor 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 bzw. eines entsprechenden Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ möglich (gewesen) wäre.

d) Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt

Der Landwirt rechne nicht damit, dass die Verkleinerung seines Betriebs (um 50 ha auf ca. 100 ha) negative Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt habe. Das ganzjährige Stammpersonal bleibe erhalten. Es fallen lediglich saisonale Arbeitsplätze für ungelernte Hilfskräfte, die als Erntehelfer fungieren, weg. Der Landwirt beziffert den Wegfall auf ca. 50 bis 60 Hilfskräfte, die in der Vergangenheit aus den osteuropäischen Ländern für die Erntesaison nach Büttelborn geholt wurden und in den letzten Jahren vorwiegend aus Rumänien stammten. Ohnehin werde es jedes Jahr schwieriger, eine ausreichende Anzahl an Erntehelfern zu organisieren.

e) Auswirkungen auf vor- und nachgelagerte Märkte

Der Landwirt rechne auch nicht damit, dass die Herausnahme der Flächen im Plangebiet zu messbaren Auswirkungen auf den vor- und nachgelagerten Märkten führt. Vorgelagert sei insbesondere der Markt für Saatgut und Düngemittel betroffen. Dieser Markt werde jedoch ohnehin ausschließlich von großen, global agierenden Agrarunternehmen (wie z.B. Bayer) beherrscht. Die Agrarunternehmen würden es nicht merken, wenn in Büttelborn ca. 50 ha aus der intensiven Landwirtschaft genommen werden, zumal auf Ebene der Europäischen Union im Rahmen des „GAP“ ohnehin die Vorgabe postuliert wurde, mindestens 4% der landwirtschaftlichen Flächen aus den intensiven Bewirtschaftungsformen herauszunehmen.

Auch auf den nachgelagerten Märkten werde es keine spürbaren Auswirkungen geben, da genügend Lebensmittel, insbesondere genügend Spargel und Erdbeeren, in Deutschland vorhanden sind. Hier habe es in den vergangenen Jahren nach Auskunft des Landwirts keine Knappheiten gegeben. Ohnehin geht der Landwirt davon aus, dass das Angebot zukünftig verknappt werden muss. Denn die Anbaukosten für Spargel und Erdbeeren seien in den vergangenen Monaten erheblich gestiegen. Die Kostensteigerungen seien jedoch noch nicht ausreichend in den Erzeugerpreisen eingepreist, insbesondere aufgrund der Marktmacht des Handels. Die Kostensteigerungen könnten nur bei einer Angebotsverknappung weitergegeben werden.

In diesem Zusammenhang hat der Landwirt zugesichert, dass die regionale Direktvermarktung, insbesondere der eigene Hofladen, nicht von der Herausnahme der Flächen innerhalb des Plangebiets aus der intensiven Bewirtschaftung betroffen sein wird. Vielmehr soll diese regionale Direktvermarktung uneingeschränkt fortgeführt werden. Die verbleibenden Flächen reichen hierzu aus.

f) Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform

Vorhabenträger und Landwirt beabsichtigen die Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform auf dem Plangebiet. Der Umfang steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest, da weitere Gespräche geführt werden müssen und die extensive Bewirtschaftung sukzessive auf- und ausgebaut werden soll. Es werde jedoch angestrebt, dass mindestens zehn Prozent des Plangebiets bereits mit Inbetriebnahme des Projekts extensiv bewirtschaftet werden. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde Büttelborn bestätigt, dass eine solche Größenordnung auch als Auflage gemacht werden könnte.

Die extensive Bewirtschaftungsform zeichne sich dadurch aus, dass eine relativ große Fläche Land verwendet wird, dessen Bewirtschaftung jedoch mit geringem Einsatz von technologischen Inputs wie Düngemitteln, Pestiziden, Bewässerung und Maschinen erfolgt. Die Hauptziele einer extensiven Bewirtschaftung seien Nachhaltigkeit, Schonung der natürlichen Ressourcen und Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Hauptmerkmal der extensiven Landwirtschaft ist, dass Erträge pro Flächeninhalt niedriger sind, dafür aber die Belastung der Umwelt und die Abhängigkeit von externen Ressourcen geringer ausfallen.

Nach derzeitigem Planungsstand soll das Plangebiet nicht bloß „gepflegt“ werden, sondern im Sinne des vorstehend dargestellten Verständnisses der extensiven Bewirtschaftung genutzt werden. Hierzu sollen Schafe auf Teilbereichen des Plangebiets grasen und Obstbäume in den Randbereichen gepflanzt und bewirtschaftet werden. Insbesondere die jeweiligen nördlichen Bereiche der südlich und nördlich der Bahnlinie gelegenen Flächenabschnitte eignen sich für eine solche Obstbaumbewirtschaftung.

Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass ausreichend Gräser und Blühpflanzen gesät werden, um Insekten einen entsprechenden Lebensraum zu bieten. Die Insekten fördern die Bestäubung der Erdbeerpflanzen. Zudem sammeln Insekten den Nektar von Spargelpflanzen. Daher sei auch angestrebt, Imker für die Flächen zu gewinnen.

Der bei der Pflege des Plangebiets anfallende Grünschnitt könnte weiterhin für die Biogasproduktion verwandt werden.

7. Positive Auswirkung auf die Umwelt

Das Vorhaben habe positive Auswirkungen auf die Umwelt. Diese positiven Auswirkungen bestünden zunächst einmal darin, dass sich die Biodiversität auf Flächen, auf denen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet wird, nachweislich erhöht, sofern die Böden – wie derzeit geplant – nur in einer extensiven Form genutzt werden.

Im hiesigen Projekt soll es zum einen eine klassische Form der extensiven Bewirtschaftung im engeren Sinne geben. Zum anderen soll die übrige Fläche des Plangebiets geschont und lediglich gepflegt werden, um eine extensive Nutzung im Sinne einer Stilllegung zu erreichen.

8. Verkehrliche Aspekte

Der Betrieb der Anlage werde kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Freiflächen-Photovoltaikanlagen seien nicht sehr wartungsintensiv, insbesondere da die eigentliche Wartung per Fernwartung erfolgt. Sollten einzelne Module und/oder sonstige Anlagenteile während des Betriebs schadhaft werden, werden diese Teile durch Monteure, die sich zumeist zu Fuß auf der Anlagenfläche bewegen, ausgetauscht bzw. repariert.

Lediglich bei der Errichtung der Anlage werden Monteure mit Fahrzeugen die Vorhabenfläche befahren. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch bereits ausreichende Zufahrtswege vorhanden. Diese könnten auch während der Errichtung genutzt werden. Eine besondere verkehrliche Belastung werde hieraus nicht resultieren.

Das Vorhaben führe nicht zu einem Entfall oder einer Beeinträchtigung vorhandener Verkehrsverbindungen, die durch das Plangebiet bislang verlaufenden Straßen und Wege blieben vollständig erhalten. Auch die querende zweigleisige Schienentrasse des Regionalverkehrs werde nicht beeinträchtigt.

9. Oberflächennahe Lagerstätten

Die oberflächennahen Lagerstätten betreffen im Plangebiet flach ausgebreiteten Flugsand. Aufgrund der großflächigen Verfügbarkeit des Flugsands führt das geplante Vorhaben keine negative Beeinträchtigung herbei. Insbesondere werde der Boden im Zuge der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht verändert oder abgetragen. Nach Beendigung der Nutzung der Fläche für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage könne der Boden daher weiterhin genutzt werden.

10. Schiene

Das Plangebiet liegt beidseitig entlang einer zweigleisigen Bahntrasse. Auswirkungen auf die Bahninfrastruktur und den Bahnverkehr seien jedoch nicht zu erwarten. Erfahrungen mit anderen Projekten zeigten, dass die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Infrastrukturen (insbesondere Schienenwegen und Autobahnen) keinen negativen Einfluss auf die Nutzer der Infrastrukturen haben. Blendwirkungen könnten durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Änderung der Ausrichtung der Module, Verwendung von blendarmen Modulen, Errichtung eines Sichtschutzes) begegnet werden. Die Einzelheiten würden im weiteren Planungsverfahren im Rahmen eines Blendgutachtens analysiert.

11. Regionaler Grünzug

Aus Sicht der Antragstellerin beeinträchtigt das geplante Vorhaben nicht die Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Ausweislich des Wortlauts von Satz 2 des Ziels Z4.3-2 sollen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug Planungen und Vorhaben verhindert werden, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Das geplante Vorhaben führt jedoch keine dieser genannten Folgen herbei. Hierzu äußert sich die Antragstellerin im Einzelnen:

a) Keine Zersiedelung

Freiflächen-Photovoltaikanlagen führten keine Zersiedlung herbei. Der Begriff der Zersiedlung beschreibe die Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den bislang unbebauten Raum hinein. Kernbestandteil des Siedelns bzw. des Zersiedelns sei, dass Bauten zum Aufenthalt von Menschen errichtet werden. Eine solche Bebauung findet bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gerade nicht statt. Insbesondere gehe es nicht darum, Aufenthaltsräume für Menschen zu erschaffen. Aus diesem Grund könne die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Zersiedlung im Sinne des Ziels Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 herbeiführen.

b) Keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten

Auch werde durch die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten herbeigeführt. Als Siedlungsgebiet werden gewöhnlich Flächen bezeichnet, auf denen Wohnhäuser oder Gebäude mit überwiegendem Wohnzweck stehen bzw. dort errichtet werden können. Ausweislich des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des derzeit geltenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn befinde sich das Plangebiet gerade nicht im Bereich eines Siedlungsgebiets. Die nächsten Siedlungen liegen vom Vorhabengebiet mindestens 500 m entfernt.

Aus diesem Grund führe das geplante Vorhaben auch keine Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten bzw. deren Gliederung herbei. Die vorhandenen Siedlungsgebiete könnten sich weiterhin ungestört entfalten und entwickeln.

c) Keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

Ebenso wenig führe die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage zu keiner Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sei keine Wasserentnahme erforderlich. Allenfalls seien positive Auswirkungen auf die Bewässerungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.

d) Keine Beeinträchtigung der Freiraumerholung

Auch die Freiraumerholung bleibe nach Errichtung und während des Betriebs der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen weiterhin in dem bislang im Plangebiet möglichen Umfang erhalten. Bislang werde das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Freiraumerholung ist daher innerhalb des Plangebiets nur dergestalt möglich, dass Fußgänger, Wanderer und Fahrradfahrer die vorhandenen Straßen und Wege für Ausflüge (Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren) nutzen können. Diese Möglichkeit bleibe auch nach Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage erhalten, da insbesondere die Benutzung der Straßen und Wege vollumfänglich aufrechterhalten bleibe. Zudem hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen entsprechenden Informationspfad (insbesondere für Schülerinnen und Schüler) entlang einer Teilfläche der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Hierdurch könne die Attraktivität des Gebiets erhöht, keinesfalls aber negativ beeinträchtigt werden.

e) Keine (negative) Veränderung des Klimas

Letztlich finde auch keine (negative) Veränderung der klimatischen Verhältnisse statt. Im Gegenteil, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen – wie die geplante Anlage – erfolge gerade vor dem Hintergrund, dass die Stromproduktion auf eine CO₂-neutrale Produktion umgestellt werden soll, um das Klima zu schützen, konkret um den Anstieg der Erderwärmung zu bremsen und mittel- bis langfristig gänzlich zu verhindern.

Basierend auf den vorstehenden Argumenten werden die Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aus Sicht der Gemeinde Büttelborn nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund bedarf es vorliegend aus Sicht der Gemeinde Büttelborn keiner Zielabweichung von den Zielen Z4.3-2 und Z4.3-3.

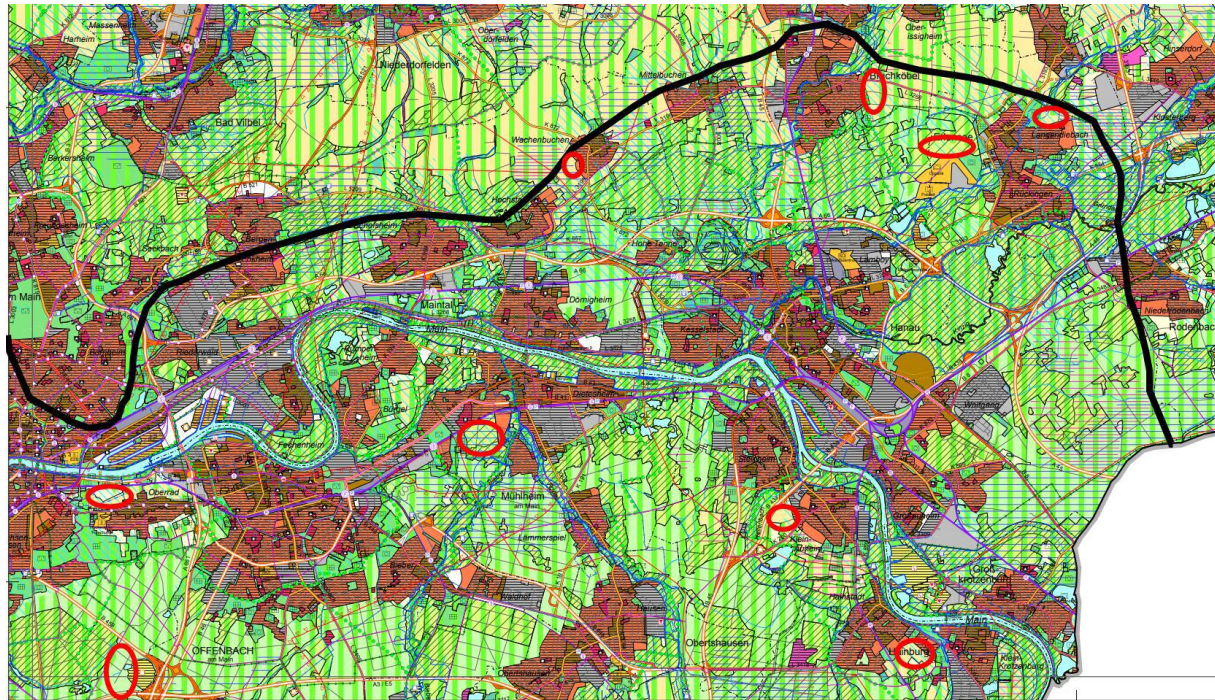
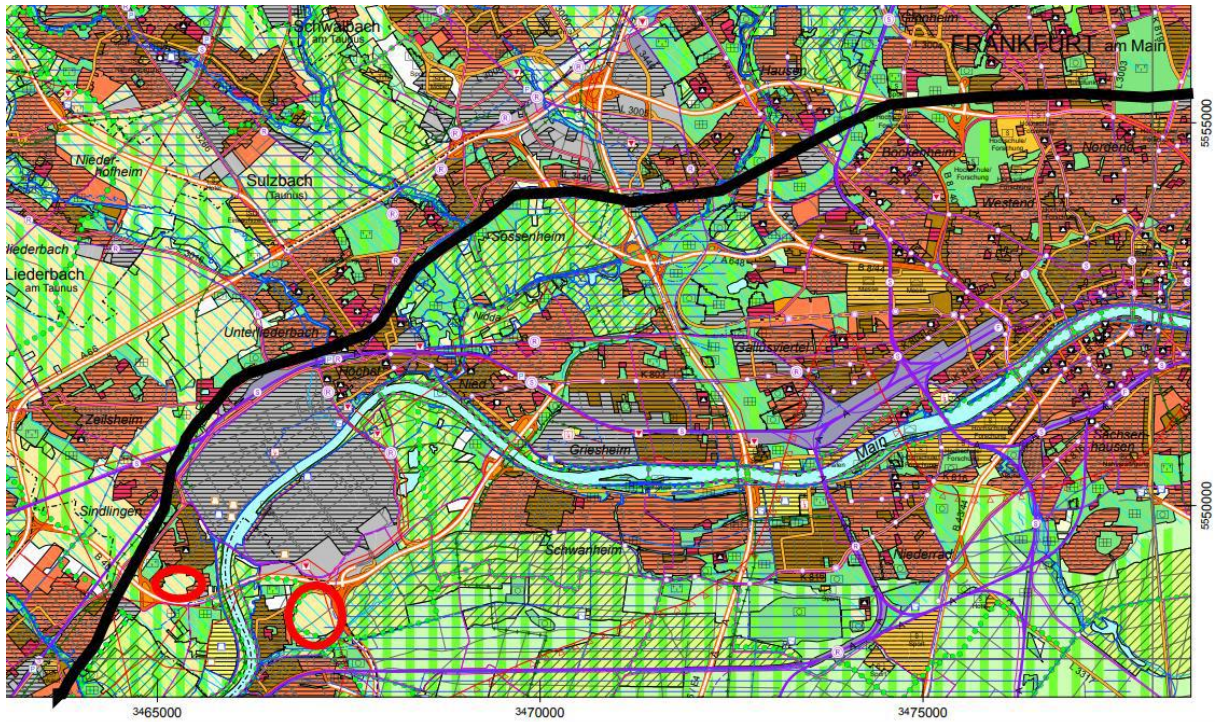
Sollte diese Sichtweise von der Regionalversammlung nicht geteilt werden führt die Gemeinde Büttelborn im Falle einer angenommenen Beeinträchtigung der Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 Ihre Argumentation wie folgt weiter aus:

Die Gemeinde Büttelborn plant auf insgesamt ca. 50 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaik festzusetzen. Im Sinne des Ziels Z4.3-2 wäre dies – unterstellt, dass durch die Freiflächenphotovoltaik eine Beeinträchtigung des Ziels Z4.3-2 entgegen der vorstehenden Argumentation angenommen wird – wohl als eine „andere Infrastrukturmaßnahme“ zu werten und widerspräche somit dem Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Grundsätzlich seien aus Ziel Z4.3-3 die Abweichungsvoraussetzungen von Ziel Z4.3-2 zu entnehmen. Danach sei eine Flächenkompensation im selben Naturraum erforderlich. Betroffen ist vorliegend der Naturraum 232 (Untermainebene). Dieser Naturraum zeichnet sich dadurch aus, dass nahezu die gesamte Fläche als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen wird. Einzig in den Randbereichen von vorhandenen Siedlungsgebieten sind noch Flächen vorhanden, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen sind.

Nach Rücksprache des Bürgermeisters der Gemeinde Büttelborn mit Vertretern der entsprechenden Gemeinden muss jedoch festgehalten werden, dass es nicht möglich ist, eine Kompensationsfläche in gleicher Größe zu bekommen. Nachstehend sind die Flächen im Naturraum 232 aufgeführt, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug überplant sind. Da sich diese Flächen alle in unmittelbare Nähe zum vorhandenen Siedlungsbereich befinden, ist dessen Inanspruchnahme ausgeschlossen, selbst wenn man die Kompensationsflächen in mehrere Einzelflächen unterteilen würde. Insbesondere ist keine Gemeinde bereit, diese Flächen zulasten der Ausweitung des eigenen Gemeindegebiets herzugeben.

Nachstehende Auszüge sind aus den Teilkarten zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entnommen. Die rot eingekreisten Gebiete sind nicht mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überplant.



Selbst wenn man die Kompensationsflächen in mehrere Einzelflächen unterteilen würde, würde man, so die Antragstellerin, nicht ansatzweise auf die ca. 50 ha Kompensationsfläche kommen. Aus diesem Grund sei eine Kompensation nicht möglich und läge somit – unterstellt, dass durch die Freiflächenphotovoltaik eine Beeinträchtigung des Ziels Z4.3-2 angenommen wird – auch ein Verstoß gegen das Ziel Z4.3-3 vor.

12. Kein Grundzug der Planung berührt

Weder das frühere Ziel Z8.2.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 noch der an dessen Stelle getretene Grundsatz G3.4.1-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien schlossen bzw. schließen Vorranggebiete Regionaler Grünzug als geeignete Räume für die Nutzung der Solarenergie (grundsätzlich) aus. Dies zeige sich bereits daran, dass das Ziel Z4.3-3 selbst eine Abweichung zulässt.

Damit gelte auch insoweit, dass die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug keinen starren Regeln folgte. Die Festlegung erfolgte vielmehr auch hier in einzel-fallbezogenen Abwägungen der widerstreitenden Interessen unter besonderer Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit. Damit wäre es ohne Verstoß gegen die Grundzüge der Planung möglich (gewesen), anstelle eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ein Vorranggebiet Siedlung zur Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines entsprechenden Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festzulegen. Damit, so die Antragstellerin, werden die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt, wenn eine Zielabweichung vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug erfolgt.

Besonders deutlich wird dies auch durch die Ausführungen im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien. Dort heißt es wie folgt (G3.4.1-4):

„Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:

- *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung*
- *Vorranggebiet für Landwirtschaft*
- *Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz*
- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*
- *Vorranggebiet Regionalparkkorridor*

- *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand*
- *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten*
- *Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft*
- *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*
- *Vorranggebiet für Windenergienutzung*
- *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*
- *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.“

Aus diesen Ausführungen lasse sich entnehmen, dass das Vorranggebiet Regionaler Grünzug grundsätzlich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beanspruchbar sei und in begründeten Einzelfällen sogar auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann. Wenn jedoch gänzlich auf die Durchführung eines solchen Verfahrens (und damit gleichbedeutend auf das Kompensationserfordernis) verzichtet werden kann, kann das Kompensationserfordernis nicht zu den Grundzügen der Planung gehören, jedenfalls dann nicht, wenn es um die Nutzung und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geht.

13. Kein Erfordernis zur Kompensation aufgrund der Zielabweichung von Ziel Z4.3-2

Nach Ansicht der Antragstellerin stellt das in Ziel Z4.3-3 enthaltene Kompensationserfordernis einen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG (n.F.) dar. Auch weist die Gemeinde Büttelborn darauf hin, dass das Kompensationserfordernis – selbst wenn man hierin keinen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG (n.F.) sieht – nicht herangezogen werden kann, um einen Regelfall von einem atypischen Fall abzugrenzen. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens könne auch von Ziel Z4.3-3 abgewichen werden, sodass auch aus diesem Grund eine Befreiung von dem Kompensationserfordernis erfolgen muss.

a) Kompensationserfordernis Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG

Die Antragstellerin führt aus, dass sofern man einen Verstoß gegen das Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 annimmt, sich die Frage stelle, ob eine Abweichung von diesem Ziel ohne Kompensation zulässig ist. In der Zulassung einer Abweichung ohne Kompensation könnte ein Verstoß gegen Ziel Z4.3-3 liegen, da es nicht möglich ist, „gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion“ zu schaffen, da derartige Flächen im selben Naturraum bei dem geplanten Projekt nicht vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch die Frage, in welchem Verhältnis das Ziel Kompensationserfordernis zu der ab dem 28. September 2023 geltenden Fassung des § 6 Abs. 2 ROG steht. In der neuen Fassung des § 6 Abs. 2 ROG wird der zuständigen Raumordnungsbehörde nicht mehr durch eine „Kann-Vorschrift“ die Möglichkeit eingeräumt, einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel im Rahmen einer Ermessensentscheidung stattzugeben. Stattdessen sieht die neue Fassung des § 6 Abs. 2 ROG nunmehr vor, dass die Behörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel grundsätzlich stattgeben „soll“ und nennt als einzige Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der „Soll-Vorschrift“, dass die „Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar“ sein muss und „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ dürfen.

Das Ziel Z4.3-3 fordert, wie bereits dargelegt, entgegen den gesetzgeberischen Vorgaben in § 6 Abs. 2 ROG, darüber hinaus, dass „Gründe des öffentlichen Wohls“ vorliegen müssen und dass dem Vorranggebiet „gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion“ zugeordnet werden müssen.

Diese zusätzlichen Vorgaben in Ziel Z4.3-3 sind geschaffen worden, als die Vorschrift des § 6 Abs. 2 ROG noch als „Kann-Vorschrift“ ausgestaltet war und dienten als zusätzliche Kriterien, die von der Raumordnungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung zugrunde zu legen waren.

Durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG wird das Ermessen der Behörde für den Regelfall aber auf Null reduziert. Eine Zielabweichung kann daher nunmehr nur noch dann als unzulässig abgelehnt werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar ist oder wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Da die geplante Abweichung, wie oben dargelegt, unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung dadurch aus den bereits dargelegten Gründen nicht berührt werden, sind die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG erfüllt, sodass dem Antrag auf Abweichung von dem Ziel der Raumordnung stattgegeben werden „soll“. Die darüberhinausgehenden Vorgaben in Ziel Z4.3-3 stehen im klaren Widerspruch zu der gesetzlichen Neuregelung, sodass eine Abweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auch ohne die Schaffung von Kompensationsflächen zulässig sein muss.

Sofern eine Abweichung von Ziel Z4.3-2 immer nur dann möglich wäre, wenn entsprechende Kompensationsflächen geschaffen werden, würde dies in Gebieten wie dem vorliegenden Gebiet, bei dem keine weiteren Flächen vorhanden sind, die als Kompensationsfläche dienen können, dazu führen, dass die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage – ohne jegliche Einzelfallbetrachtung – von vornherein ausgeschlossen wäre. Eine solche Handhabung würde nicht nur gegen § 6 Abs. 2 ROG verstoßen, sondern würde auch in deutlichem Widerspruch zu der politischen Absicht, die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu fördern, stehen.

Auch eine Abweichung vom Kompensationserfordernis im selben Naturraum mit der Vorgabe, in einem anderen Naturraum eine Kompensationsfläche zu schaffen, würde gegen die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG verstoßen, da eine solche Vorgabe in keinem Zusammenhang zu den „raumordnerischen Gesichtspunkten“ und den „Grundzügen der Planung“ des konkreten Projekts stehen würde und somit kein bei der Entscheidung über die Abweichung relevantes Kriterium darstellt.

Eine Ablehnung der Abweichung von Ziel Z4.3-2 wäre daher ein Verstoß gegen die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG, da die tatbestandlichen Voraussetzungen der Vorschrift – auch ohne die Schaffung von Kompensationsflächen – erfüllt sind.

Hinzu kommt aus Sicht der Gemeinde Büttelborn, dass ein verpflichtendes Kompensationserfordernis für die Gemeinde Büttelborn dazu führen würde, dass die Gemeinde die Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet nicht gewährleisten könnte. Die Gemeinde Büttelborn hat sich als hessische Klimakommune zum Ziel gesetzt, klimaneutral zu werden und sämtlichen Stromverbrauch aus erneuerbaren Energiequellen zu decken.

Dieses Ziel und damit einhergehend die Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet wäre gefährdet, wenn es der Gemeinde Büttelborn aus rechtlichen Gründen versagt werden würde, ausreichende Flächen für die Stromversorgung ausweisen zu können. Auch aus diesem Grund kann es aus Sicht der Gemeinde Büttelborn nicht zulässig sein, den atypischen Fall vom Normalfall anhand eines Kompensationserfordernisses abzugrenzen.

b) Abgrenzung Regelfall vom atypischen Fall kann nicht vom Kompensationserfordernis abhängen

Sofern man die zusätzlichen Anforderungen in Ziel Z4.3-3 nicht als tatbestandliche Vorgaben auffassen möchte, sondern diese zusätzlichen Anforderungen heranziehen möchte, um einen atypischen Fall von einem Regelfall abzugrenzen, sei hilfsweise darauf hingewiesen, dass eine solche Abgrenzung mit der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG nicht mehr möglich ist,

Eine solche Abgrenzung scheitert schon daran, dass weder im zu betrachtenden Raum noch im betroffenen Naturraum die Möglichkeit zur Kompensation besteht. Den Normalfall einer Kompensation kann es somit weder im zu betrachtenden Raum noch im betroffenen Naturraum geben. Ohne Vorliegen eines Normalfalls kann es jedoch auch keinen atypischen Fall geben. Folge hiervon ist, dass das Kompensationserfordernis kein taugliches Kriterium ist, um einen Normalfall von einem atypischen Fall abzugrenzen.

Im Gegenteil, der Umstand, dass die Gemeinde Büttelborn aus den dargelegten Gründen keine Kompensationsflächen schaffen kann, zeigt, dass die fehlende Kompensation kein atypischer Fall, sondern der Regelfall ist. Bestätigt wird dies auch dadurch, dass die Regionalpläne in anderen Regionen, soweit ersichtlich, ebenfalls keine Kompensationserfordernisse vorsehen.

Aus den vorgenannten Gründen ist daher nicht die nicht vorhandene Kompensationsfläche, sondern allein das in Ziel Z4.3-3 enthaltene Kompensationserfordernis selbst ein atypischer Fall. Eine nicht vorhandene Kompensationsfläche kann daher nicht herangezogen werden, um damit einen atypischen Fall zu begründen; sie stellt vielmehr den Regelfall dar.

Vor der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG, d.h. zum Zeitpunkt als § 6 Abs. 2 ROG noch als „Kann-Vorschrift“ ausgestaltet war, konnte man noch das Kompensationserfordernis im Rahmen der Ermessensentscheidung fordern. Mit dem Übergang zur Ausgestaltung zur „Soll-Vorschrift“ ist dies jedoch nicht mehr möglich.

c) Hilfsweise: Zielabweichung von Ziel Z4.3-3

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass auch von dem in Ziel Z4.3-3 genannten Kompensationserfordernis im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens abgewichen werden kann. Auch diesbezüglich „soll“ eine Abweichung immer dann erfolgen, wenn die beiden, bereits zitierten Voraussetzungen des neu gefassten § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind, was vorliegend, wie bereits dargelegt, der Fall ist. Aus diesem Grund „soll“ die zuständige Regionalversammlung nicht nur dem Antrag auf Abweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, sondern auch dem Antrag auf Abweichung von Ziel Z.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stattgeben. Auch an dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass es keinesfalls einen atypischen Fall darstellt, wenn nicht kompensiert werden kann. Vielmehr begründet dies den Regelfall, weshalb auch eine Zielabweichung möglich sein muss.

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

Das Vorhaben sei regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspreche den Zielen Z4.3.-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Entgegen der Auffassung der Gemeinde Büttelborn verstoße das Planvorhaben mit einer Größe von 50 ha gegen Ziel Z4,3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Vorhaben stelle eine Zersiedlung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten dar. Dies sei der Antragstellerin auch in zwei Vorgesprächen so mitgeteilt worden.

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, stattzufinden. Die Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). ... Insofern sei das geplante Vorhaben dem Vorranggebiet Siedlung zuzuordnen.

Eine Zersiedelung im Sinne des Ziels Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei nicht an Bauten zum Aufenthalt von Menschen gebunden, sondern erfolge gleichermaßen durch gewerbliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung einer 50 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage stelle insofern eine Zersiedlung in diesem Sinne dar.

Der geltende Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 differenziert in der Karte diese Vorranggebiete nicht weiter – insofern wäre der Planbereich als Vorranggebiet Siedlung in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darzustellen. Ein 50 ha großer Siedlungsbereich wäre deutlich größer als die im Umfeld (500 Meter) bestehenden Ortsteile der Gemeinde Büttelborn und würde zu einer Beeinträchtigung der Gliederung der bestehenden Siedlungsgebiete führen. Insbesondere die polyzentrale Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum würde beeinträchtigt, da durch den erheblichen Verlust von Freifläche ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsstruktur erfolgen würde.

Bislang werde das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Freiraumerholung sei innerhalb des Plangebiets dergestalt möglich, dass Fußgängerinnen und Fahrradfahrer die vorhandenen Straßen und Wege für Aktivitäten nutzen. Sofern das Straßen und Wegenetz vollumfänglich aufrechterhalten bleibe, wäre die Möglichkeit für diese Form der Aktivität weitergegeben. Der Blick in die freie Landschaft würde aber innerhalb des Gebiets durch die circa drei Meter hohen Module erheblich beeinträchtigt. Das Erleben der Natur bzw. des landwirtschaftlichen Kulturraumes wäre durch die Sichtbehinderung und die technische Überformung des 50 ha großen Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Der vom Vorhabenträger geplante Informationspfad (insbesondere für Schülerinnen und Schüler) entlang einer Teilfläche der geplanten Freiflächen- Photovoltaikanlage stelle eine Freizeiteinrichtung mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen dar.

Zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse liegen mit dem Antrag keine konkreten Gutachten vor. Insofern können konkrete Auswirkungen darauf hier nicht beurteilt, aber eben auch nicht ausgeschlossen werden.

Für das Vorhaben liege keine Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Sinne des Zieles Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Diese Kompensation sei aber eine Tatbestandvoraussetzung zur Zulassung einer Zielabweichung von Ziel Z4.3-2. Das Ziel, von dem abgewichen werden soll, sei eine der für den Plangeber grundlegenden Festlegung des Plans.

Um das beantragte Vorhaben zu verwirklichen müsste der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 in grundlegender Weise geändert werden (Planänderung statt Einzelfall- Lösung). Mangels Einzelfall -Charakters hätte die Zulassung zudem Präzedenzwirkung auf eine Vielzahl vergleichbarer Folgefälle, so dass der Einzelfall zum Regelfall würde.

Der beantragten Zielabweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 fehle damit die Voraussetzung zur Zulassung. Damit werde gegen einen tragenden Grundsatz verstoßen.

Die Zulassung der vorliegenden Abweichung verstoße somit, so das Dezernat III 31.1, gegen die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteile 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. Durch die Zulassung der Abweichung würde gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Ziele zugrundeliegen (hier: Ziel Z4.3-3 Kompensation) verstoßen.

Selbst wenn die Grundzüge der Planung hier nicht berührt wären, handele es sich um einen atypischen Ausnahmefall.

Das Vorhaben verstößt, so Dezernat III 31.1, gegen einen tragenden Grundsatz der Planung – die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Insofern sind die Grundzüge der Planung hier berührt und die Zulassung der Abweichung ist ausgeschlossen. Die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3 liegt typischer Weise vor, fehlt hier jedoch und soll – atypischer Weise – entfallen. Insofern handelt es sich hier um einen atypischen Fall. Dem Antrag auf Zielabweichung wird daher nicht gefolgt.

Da die Voraussetzungen zur Zulassung der vorliegenden Zielabweichung nicht vorliegen wird auf eine Auseinandersetzung mit den weiteren betroffenen Zielen und Vorbehalten verzichtet.

Zur besseren Beurteilung der vorliegenden Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Antragstellerin bereits im Vorfeld des Vorhabens der nun vorliegende Sachverhalt der Nichtzulassung der Abweichung in Aussicht gestellt wurde und die Antragstellerin den Antrag mit diesem Wissen gestellt hat.

Dezernat III 31.1 weist weiterhin darauf hin, dass in den von der Gemeinde Büttelborn genannten Bereichen im Gemeindegebiet - ohne Festlegung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug - sich das Vorhaben, wenn auch in kleineren Umfang oder in Teilbereichen ohne eine Kompensationsverpflichtung verwirklichen ließe. Allgemein stünden in der Planungsregion genügend Flächen zur Verfügung die keiner Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bedürfen bzw. überhaupt keine Zielabweichung darstellen würden. Zudem sei das geplante Vorhaben nicht an den vorgesehenen Standort gebunden – eine Einspeisung in das Energienetz sei auch an anderer Stelle – voraussichtlich sogar unter besseren Bedingungen – möglich.

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen – zumal in dieser Größenordnung von 50 ha – wird jedoch von der oberen Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Die freie Feldflur stelle einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn dar, der verloren gehen würde. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 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, sei daher im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Hierbei sei auch die Bedeutung des hessischen Rieds als wichtiger binnenländischer Überwinterungsplatz für Rast- und Zugvögel zu betrachten, die in den nahen Natura 2000- Gebieten 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ und 6116-450 „Hessisches Ried mit Kühkopf- Knoblochsaue“ rasten und auf den Äckern tagsüber auf Nahrungssuche gehen. Das in ca. 500 m Entfernung vom Vorhaben liegende Naturschutzgebiet „Teich am Braunshardter Tännchen“ sei ebenfalls ein wichtiger Rastort für diese Vögel.

Die Obere Naturschutzbehörde weist weiterhin darauf hin, dass bereits jetzt auch schon ohne detaillierte Kartierung absehbar sei, dass für die gefährdeten Offenlandarten wie Feldlerche und Rebhuhn zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Maßnahmen erforderlich sein werden. Hierfür sind im Umfeld des Vorhabens auf offenen landwirtschaftlichen Flächen artspezifisch geeignete Habitate in ausreichendem Abstand zu vertikalen und anthropogenen Strukturen und Wegen anzulegen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Die Dezernate der Abteilung Umwelt Darmstadt geben Hinweise zum nachfolgenden Bauleitplanverfahren bzw. haben grundsätzlich keine Bedenken. Das Dezernat Oberflächengewässer weist ergänzend noch darauf hin, dass das Gemeindegebiet von Büttelborn gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet wird. Es wird deshalb empfohlen zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist.

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

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber der geplanten Beanspruchung von etwa 50 ha Vorranggebiet Landwirtschaft erhebliche Bedenken.

Das Vorhaben wird nach aktuellem Kenntnisstand aus landwirtschaftlicher Sicht als atypischer Fall eingeschätzt. Es handele sich zwar nicht um die am besten bewerteten Böden im Vergleich mit dem Rest der Gemeinde, allerdings eignen sich die beplanten Flächen in Zusammenhang mit der vorliegenden Bewässerungsmöglichkeit hervorragend für den Sonderkulturen- Anbau. Dies spiegele sich auch in der höchsten Nutzungseignung nach landwirtschaftlichem Fachplan sowie in Grundsatz G10.1-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wieder. Danach sind Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen [...] besonders zu schützen.

Des Weiteren habe der Gesetzgeber durch die Änderung des § 35 BauGB aus landwirtschaftlicher Sicht seinen Willen bekundet, bevorzugt bestimmte Bereiche für PV-Anlagen zu nutzen, daraus könne aus landwirtschaftlicher Sicht im Umkehrschluss geschlossen werden, dass Bereiche außerhalb dieses Korridors vor der Überplanung mit PV-Anlagen geschützt werden sollen. Die Gemeinde Büttelborn verfüge über ein erhebliches Flächenpotenzial im privilegierten Korridor.

Freiflächen PV Anlagen können, so die Obere Landwirtschaftsbehörde, im Gegensatz z.B. zu Siedlungserweiterungen oder Ortsumgehungen viel freier geplant werden und sollten aus landwirtschaftlicher Sicht im Sinne einer nachhaltigen Nahrungsmittelversorgung von uns allen nicht auf diesem Vorranggebiet für Landwirtschaft errichtet werden.

Die derzeitige Nutzung der Flächen spiegele die Eignung der Flächen zum Anbau von Sonderkulturen (Spargel, Erdbeeren) wieder. Von Natur aus gebe es nur wenige Böden, die den hohen Standortanforderungen für Sonderkulturen wie Spargel entsprechen. Die sandigen Böden im Vorhabengebiet in Kombination mit der Bewässerung seien für diesen Anbau hervorragend geeignet. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021, der als Grundlage für die Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft diene, werden landwirtschaftliche Flächen, im Kriterium erweiterte Standort-/Nutzungsseignung um eine Stufe (von 3) aufgewertet, wenn sie berechnungsfähig sind.

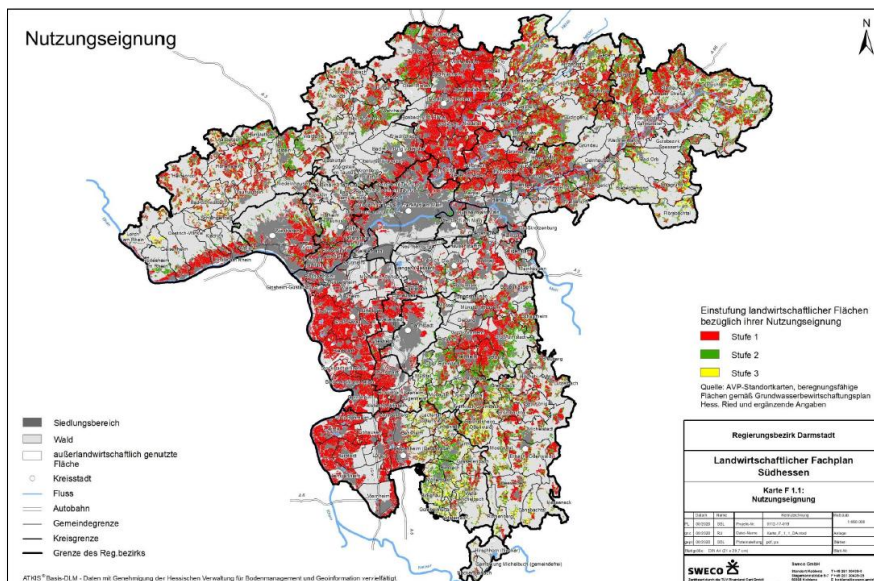


Abbildung 11: Auszug aus dem Landwirtschaftlichen Fachplan 2010

So zeige die Nutzungseignungskarte aus dem Landwirtschaftlichen Fachplan 2010 (in rot) die erstklassige Nutzungseignung im Vorhabengebiet.

Aus landwirtschaftlicher Sicht stehe im Regierungsbezirk Darmstadt ausreichend Gebiete zum Freiflächen Photovoltaik- Ausbau außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft und entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen zur Verfügung.

Im Antrag sei ausgeführt, dass der derzeitige Anbau von Spargel und Erdbeeren die Nutzungseignung der beplanten Fläche zum Sonderkulturen- Anbau zeige. Allerdings obliege generell die Entscheidung, welche Kulturen angebaut werden, dem Bewirtschafter. Je nach Ausgestaltung der Bewirtschaftung, den Anforderungen des Fruchtwechsels und der grundsätzlichen Ausrichtung und Entwicklung des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebs, können die Erträge stark variieren. Die Entscheidung, die Flächen, die derzeit nicht in einer Anbauperiode für Erdbeeren oder Spargel genutzt werden, für die Produktion von Biomasse zu nutzen, sei eine einzelbetriebliche Entscheidung des Landwirts. Anstelle von Wickroggen oder Zuckerhirse könnte auch Gemüse für den Frischmarkt oder die Direktvermarktung z.B. Salate, Radieschen oder ähnliches angebaut werden.

Die Obere Naturschutzbehörde stellt weiterhin klar, dass der von Ihnen zu vertretende öffentliche Belang Landwirtschaft weniger die betrieblichen Überlegungen zum Fruchtwechsel zu betrachten habe, als vielmehr den Einfluss der Maßnahme auf die Landwirtschaft und die Agrarstruktur. Durch die Überbauung der Flächen mit einer Freiflächen Photovoltaik- Anlage würden das Vorhabengebiet nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und dies unabhängig davon, wer der Bewirtschafter sei.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sei bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen ein Grünlandstandort zu bevorzugen, vorliegend werde aber Acker beplant. Ackerstandorte seien zu schützen, weil dort der Anbau unterschiedlichster Kulturen möglich ist und nur dort Pflanzen zur direkten menschlichen Ernährung gewonnen werden können.

Die Aussage, dass „das Wasserrecht – sofern sich die derzeitige Tendenz fortsetzt – nicht mehr ausreicht“, stelle keine für das Verfahren relevante und belastbare Information dar, sondern werde nur als Einzelmeinung zur Kenntnis genommen.

Je nach Ausgestaltung der Bewirtschaftung und der grundsätzlichen Ausrichtung und Entwicklung des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebs (z.B. Wassereinsparpotenziale bei der Bewässerungstechnik ausschöpfen o.Ä.) könne der Bewässerungsbedarf steigen oder sinken.

Auch die Aussage, dem Landwirt sei niemand bekannt, der den (Teil-) Betrieb oder die Flächen erwerben würde, welche für das Projektvorhaben benötigt werden, stelle keine für das Verfahren relevante und belastbare Information dar, sondern sei nur eine Einzelmeinung.

Vorliegend werde eine klassische Photovoltaikanlage im Vorranggebiet Landwirtschaft angestrebt und die Hauptnutzung wird Energiegewinnung sein. Die Fläche werde damit als Gewerbliche Fläche dargestellt und nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche. Die beschriebene Form der Pflege eines Teils der Fläche mittels Beweidung durch Schafe könne man je nach Ausgestaltung als extensive Bewirtschaftung auslegen (mit dem Hauptziel die Anlage frei zu halten) – von einer gezielten und planmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung könne aber keine Rede sein.

Aus landwirtschaftlicher Sicht würde die Herausnahme der 50 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft (mit Eignung zum Sonderkulturen- Anbau) aus der landwirtschaftlichen Produktion einen herben Verlust bedeuten.

Da die Photovoltaik- Nutzung innerhalb von 200 m entlang der im Plangebiet verlaufenden Bahntrasse nach dem Baugesetzbuch als privilegiert anzusehen ist, wird jedwede Beanspruchung über diesen Raum hinaus ins Vorranggebiet Landwirtschaft sehr kritisch gesehen und sollte aus landwirtschaftlicher Sicht überhaupt nicht in Erwägung gezogen werden.

In den Antragsunterlagen werde vorgebracht, dass der Zuschnitt der Flächen gegen die Anpassung des Plangebiets sprechen würde. Aus landwirtschaftlicher Sicht stelle dies keinen Ausnahmefall im Gegensatz zu anderen Photovoltaikanlagen entlang von Schienenstrecken oder Autobahnen dar. Eine Anpassung des Plangebiets an den Privilegierungstatbestand wird aus landwirtschaftlicher Sicht entschieden für möglich erachtet und sollte, wenn an dem Vorhaben weiter festgehalten wird, unbedingt erfolgen.

II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

1. Landwirtschaft:

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken, da ca. 50 ha beregnungsfähige Ackerfläche (u.a. Sonderkulturen) im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollen. Auf die ausführliche Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde wird verwiesen.

2. Fachgebiet Landwirtschaft sowie Gebietsagrar Ausschuss

Es bestehen zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken, da ca. 50 ha beregnungsfähige Ackerfläche (u.a. Sonderkulturen) im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollen.

Die geplante Freiflächenphotovoltaik- Nutzung stehe im Widerspruch zu den Grundsätzen des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für Vorranggebiete Landwirtschaft. Bislang fehlten Angaben zur Folgenutzung sowie Nutzungsdauer der Anlage.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich während der Photovoltaik- Nutzung (besonders) geschützte Biotope gebildet und/oder (besonders) geschützte Arten angesiedelt haben könnten. Daraus resultiere eine naturschutzrechtliche Rückwandlungsproblematik aufgrund europa- und bundesrechtlicher Vorgaben. Somit könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass diese Flächen wieder ackerbaulich genutzt werden. Es handele sich somit um einen dauerhaften Verlust von Ackerflächen. Die elementare Ernährungs- und Versorgungsfunktion unserer Landwirtschaft wäre dann in diesem Planungsgebiet auch nach Rückbau der Anlage nicht mehr gegeben.

Durch diese Planung werde ca. 1,7 % der Gesamt- bzw. 3 % der Landwirtschaftsfläche der Gemeinde beansprucht. Es sei zu befürchten, dass sich diese Planung zukünftig auf den Anstieg der Pachtpreise auswirken wird. Der Ackerbau in Südhessen ließe sich ggf. dann nicht mehr betriebswirtschaftlich darstellen.

Die Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform für mindestens 10 % des Plangebietes werde im Antrag sehr vage beschrieben. Andererseits werde ausgeführt, dass die gesamte Fläche unter und zwischen den Photovoltaik- Modulen als Blühwiese incl. Stellplätze für örtliche Imker angelegt werden soll.

Ebenso könnten auf Teilflächen Schafe grasen und der bei der Pflege anfallender Grünschnitt weiterhin für die Biogasproduktion verwandt werden (S. 15). Diese Aussagen seien widersprüchlich.

Die Aussagen zu möglichen Änderungen von Förderprogrammen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) und der Flächenstilllegung zugunsten der Freiflächenphotovoltaik- Anlage seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) wird als spekulativ und fraglich angesehen. Die in GLÖZ 8 festgelegte Stilllegungsverpflichtung von aktuell 4% beziehe sich auf die Ackerflächen je Landwirtschaftsbetrieb. Die Darlegungen zur extensiven Bewirtschaftung der Freiflächenphotovoltaik- Anlage ließen eine Grünlandnutzung vermuten. Somit könne dies derzeit nicht für die GLÖZ 8-Regelung herangezogen noch auf andere Betriebe übertragen werden.

Aus den Ausführungen zur möglichen landwirtschaftlichen Nutzung muss gefolgert werden, dass dieser Punkt bisher nicht prioritär betrachtet wurde. Dies werde auch durch den Umstand verdeutlicht, dass eine Agri-PV (nach DIN SPEC 91434) nicht in Erwägung gezogen wurde.

Die Anbindung der Freiflächenphotovoltaik- Anlage an das Leitungsnetz sei unzureichend beschrieben. Dies sei kritisch anzumerken, da ggf. für Erdkabel und Umspannwerk weitere Landwirtschaftsflächen beansprucht werden könnten. Ebenso fehlen Aussagen zur möglichen Speicherung des erzeugten Solarstroms, damit dieser bei Abregelung nicht ungenutzt, sondern gespeichert und später eingespeist werden kann.

Auf der anderen Seite sprächen verschiedene Punkte auch für dieses Gebiet: Die Einschätzung zum geplanten Vorhaben durch die Landwirte vor Ort, insbesondere des federführenden landwirtschaftlichen Betriebes, werde durch den Gebietsagrar Ausschuss ausdrücklich respektiert. Dennoch spiele der Umstand des Verlustes der vom Ausbau der Freiflächenphotovoltaik- Anlagen betroffenen landwirtschaftlicher Flächen in der Region eine immer stärkere Rolle. Dieser Umstand müsse aus Sicht des Gebietsagrar Ausschusses bei der Umsetzung der Energiewende unbedingt berücksichtigt werden. Aus diesem Grund teilt der Gebietsagrar Ausschuss die aufgezeigten grundsätzlichen Bedenken.

3. Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität

Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität begrüßt grundsätzlich die Steigerung des Einsatzes von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung, da dies die Voraussetzung für die Energiewende bilde. Die geplante Photovoltaikanlage könne mit ihrer hohen Kapazität einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien leisten, welche im Kreis Groß-Gerau gegenwärtig bei ca. 7 % des Verbrauches liege.

Den Standort werde prinzipiell für das Vorhaben geeignet gehalten, da er sich entlang einer Bahntrasse und in der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt/Main befinde, was die Eignung als Erholungsfläche beeinträchtige. Des Weiteren wäre ein Teil des Vorhabens gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert.

Der Fachdienst Mobilität sieht in dem Vorhaben die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Freifläche unbesiedelt bleibe und die Durchlässigkeit des Gebietes für die Tier- und Pflanzenwelt weiterhin gegeben wäre. Des Weiteren wurde angegeben, dass unter den Photovoltaik-Modulen Blühwiesen geschaffen werden, was eine Aufwertung des Bodens gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten würde. Somit wird von Seiten des Fachdienstes Mobilität auch die klimatischen Funktionen kaum eingeschränkt gesehen.

Nach vorliegender Einschätzung sei hier nicht von einer Abweichung von Ziel Z4.3-2 auszugehen, sodass in Bezug auf den Regionalen Grünzug auch keine Flächen kompensiert werden müssen.

Aus Sicht des Fachdienstes bleiben die Grundzüge der Planung erhalten und das Vorhaben ist vertretbar. Die Flächennutzung sollte so ausgestaltet werden, dass bestehende Wegebeziehungen erhalten bleiben und sich eine möglichst hohe Biodiversität entfalten kann.

4. Fachdienst Untere Naturschutzbehörde

Das beantragte Vorhaben wird grundsätzlich als positiv und insbesondere für die Steigerung der lokalen Biodiversität als chancenreich eingestuft, wenn mit der Umsetzung die tatsächliche Realisierung von Naturschutzmaßnahmen einhergeht. Die für das Vorhaben vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Worfelden unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Dies stellt eine Ursache für den stetigen Verlust an Biodiversität im Offenland dar. Durch Monokulturen fehlt es der Landschaft in Folge an wichtigen Strukturelementen wie Feldholzinseln, Heckenzüge oder Grünland. Die Aufgabe der Landwirtschaft und Errichtung eines Solarparks im vorgesehenen Gebiet biete die Chance, mit durchdachten und an den Standort angepassten Konzepten großflächig Synergieeffekte zwischen der Erzeugung von Strom durch regenerative Energien und der ökologischen Aufwertung von Flächen für den Naturschutz zu schaffen. Ziel müsse es sein, die Errichtung des Solarparks naturverträglich und biodiversitätsfördernd zu planen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationskonzepte seien so umzusetzen, dass sie zu Trittsteinen in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft und zu einem Element des Biotopverbundes werden. Dies müsse über die Gesamtlaufzeit der Anlage gewährleistet werden.

Aufgrund der Neuheit solcher Großprojekte im Bereich der regenerativen Energien erachte der Fachdienst Untere Naturschutzbehörde eine intensive Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten sowie der zuständigen Fachbehörde als erforderlich, um eine ökologisch und landschaftsplanerisch hochwertige Planung zu konzipieren. Die naturschutzfachlich relevanten Themen wie die Eingriffsregelung, der spezielle Artenschutz sowie der Gebietsschutz seien auf Ebene der Bauleitplanung anhand der gültigen fachlichen Standards abzuarbeiten.

5. Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Grundsätzlich könnten Photovoltaik- Anlagen außerhalb von Wasserschutzgebieten ohne erhöhte Schutzmaßnahmen errichtet werden. Dennoch sollte möglichst vermieden werden, dass auswaschbare Legierungen wie Blei, Kupfer oder Zink sowie entstehende fluoridierte Kohlenwasserstoffe in Kontakt mit Niederschlagswasser kommen. Da der Verbau ohne Versiegelung durch Fundamente geschieht, bestehen hier ebenfalls keine Bedenken aus Sicht der Wasserbehörde. Die Acker-/Grünlandzahl ist im Vorhabengebiet mit mittel bis schlecht zu bewerten. Die Bodenart ist vor allem sandig. Für den Betrieb der Photovoltaik- Anlage sei zu vermerken, dass die Reinigung der Solarmodule möglichst nur mit Wasser und ohne chemischen Zusätze geschieht. Im Falle eines Brandes werde der Einsatz von Netzmitteln wahrscheinlich unumgänglich sein, jedoch sei darauf hinzuweisen, dass das Löschwasser sowie die entstehenden Abbauprodukte schädlich für den Boden und das Grundwasser sind.

III. Hessen Mobil

Seitens Hessen Mobil bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. Es werden lediglich fachlichen Hinweise gegeben, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind.

IV. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Handwerkskammer Frankfurt Rhein Main, die Industrie und Handelskammer Darmstadt Rhein-Main-Neckar, sowie dem Dezernat Bergaufsicht und dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht bzw. Stellungnahmen abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die geplante Freiflächen- Photovoltaikanlage liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

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

Die Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlage ist mit der vorrangigen Nutzung der Fläche zu Zwecken der Landwirtschaft nicht vereinbar.

2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Zudem ist das Plangebiet als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf

„die Funktion der Regionalen Grünzüge [...] 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.“

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

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

Nach Auffassung des zuständigen Fachdezernates III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung ist die geplante Freiflächen- Photovoltaikanlage hinsichtlich ihrer Wirkungen mit den in Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans ausdrücklich erwähnten sonstigen Infrastrukturvorhaben vergleichbar. Auf die Ausführungen unter Kapitel C.I.1 (Seite 45) wird verwiesen.

3. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die geplanten Sonderbauflächen bzw. –gebiete für Freiflächenphotovoltaik liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. 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

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Abweichung konnte vorliegend allerdings nicht zugelassen werden, da sie – im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs – die Grundzüge der Planung berührt sind.

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung

Ziele der Raumordnung sind solange in Kraft, bis sie entweder in einen Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt oder in einem förmlichen Planänderungsverfahren (§ 7 Abs. 8 ROG) aufgehoben worden sind. Für die Entscheidung der Regionalversammlung kommt es daher nicht darauf an, ob – wie die Antragstellerin meint – Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht mit der Neufassung des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vereinbar ist. Als Teil der vollziehenden Gewalt ist die Regionalversammlung gemäß Art. 20 Abs. 3 GG an Recht und Gesetz – und damit auch an Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – gebunden.

Auch im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der vorliegenden Entscheidung wird das Verwaltungsgericht, das eine Inzidenzprüfung des vorgenannten Ziels durchführen und – gegebenenfalls – im Einzelfall für unanwendbar erklären kann, zu keinem anderen Ergebnis kommen: Die Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 regeln zusammengefasst den materiell-rechtlichen Inhalt der Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug.

Die kompensationslose Inanspruchnahme von Vorranggebieten Regionaler Grünzug ist unzulässig. Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 regelt (und ändert) mithin nicht die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für die Zulassung einer Abweichung, sondern definiert den Inhalt festgelegter Vorranggebiete Regionaler Grünzug.

3. Grundzüge der Planung berührt

Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 war abzulehnen, da insoweit die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt sind.

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 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 ist vorliegend nicht der Fall.

Seit Inkrafttreten des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde keine Abweichung zugelassen, in welcher auf eine Kompensation des Regionalen Grünzugs verzichtet worden wäre. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat die Regionalversammlung Südhessen den Vorschlag der Geschäftsstelle der Regionalversammlung abgelehnt, Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dahingehend zu erweitern, dass auf das Tatbestandsmerkmal desselben Naturraums verzichtet wird.

Gleichzeitig hat die Regionalversammlung ausdrücklich gefordert, dass die bisherige Kulisse der Vorranggebiete Regionaler Grünzug – erweitert um die seit 2011 erfolgten Kompensationen – nicht nur weiterhin unverändert festgelegt werden sondern darüber hinaus noch ausgeweitet werden soll. Ausschließlich in engen Grenzen hat die Regionalversammlung im Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Inanspruchnahme festgelegter Vorranggebiete Regionaler Grünzug zugunsten neuer Siedlungsflächen zugelassen.

Ziel 4.2.3-2 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (4. Änderung) schreibt (unverändert) vor, dass „die räumliche Entwicklung [...] durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie Regionale Grünzüge zu ordnen und zu strukturieren [ist].“ (Hervorhebung nur hier.)

Seit mehreren Fassungen des Regionalplans Südhessen und seiner Vorgängerpläne ist die Sicherung der polyzentralen Siedlungsstruktur das Anliegen (auch) der Regionalversammlung Südhessen. Wichtigstes Instrument bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Verhinderung eines Zusammenwachsens von Siedlungen ist der Regionale Grünzug.

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.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/3-2023

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 108.2
1. Dezember 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 30.11.2023 zu Drs. Nr. X / 108.1

Gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 30. November 2023 mit der Bitte um Kenntnisnahme.



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Christlich Demokratische Union Deutschlands
Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen



An den Vorsitzenden
der Regionalversammlung Südhessen
Herrn Uwe Kraft
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

30.11.2023

Änderungsantrag zu Drs. Nr. X 108.1

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Beschlussvorschlag:

Die Regionalversammlung beschließt den beigefügten geänderten Beschlussvorschlag zu Drs. Nr. X / 108.1.

gez.
Harald Schindler
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.

Kai Gerfelder
Geschäftsführer

gez.
Jürgen Banzer
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.

Bernd Röttger
Geschäftsführer

Antrag der Gemeinde Büttelborn

auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage – Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaik“ in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofs Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Entscheidung:

- I. **Auf Antrag der Gemeinde Büttelborn vom 18. September 2023 wird die Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen zugelassen. Das Bau- und Planungsvorhaben widerspricht nicht den Zielen Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs) und Z4.3-3 (Flächengleiche Kompensation) sowie Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, so dass ein Abweichungsverfahren insoweit nicht erforderlich ist.**
- II. **Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:**
 1. **Der im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat im Vorhabengebiet selbst und, sofern darüber hinaus noch ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist, möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen, beispielsweise durch Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder den Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.**
 2. **Im Rahmen der Bauleitplanung sind eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.**

- 3. Innerhalb des Vorhabengebiets sind natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen (extensive Bewirtschaftung durch die Beweidung durch Schafe und Obstbaumbewirtschaftung; Anlage von Blühstreifen; Bepflanzung von 3% der Gesamtfläche des Vorhabengebiets für einfassende und strukturierende Hecken, bepflanzte Wälle o. ä.; zwischen der Geländeoberfläche und der Zaunanlage ist eine Lücke von mindestens 0,1 Metern vorzugehen) umzusetzen.**
- 4. Nach Rückbau der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist die gesamte Fläche wieder einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.**

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	
	gemäß der Beschlussvorlage Nr.: X / 108.1	11
I.	Sachverhalt	11
1.	Ziel des Abweichungsantrags	11
2.	Beschreibung des Planvorhabens	11
a.	Lage der Stadt Büttelborn im Raum	11
b.	Lage des Planvorhabens	12
c.	Die konkrete Planung	13
d.	Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	15
e.	Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn	16
f.	Beschreibung des Plangebiets und derzeitige Nutzung	18
aa.	Anbauzyklen	18
bb.	Bewässerung	19
cc.	Eigentums- und Pachtverhältnisse	20
dd.	Bodenpunkte	20
ee.	Erschließung und Netzanschluss	20
II.	Begründung des Abweichungsantrags	22
1.	Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die Energiesicherheit	22
2.	Alternativenprüfung.....	23
3.	Raumnutzung / Angemessenheit.....	28
4.	Bodenqualität.....	30
5.	Sonstiges.....	31
6.	Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....	31
a.	Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe	31
b.	Auswirkungen auf den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb.....	32

c.	Vorranggebiet für Landwirtschaft	33
d.	Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt	34
e.	Auswirkungen auf vor- und nachgelagerte Märkte	34
f.	Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform	35
7.	Positive Auswirkung auf die Umwelt	36
8.	Verkehrliche Aspekte	36
9.	Oberflächennahe Lagerstätten.....	37
10.	Schiene	37
11.	Regionaler Grünzug.....	37
a.	Keine Zersiedelung.....	38
b.	Keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten.....	38
c.	Keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts	38
d.	Keine Beeinträchtigung der Freiraumerholung	39
e.	Keine (negative) Veränderung des Klimas	39
12.	Kein Grundzug der Planung berührt.....	43
13.	Kein Erfordernis zur Kompensation aufgrund der Zielabweichung von Ziel Z4.3-2.	44
a.	Kompensationserfordernis Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG.....	44
b.	Abgrenzung Regelfall vom atypischen Fall kann nicht vom Kompensationserfordernis abhängen	47
III.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	49
1.	Regierungspräsidium Darmstadt.....	49
a.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	49
b.	Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	52
c.	Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt	53
d.	Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	53
2.	Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau.....	57
a.	Landwirtschaft	57
b.	Fachgebiet Landwirtschaft sowie Gebietsagrarausschuss	57

c.	Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität.....	58
d.	Fachdienst Untere Naturschutzbehörde.....	59
e.	Fachdienst Wasser- und Bodenschutz.....	60
3.	Hessen Mobil.....	60
4.	Weitere Beteiligte.....	61
C.	Rechtliche Würdigung	62
I.	Abweichungserfordernis	62
1.	Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft)	62
2.	Ziel Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs)	63
3.	Ziel Z4.3-3 (Abweichung bei Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs)	66
4.	Ziel Z3.4.1-3 (Siedlungsgebiete)	66
5.	Ergebnis	67
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung (Ziel Z10.1-10) ..	67
1.	Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung.....	68
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	68
3.	Grundzüge der Planung.....	68
a.	Prüfungsmaßstab.....	68
b.	Grundzüge der Planung Regionalplan Südhessen	69
c.	Grundsatz G3.4.1 des TPEE.....	70
d.	Zwischenergebnis	74
4.	Intendiertes Ermessen.....	75
a.	§ 6 Abs. 2 ROG n. F.....	75
b.	Überragendes öffentliches Interesse, § 2 EEG.....	77
c.	Kein atypischer Fall.....	80
d.	Zwischenergebnis	86
5.	Ergebnis zu II.....	86
III.	Hilfsweise: Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung (Ziele Z3.4.1-3, Z4.3-2 und Z4.3-3).....	86

1.	Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung	86
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	87
3.	Grundzüge der Planung	87
a.	Prüfungsmaßstab	87
b.	Wille des Plangebers.....	87
c.	Zwischenergebnis	89
4.	Intendiertes Ermessen	90
a.	§ 6 Abs. 2 ROG n. F.....	90
b.	Überragendes öffentliches Interesse, § 2 EEG.....	90
c.	Kein atypischer Fall.....	92
d.	Zwischenergebnis	96
5.	Ergebnis zu III.....	96
D.	Gesamtergebnis	97

A. Zusammenfassung

Gegenstand des Antrags der Gemeinde Büttelborn sind ausweichlich der Beschlussvorlage des Regierungspräsidiums Darmstadt Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen als obere Landesplanungsbehörde, Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, Nr. X / 108.1 vom 09.11.2023 Zielabweichungen, die sich aus der in dem Bebauungsplan und in dem geänderten Flächennutzungsplan beabsichtigten Ausweisung eines „*Sonstigen Sondergebiets: Photovoltaik-Freiflächenanlage*“ mit einer Flächengröße von rund 50 ha ergeben.

Die Gemeinde Büttelborn beantragt, soweit dies aus der Beschlussvorlage ersichtlich ist, die Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) und Z3.4.1-3 (Siedlungsgebiete) des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Für den Fall, dass die Regionalversammlung in dem Vorhaben auch eine Beeinträchtigung der Ziele Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzug) und Z4.3-3 (Flächengleiche Kompensation) erblickt, beantragt die Gemeinde Büttelborn zugleich auch die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzug) und Z4.3-3 (Flächengleiche Kompensation).

Die Gemeinde Büttelborn ist der Auffassung, dass die beantragte Abweichung zugelassen werden kann, da im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages aufgezeigt werden kann, dass sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Regierungspräsidiums Darmstadt Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen als obere Landesplanungsbehörde ist der Ansicht, dass durch die beantragte Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt sind und der Antrag daher abzulehnen ist.

Diese Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt **wird nicht geteilt:**

Die beantragte Abweichung von Ziel Z10.1-10 ist eine Einzelfallentscheidung und aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Sie berührt nicht die Grundzüge der Planung (§ 6 Abs. 2 S. 1 ROG). Ein atypischer Fall, der eine andere Entscheidung begründen könnte, liegt nicht vor. Der Antrag der Gemeinde Büttelborn ist daher zuzulassen.

Das Bau- und Planungsvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen Z4.3-2, Z4.3-3 und Z3.4.1-3, da eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage keine Siedlungstätigkeit darstellt und auch im Übrigen die Funktionen des Regionalen Grünzugs – insbesondere durch die

nur temporäre, den Boden nicht versiegelnde und den Naturraum aufwertende Nutzung – nicht beeinträchtigt sind.

Eine andere Auffassung erscheint nicht vertretbar.

Hilfsweise für den Fall, dass dieser Ansicht nicht gefolgt wird, ist auch eine Abweichung von den Zielen Z4.3-2, Z4.3-3 und Z3.4.1-3 wie beantragt zuzulassen, da die Abweichung auch insoweit aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach dem Willen des Plangebers sind für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als sonstige, nicht zum Aufenthalt von Menschen dienende Anlagen nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und Solarthermieanlagen auch Vorranggebiete für Landwirtschaft und Vorranggebiete Regionaler Grünzug beanspruchbar (siehe G3.4.1-4 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE)). Dies hat auch das Regierungspräsidium Darmstadt in früheren Beschlussvorlagen bestätigt.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG in seiner aktuellen Fassung sind abschließend. Der Plangeber kann mangels Gesetzgebungskompetenz mit Ziel Z4.3-3 keine weiteren tatbestandlichen Voraussetzungen für die Abweichung definieren. Auch ist Ziel Z4.3-3 nicht zu einem Grundzug der Planung zu erheben, sondern stellt selbst ein Ziel dar, von dem gemäß § 6 Abs. 2 ROG abgewichen werden kann.

Ein atypischer (Ausnahme-)Fall, der eine andere Entscheidung als von § 6 Abs. 2 ROG vorgegeben („[...] *soll einem Antrag auf Abweichung* [...] *stattgeben* [...]“) rechtfertigt, liegt nicht vor. Die fehlende flächengleiche Kompensation kann dabei nicht als Abgrenzungskriterium herangezogen werden; von diesem Zielinhalt kann nach § 6 Abs. 2 ROG abgewichen werden.

Bei der Interessenabwägung aufgrund konkurrierender Nutzungen sind die bundes- und landesgesetzlichen Maßgaben des § 2 EEG und des § 1 Abs. 1 und 5 HEG zu beachten. Sowohl der Bundes- und Landesgesetzgeber haben die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen in das überragende öffentliche Interesse gestellt. Das Land Hessen forciert den Ausbau erneuerbarer Energien und will bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Diese Maßgaben hat das Regierungspräsidium Darmstadt fälschlicherweise in seiner rechtlichen Würdigung nicht beachtet.

Für das Vorliegen des Regelfalls i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG spricht zudem, dass eine im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Büttelborn durchgeführte Alternativenprüfung mit nachvollziehbarer Begründung keine geeigneteren Standorte für das Bau- und Planungsvorhaben hervorbrachte. Mit dem dem Antrag zugrundeliegenden Vorhabengebiet werden Flächen beansprucht, die in der Verfügungsbefugnis des Landwirtes selbst oder der das Bau- und Planungsvorhaben unterstützender Flächeneigentümer stehen und die in großen Teilen in den vom Gesetzgeber vorgesehenen privilegierten Flächen (nach § 48 Abs. 1 Nr. 3 Bst. c) lit. aa) EEG 2023 im 500m Radius von Schienenwegen; nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Bst. b) lit. bb) BauGB im 200m Radius von Schienenwegen) liegen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabengebiet weisen gemessen an der Bodenwertskala für landwirtschaftliche Flächen im Vergleich zu den gesamten Flächen im Gemeindegebiet eine niedrige Bodenqualität auf. Die Flächen sollen nicht versiegelt und nach Ablauf der Betriebsdauer der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die temporäre Nutzung und die langfristige Zuführung der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung können durch die Nebenbestimmung gesichert werden. Durch den Erhalt vorhandene Infrastruktur und einer geringen Eingriffsintensität können Schutzgüter geschont, aber gleichzeitig die klimatischen Verhältnisse verbessert und die Biodiversität gesteigert werden. Auch die Gemeinde Büttelborn kann in vielfacher Hinsicht profitieren.

Im Einzelnen:

B. Sachverhalt und Antragsbegründung gemäß der Beschlussvorlage Nr.: X / 108.1

Der vom Regierungspräsidium Darmstadt Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen als obere Landesplanungsbehörde in der Beschlussvorlage, Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, Nr.: X / 108.1 vom 09.11.2023 (unter C. ‚Rechtliche Würdigung‘ kurz „**Beschlussvorlage**“ genannt) zusammengefasste Sachverhalt wird nachfolgend zur Sicherstellung seiner Vollständigkeit inhaltlich wörtlich wiedergegeben (*kursiv*). Die Darstellungen des Regierungspräsidiums Darmstadt sind – soweit dies beurteilt werden kann – insoweit nicht zu beanstanden.

Begrifflichkeiten, die nachfolgend unter Punkt C. ‚Rechtliche Würdigung‘ vereinfachend verwendet werden, werden definiert.

I. Sachverhalt

1. Ziel des Abweichungsantrags

*Die Bundesregierung hat 2022 den beschleunigten und konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien beschlossen und deren Nutzung im Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) als überragendes öffentliches Interesse verankert. Bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen, damit sich Deutschland unabhängiger von fossilen Energieimporten macht. Das Ziel des Vorhabens besteht darin, auf Flächen mit geringer Bodenpunktzahl mittels einer rund 50 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage Strom aus regenerativen Energiequellen zu erzeugen (nachfolgend kurz „**Bauvorhaben**“ genannt). Hierdurch möchte die Gemeinde Büttelborn einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaneutralität gehen.*

2. Beschreibung des Planvorhabens

a. Lage der Stadt Büttelborn im Raum

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Büttelborn, einem unmittelbar südlich an den Planungsraum „Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ angrenzenden Unterzentrum der Planungsregion Südhessen. Büttelborn ist eine Gemeinde im Landkreis Groß-Gerau. Das ca. 30 km² umfassende Gemeindegebiet grenzt im Westen an die Kreisstadt Groß-Gerau, im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (beide Landkreis Groß-Gerau), im Osten an die Stadt Weiterstadt und im Süden an die Stadt Griesheim (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg). Büttelborn gliedert sich in die Ortsteile Büttelborn, Klein-Gerau und Worfelden und

umfasst (Stand: 1. Juli 2019, Quelle: Webseite der Gemeinde Büttelborn buettelborn.de) 15.134 Einwohnerinnen und Einwohner.

b. Lage des Planvorhabens

Innerhalb des Gemeindegebietes Büttelborn befindet sich das Plangebiet (unter C. Rechtliche Würdigung auch „**Vorhabengebiet**“ genannt) ca. 800 m östlich der Ortslage Klein-Gerau, etwa mittig zwischen Klein-Gerau und dem Ortsteil Braunhardt der benachbarten Stadt Weiterstadt, beidseitig der Bahnlinie (Nahverkehrsachse Wiesbaden/(Mainz) Groß-Gerau Darmstadt). Die Abgrenzung und Lage des Abweichungsgebiets kann der nachstehenden Übersicht entnommen werden.

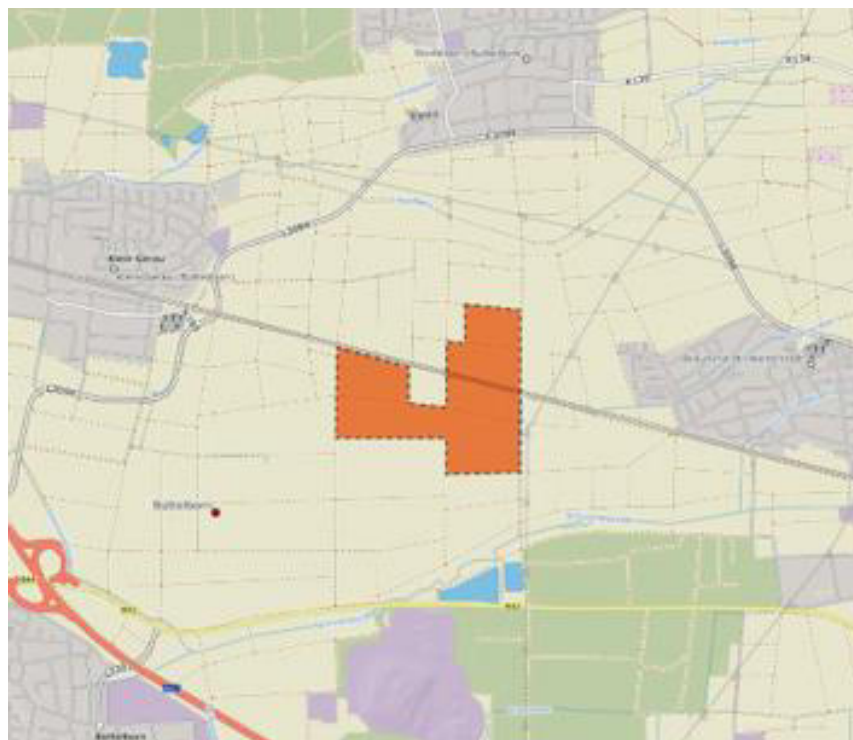


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Markierung des Plangebietes

Das Vorhabengebiet, welches zugleich das Abweichungsgebiet für das Zielabweichungsverfahren darstellt, erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 50 ha. Rund 13 ha befinden sich nördlich der Bahnlinie. Die übrige Fläche des Abweichungsgebiets von ca. 37 ha liegt südlich der Bahnlinie. Das Plangebiet weist eine maximale Ost-West-Ausdehnung von ca. 940 m und eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 870 m auf.

c. **Die konkrete Planung**

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wird voraussichtlich eine Kapazität von 70 MWp haben. Die jährliche Stromproduktion würde voraussichtlich mehr als 70.000 MWh betragen und rechnerisch ca. 20.000 Haushalte für ein Jahr versorgen können. Nach Nutzungsende der Solaranlage sollen im Bebauungsplan als Folgenutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden, sofern und soweit naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen (unter C. „Rechtliche Würdigung“ zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans auch „**Planungsvorhaben**“ genannt).

Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die Firma ksolar Projekte GmbH, die in 59929 Brilon (Sauerland, NRW) ansässig ist.

Laut Antragstellerin sollen die durch das Plangebiet verlaufenden Straßen und Wege weiterhin zugänglich und nutzbar bleiben. Der Vorhabenträger wird – so die Planung die Einzäunung des Plangebiets dergestalt vornehmen, dass mindestens acht Teilflächen entstehen.

Hierdurch bleibe sichergestellt, dass das Areal weiterhin durchquert werden kann. Auch hat der Vorhabenträger bereits zugesagt, die einzelnen Teilflächen gestalterisch zu optimieren. Es sollen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Blühstreifen angelegt werden. Auch soll ein Informationspfad angelegt werden, um insbesondere Schulklassen die Möglichkeit zu geben, sich über die Stromerzeugung im Allgemeinen und Photovoltaik-Anlagen im Speziellen zu informieren. Weitere gestalterische Elemente werden im weiteren Verlauf des Planungs- und Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Unabhängig hiervon hat der Vorhabenträger u.a. bereits Folgendes zugesichert:

- 3% der Gesamtfläche der Freiflächen-PV-Anlage müssen für einfassende und strukturierende Hecken, bepflanzte Wälle o.ä. reserviert werden.
- Die gesamte Fläche unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen (ausgenommen notwendige Zuwegungen) soll als Blühwiese ausgeführt werden, wobei insbesondere Frühblüher und vor allem regionales Saatgut zum Einsatz kommen soll. Stellflächen für örtliche Imker sollen zur Verfügung stehen.
- Die Einzäunung muss am Boden genügend Freiraum bieten, damit Kleintiere ungehinderten Zugang zum Gelände bekommen.

Die vorstehenden Zusicherungen sollen zeitnah in einem städtebaulichen Vertrag begleitend zum Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

In einer „*Stellungnahme zur Beschlussvorlage Drs. Nr. X – 108.1*“ vom 27.11.2023 führen der Bürgermeister der Gemeinde Büttelborn und der Geschäftsführer des Vorhabenträgers u. a. zur geplanten Größe der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage an, dass sich die Anlage ideal in das geplante Gebiet einfügt und Straßen und Wege für die Allgemeinheit zugänglich bleiben. Da vom Vorhabenträger ein eigener Netzanschluss errichtet werden muss, hätte eine Verkleinerung der Anlagenfläche mitunter zur Folge, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage nicht mehr gegeben wäre. Ferner wird darauf verwiesen, dass für die Anlage ein großer Teil von im Außenbereich für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen privilegierten Flächen entlang der Bahnlinie in Anspruch genommen werden. Auch insoweit erfüllte das Bauvorhaben die Vorgaben des Gesetzgebers, der gerade solche Gebiete für den Ausbau erneuerbarer Energien bevorzugt, in die Förderkulisse aufnimmt und vorrangig nutzen möchte.

Die Gemeinde Büttelborn sieht in dem Bauvorhaben eine große Chance für die Region. Für das Bauvorhaben fände sich eine breite Akzeptanz in der Gemeinde, auch die Rückmeldung aus der Bürgerschaft sei durchweg positiv.

Der Bürgermeister der Gemeinde Büttelborn und der Geschäftsführer des Vorhabenträgers führen in ihrer Stellungnahme weiter an, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien in der Gemeinde Büttelborn und im Kreis Groß-Gerau derzeit weit hinter den angestrebten Zielen zurückliege. Es bedürfe nunmehr eines schnellen und konsequenten Handelns, um die Bestrebung der Gemeinde Büttelborn, eine echte Klima-Kommune zu werden, nachkommen zu können. Ohne den Haushalt zu belasten, kann mit dem Bauvorhaben die lokale Wertschöpfung gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Büttelborn und umliegender Kommunen mit Strom aus Erneuerbaren Energien zu planbaren Kosten hergestellt werden. Zudem würde die Gemeinde Büttelborn über 20 Jahre ca. 2,8 Mio. Euro an EEG-Zahlungen nach § 6 des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) für die Gemeinde erhalten. Darüber hinaus ermögliche der Vorhabenträger eine Bürgerbeteiligung und sei hierzu schon eine Partnerschaft mit der Energiegenossenschaft Starkenburg eingegangen. Ferner seien bereits weitere Zusagen gemacht worden, so dass insgesamt zahlreiche Vorteile für die Region bestünden.



**Abbildung neu: Beispielbild Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zur Veranschaulichung,
Quelle:<https://solarenergie.de/photovoltaikanlage/arten-von-pv-anlagen/photovoltaik-freiflaechenanlagen>**

d. *Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans*

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 enthält im Bereich des Abweichungsgebietes folgende Festlegungen:

- *Vorranggebiet für die Landwirtschaft (in untenstehender Abbildung Darstellung flächig gelb)*
- *Vorranggebiet Regionaler Grünzugs (Schraffur ocker)*
- *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (Schraffur violett)*
- *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten (im südlichen Teil, Schraffur rot)*
- *Regionalverkehrsstrecke (querende Bahnlinie, violette Linie)*
- *Siedlungsbeschränkungsbereich (rote Linie mit roten Dreiecken)*

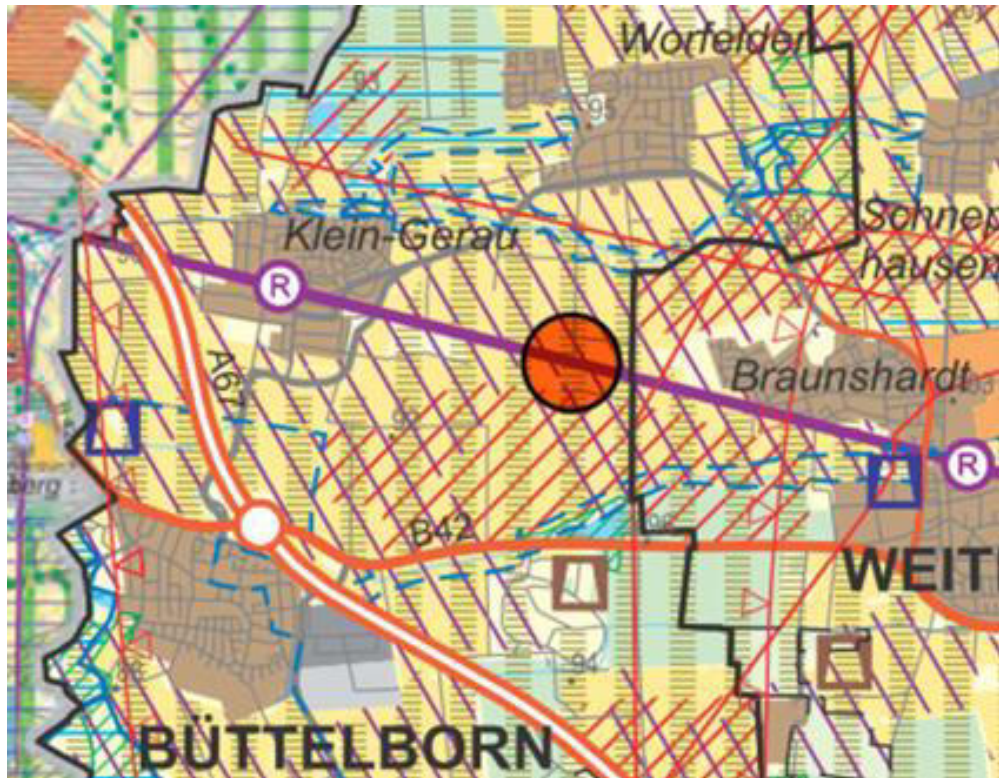


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes (eigene Darstellung auf Basis der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2010)

e. Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Büttelborn (August 2001) wird das Abweichungsgebiet vollflächig, entsprechend seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

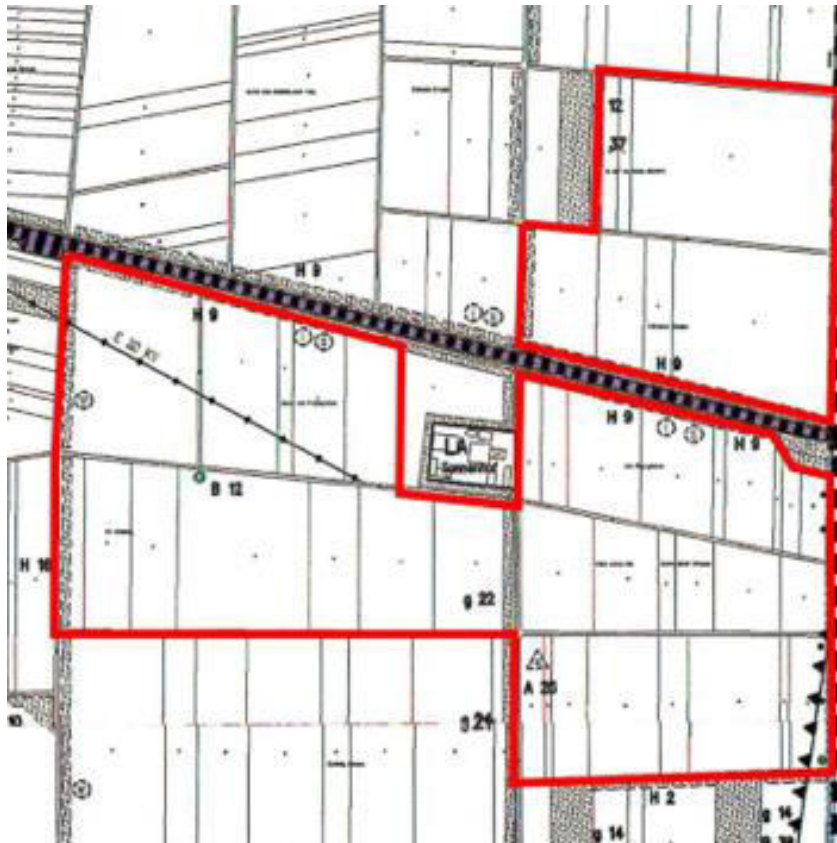


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Büttelborn (Quelle: <https://www.buettelborn.de/standort/bauen/flaechennutzungsplene/>), ergänzt um die Umgrenzung des Abweichungsgebietes

Darin sind lediglich vereinzelt, in den äußeren Randbereichen und entlang der Feldwege, die nachfolgend benannten „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt:

Pflanzung bzw. Ergänzung von Gehölzhecken entlang der Bahnlinie (mit Sichtschutzfunktion und Immissionsschutzfunktion i, H 9) sowie entlang der westlichen Begrenzung des Abweichungsgebietes (mit Windschutzfunktion w, H 16)

- Pflege von Hecken, Feld- und Ufergehölzen in einer feldwegparallelen Nord-Süd-Achse auf Höhe der östlichen Begrenzung des landwirtschaftlichen Gebäudes im Außenbereich „Sonnenhof“ (g22)
- Pflanzung eines Einzelbaumes im Westen des Gebietes (B12)
- Anlage von Ackerschonstreifen im südwestlichen Randbereich des Gebietes (o A26)

Dargestellt im Nordwesten des Gebietes ist außerdem eine Hauptversorgungsleitung oberirdisch, Elektrizität (20 KV).

Fast das gesamte Abweichungsgebiet ist, entsprechend seiner Lage innerhalb der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt/Main, im Flächennutzungsplan als Bestandteil eines „Gebietes, in dem aus Lärmschutzgründen eine Bebauung im Sinne einer Besiedlung nicht stattfindet“ dargestellt.

f. Beschreibung des Plangebiets und derzeitige Nutzung

Das Abweichungsgebiet ist weitgehend eben und weist Höhenlagen überwiegend zwischen 95 und 98m über NHN auf. Es stellt sich als Bestandteil großflächiger, intensiv genutzter und zeitweise folierter landwirtschaftlicher Anbaufläche dar. Gliedernde Elemente, z.B. Heckenstrukturen, mit entsprechender Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, als Wind- und Erosionsschutz sowie mit klimatischer Wirksamkeit, finden sich nur vereinzelt, überwiegend entlang der querenden Bahnlinie und entlang von Feldwegen (hier konzentriert auf die in Nord-Süd-Richtung, in Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes „Sonnenhof“ verlaufende Feldwegverbindung).

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Konkret stellt sich die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wie folgt dar:

- 19,6 ha Spargel (Dauerkultur für 8-9 Jahre)
- 6,8 ha Erdbeeren
- 16,2 ha Wickroggen (zur Herstellung von Biogas)
- 1,8 ha Zuckerhirse
- 3,7 ha (stillzulegende Flächen)

Die übrigen Flächen (ca. 2 ha) sind Randbereiche und Wege. Von den vorstehend genannten Flächen werden die Spargel- und die Erdbeer-Flächen zeitanteilig im Jahr foliert.

aa. Anbauzyklen

Die oben dargestellte landwirtschaftliche Nutzung ist an den Anbauphasen für Spargel und Erdbeeren ausgerichtet. Die Anbauphase für Spargel beträgt acht bis neun Jahre, d.h. Spargel kann über diese Zeitspanne hinweg jährlich auf der gleichen Fläche angebaut

werden. Anschließend bedarf es einer Anbaupause von ca. zehn Jahren, bevor diese Fläche wieder für den Spargelanbau genutzt werden kann. Die Anbauphase für Erdbeeren beträgt grundsätzlich nur ein Jahr. Danach bedarf es einer rund vierjährigen Anbaupause.

Während der Anbaupausen (für Spargel und Erdbeeren) werden auf den Flächen andere Kulturen angebaut bzw. werden diese Flächen gänzlich stillgelegt. Dies führt dazu, dass auf einer Fläche von ca. 50 ha grundsätzlich nur ca. 50 Prozent der Fläche für den Anbau von Spargel und Erdbeeren genutzt werden können und die verbleibenden 50 Prozent anderweitig bewirtschaftet werden müssen, um die Anbaupausen einzuhalten. Der Landwirt des Plangebiets baut auf den Flächen, die sich in der Anbaupause befinden, Wickroggen und Zuckerhirse an bzw. legt die Flächen still.

Wickroggen und Zuckerhirse sind sehr günstige Kulturen, mit denen nur ein sehr geringer Ertrag erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund werden diese Kulturen auch nicht bewässert, weil sich eine solche Bewässerung wirtschaftlich nicht lohnen würde. Fällt daher kein ausreichender Niederschlag, wachsen diese Kulturen auch nicht. Wickroggen und Zuckerhirse dienen vorliegend nicht der Ernährung von Menschen oder Tieren, sondern werden zur Erzeugung von Biogas verwendet, welches dann verstromt wird.

Nach Auskunft des Landwirts können auf den Flächen, die sich in der Anbaupause befinden, auch keine anderen Kulturen, wie z.B. Getreide (zur Nahrungsmittelerzeugung), wirtschaftlich sinnvoll angebaut werden. Andere Kulturen müssten auf den leichten Böden bewässert werden. Eine solche Bewässerung würde sich jedoch wirtschaftlich nicht lohnen, d.h. die Kosten wären höher als die Erträge.

bb. Bewässerung

Die Spargel- und Erdbeer-Flächen müssen regelmäßig bewässert werden. Hierzu wird das Wasser aus eigenen Brunnen des Landwirts genutzt. Der Landwirt ist Mitglied des regionalen Beregnungsverbands. Der Beregnungsverband hat ein Wasserrecht zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen. Dieses Wasserrecht erlaubt eine Bewässerung von durchschnittlich 300.000 m³ pro Jahr. Die durchschnittliche Wasserentnahme wird über eine Periode von sieben Jahren ermittelt. Überschreitungen der Wasserentnahme in einzelnen Jahren können daher durch Unterschreitungen in anderen Jahren ausgeglichen werden. Erst wenn die durchschnittliche Bewässerung (über den vorgenannten Siebenjahreszeitraum) 300.000m³ überschreitet, muss der Beregnungsverband eine Strafe zahlen.

Das Risiko einer solchen Strafzahlung hat, laut Antragstellerin in den letzten Jahren zugenommen, da der Grenzwert von 300.000 m³ immer häufiger überschritten wird. Das

Bewässerungserfordernis hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, so dass das Wasserrecht – sofern sich die derzeitige Tendenz fortsetzt – nicht mehr ausreicht, um sämtliche Flächen (ohne Strafzahlung) ausreichend zu bewässern.

cc. Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets stehen zu ca. zwei Dritteln im Eigentum des Landwirts. Die übrigen Flächen (also ca. ein Drittel) sind langfristig (für die gesamte Nutzungsdauer des Photovoltaik-Projekts, d.h. mindestens 30 Jahre) vom Landwirt von den Eigentümern gepachtet worden. Die Eigentümer wurden vom Landwirt über sein Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Sie unterstützen das geplante Projekt ebenfalls. Für das geplante Projekt werden somit ausschließlich vom Landwirt genutzte Flächen verwendet.

dd. Bodenpunkte

Die Bodenpunkte des Abweichungsgebiets liegen im unteren Drittel der Skala, welche Punkte von 0 bis 100 reicht. Im Durchschnitt betragen die Bodenpunkte im Abweichungsgebiet 32,97 Punkte. Im Abweichungsgebiet erreicht keine Fläche eine Bodenpunktzahl von 35 oder mehr.

ee. Erschließung und Netzanschluss

Der Netzanschluss wird derzeit mit den beiden umliegenden Netzbetreibern abgestimmt. Hierzu haben laut Gemeinde Büttelborn positive Gespräche stattgefunden. Der Netzanschluss wäre zu wirtschaftlichen Konditionen möglich. Konkret stellt sich die Netzanschlusssituation wie folgt dar:

Es befinden sich sowohl nördlich der Bahntrasse als auch südlich der Bahntrasse jeweils eine 20 kV-Leitung, über welche der Strom aus der geplanten Anlage (teilweise) abtransportiert werden kann. Derzeit werden seitens der Netzbetreiber die verfügbaren Kapazitäten geprüft. Der Vorhabenträger geht derzeit davon aus, dass der Strom aus mindestens 10 bis 20 MWp über diese bestehenden Leitungen abtransportiert werden kann und hierfür auch kein Umspannwerk erforderlich ist.

Der Strom aus den übrigen 50 bis 60 MWp muss – sofern die Netzbetreiber die bestehenden Leitungen nicht verstärken – anderweitig abtransportiert werden. Hierzu sollen zwei bis drei 30kV-Leitungen unterirdisch bis zum nächsten Netzverknüpfungspunkt verlegt werden. Die Verlegung soll entlang öffentlicher Wege sowie ggf. auch entlang der Eisenbahntrasse erfolgen. Wie üblich in solchen Verfahren, wird der exakte Verlauf der unterirdischen

Anschlussleitung mit dem Netzbetreiber abgestimmt, sobald absehbar ist, ob das Planungsverfahren Aussicht auf Erfolg hat. Hintergrund ist, dass die Netzplanung regelmäßig ca. 50.000 EUR bis 150.000 EUR kostet und somit stets ein gewisses Maß an Planungssicherheit erreicht werden muss.

Die unterirdischen Leitungen werden an ein Umspannwerk angeschlossen, welches nicht im Plangebiet gelegen sein wird. Vielmehr wird das Umspannwerk in Abstimmung mit dem aufnehmenden Netzbetreiber errichtet (sofern kein vorhandenes Umspannwerk verwendet werden kann). Neue Umspannwerke werden im 90 Grad-Winkel zu bestehenden Hochspannungsleitungen errichtet. Vorliegend wird die Einspeisung in eine 110 kV Leitung erfolgen. Die bisherigen Gespräche mit den Netzbetreibern haben ergeben, dass eine Aufnahme des Stroms in die bestehenden 110 kV Leitungen möglich ist und insoweit keine Netzengpässe bestehen.

Die Lage des Netzanschlusses wird maßgeblich davon abhängen, wer den übrigen Strom abnehmen möchte, d.h. den Strom, der nicht von den Kommunen abgenommen wird. Hierzu werden ebenfalls Gespräche aufgenommen, sobald ein gewisses Maß an Planungssicherheit erreicht ist. Ziel ist es, dass der Strom regional verbraucht wird.

Es gibt in der unmittelbaren Umgebung einige Großverbraucher, die den Strom abnehmen könnten und auch schon Interesse gegenüber dem Vorhabenträger bekundet haben. Allerdings können konkrete Gespräche hierüber erst geführt werden, wenn das Projekt Aussicht auf Erfolg hat. Dies ist nicht unüblich, da für die Abnehmer konkret erkennbar sein muss, dass das Projekt realisiert werden kann. Andernfalls lassen sich keine konkreten (verbindlichen) Vereinbarungen treffen. Aus diesem Grund wird die Abnahme des Stroms – auch in vergleichbaren Projekten ähnlicher Größenordnung – erst vorgenommen, wenn mindestens die erste Auslegung abgeschlossen wurde. Sobald der Abnehmer feststeht, wird der Netzanschluss konkretisiert und finalisiert. In die Netzplanung fließt auch der Standort des Abnehmers ein.

Der Netzanschluss soll so ausgestaltet werden, dass keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft entstehen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Kabel möglichst in Randbereichen (z.B. entlang der Bahnlinie, entlang von Straßenrändern) verlegt werden. Der Netzanschluss soll stets im Einvernehmen mit betroffenen Landwirten erfolgen.

II. Begründung des Abweichungsantrags

Die in der Beschlussvorlage vom Regierungspräsidium Darmstadt zusammengefasste Antragsbegründung der Gemeinde Büttelborn wird nachfolgend zur Sicherstellung ihrer Vollständigkeit aus der Beschlussvorlage wörtlich wiedergegeben (*kursiv*). Die Darstellungen des Regierungspräsidiums Darmstadt sind – soweit dies beurteilt werden kann – auch insoweit nicht zu beanstanden.

1. Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die Energiesicherheit

Zu berücksichtigen sei, dass bereits gegenwärtig ca. 16 bis 20 ha des Plangebiets zur Erzeugung von Biogas genutzt werden, welches anschließend verstromt wird. Faktisch werde der Landwirtschaft daher nicht 50 ha, sondern „nur“ 30 ha für die Nahrungsmittelproduktion entzogen.

Bereits derzeit bestehe daher ein nicht unerheblicher Flächenverbrauch für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energieanlagen. Durch die Installation einer Freiflächen-Photovoltaikanlage werde die Flächeneffizienz jedoch um ein Vielfaches erhöht. Das Umweltbundesamt habe durch eigene Berechnungen herausgefunden, dass Wind- und Solarenergie der Biomasse in der Flächeneffizienz um ein Vielfaches überlegen sind. Während die Flächeneffizienz der Bioenergie wenig steigerungsfähig sei, sind die Stromerträge von Photovoltaikanlagen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Rechnungen des Umweltbundesamts zu Folge könne pro Hektar im Jahr rund 40-mal mehr Strom durch Photovoltaik-Neuanlagen (ca. 800 MWh) erzeugt werden, als beispielsweise beim Maiseinsatz in Biogasanlagen (im Mittel 20 MWh) (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/bioenergie#iLUC>).

Zudem sei festzuhalten, dass die geplante Anlage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in einem nicht unerheblichen Maß zur Erhaltung der Versorgungssicherheit beitrage. Im Jahr 2030 sollen 80 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland durch die Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien-Anlagen gedeckt werden. Konventionelle Kraftwerke werden bzw. wurden bereits abgeschaltet. Daher sei der zügige und umfängliche Ausbau von Erneuerbaren-Energien-Anlagen zwingend erforderlich, um auch zukünftig das derzeit in Deutschland bestehende Versorgungsniveau gewährleisten zu können.

2. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Büttelborn hat innerhalb des zu betrachtenden Raums eine Alternativprüfung vorgenommen. Hierzu hat sie zunächst solche Flächen herausgesucht, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt sind. Das Ergebnis kann der nachstehenden Grafik entnommen werden:

Darüber hinaus hat die Gemeinde Büttelborn untersucht, welche Flächen im zu betrachtenden Raum einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB unterfallen. Das Ergebnis kann der nachstehenden Grafik entnommen werden:

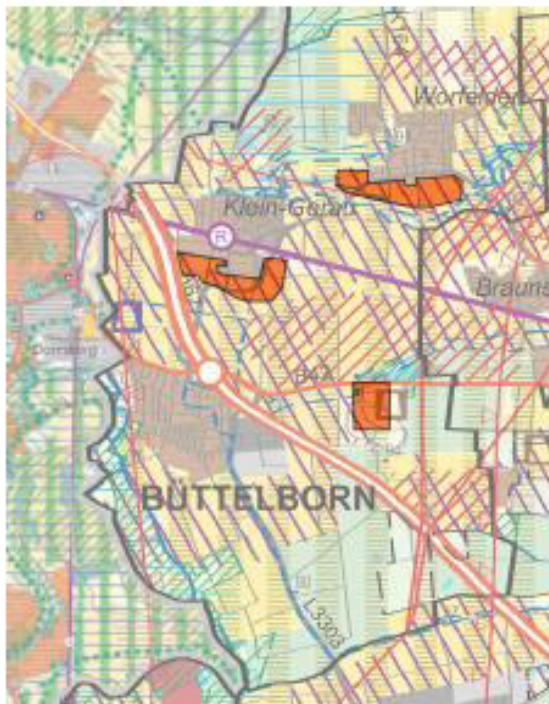


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie

Die Gemeinde Büttelborn kommt im Rahmen ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass keine der betrachteten Alternativen besser geeignet ist (bzw. überhaupt geeignet ist) als das gewählte Plangebiet. Dies lasse sich insbesondere anhand der konsolidierten Übersicht erkennen:



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit flächiger Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind sowie mit ergänzter Schraffur des 200 m-Korridors beidseitig der Bundesautobahn und der Bahnlinie

Es gibt tatsächlich nur drei Bereiche im Gemeindegebiet, die nicht mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug belegt sind. Zwei Flächen liegen unmittelbar südlich der Ortslagen Klein-Gerau und Worfelden. Aufgrund der Nähe zur Bebauung im jeweiligen Gemeindegebiet hält die Gemeindeverwaltung Büttelborn diese beiden Flächen nicht für geeignet. Insbesondere werden diese Flächen für die zukünftige Fortentwicklung der Siedlungsstruktur (u.a. Ausweisung neuer Wohngebiete und neuer Gewerbegebiete) benötigt. Darüber hinaus besteht in der Bevölkerung regelmäßig die Erwartung, dass Erneuerbare Energien Anlagen nicht unmittelbar angrenzend an der Siedlungsbebauung errichtet werden. Die Akzeptanz für die zwei alternativen Flächen wäre daher wesentlich geringer, als dies bei dem hiesigen Projekt der Fall sei. Hinzu komme, dass auch diese beiden Flächen ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt sind (mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche südlich von Klein-Gerau, welche lediglich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist).

Die dritte Fläche liegt im Bereich der Abfallentsorgungsanlage/Deponie und steht daher in den nächsten 10 Jahren nicht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Verfügung. Nach derzeitigem Stand wird die Deponie frühestens im Jahr 2030 geschlossen. Anschließend müssen die Schichten noch entsprechend abgedeckt und versiegelt werden. Aus diesem Grund könnte frühestens Mitte der 2030er Jahre mit der Errichtung von Erneuerbaren Energien Anlagen begonnen werden.

Abbildung 6 lässt sich entnehmen, dass es innerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug noch weitere Flächen gibt, welche der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) aa) oder bb) BauGB (200m-Korridor) unterfallen. Diese liegen zum einen entlang der Bahntrasse zwischen der Gemeinde Klein-Gerau und dem hiesigen Plangebiet und zum anderen entlang der Bundesautobahn BAB 67, welche von Nord-Westen nach Süd-Osten durch das Gemeindegebiet Büttelborn verläuft. Die (übrigen) privilegierten Gebiete sind aus Sicht der Gemeinde Büttelborn jedoch jedenfalls nicht besser geeignet als das ausgewählte Plangebiet.

Im Hinblick auf die sonstige privilegierte Fläche entlang der Bahngleise ergibt sich dies daraus, dass das Plangebiet viel näher an die Gemeinde Klein-Gerau heranrücken würde. Es spricht, so die Antragstellerin, gerade für das gewählte Plangebiet, dass dieses nahezu in der Mitte zwischen Klein-Gerau und Braunshardt und dementsprechend weitest möglich entfernt vom besiedelten Gebiet liegt.

Im Hinblick auf die sonstige privilegierte Fläche entlang der Autobahn ergibt sich dies u.a. daraus, dass ein Großteil der Flächen entweder mit Wald oder Siedlungsraum belegt ist. Im Übrigen gibt es Pläne, die Autobahn auf jeweils 3 Spuren auszubauen. Hierdurch würde die Nutzbarkeit der Flächen erheblich eingeschränkt. Abgesehen hiervon liege das Gebiet entlang der Autobahn ohnehin ebenfalls im Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Die Gemeindeverwaltung habe darüber hinaus geprüft, ob das hiesige Plangebiet nicht so gewählt werden könnte, dass es zumindest nahezu vollständig innerhalb des 200m Korridors entlang der Bahnlinie liegt (siehe hierzu die nachstehende Grafik).



Abbildung 8: Plangebiet mit Darstellung des „Privilegierungsbereiches“ gem. § 35 BauGB (200 m-Korridors beidseitig der Bahnstrecke (eigene Darstellung auf Grundlage des aktuellen Katasters)

Zu berücksichtigen sei, dass eine solche Gestaltung des Plangebiets zunächst einmal aus raumordnungsrechtlicher Sicht keine Vorteile gegenüber dem bisherigen Plangebiet bringen würde, da die gesamte Fläche innerhalb des 200m-Korridors ebenfalls als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgestaltet ist. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) bb) BauGB keine Auswirkungen auf das Zielabweichungsverfahren habe, also weder dessen Durchführung vereinfacht noch dessen Erforderlichkeit entfallen lässt.

Gegen die Anpassung des Plangebiets an den privilegierten 200m-Korridor spricht, nach Ansicht der Antragstellerin, auch der Zuschnitt der Flächen, da zahlreiche Parzellen durch die Begrenzungslinien des 200m-Korridors durchtrennt werden. Die nicht innerhalb des 200m-Korridors liegenden Bereiche dieser Parzellen ließen sich anderweitig teilweise nicht sinnvoll nutzen, da die verbleibenden Flächenteile zu klein werden. Hinzu komme, dass die Flächenverfügbarkeit nicht gewährleistet sei. Für die innerhalb des 200m-Korridors in weiß dargestellten Flächen verfügt der Vorhabenträger über keinerlei Nutzungsrechte. Nach

Rücksprache mit dem Vorhabenträger können diese Nutzungsrechte zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht beschafft werden.

Auch die Netzanschlusssituation spricht aus Sicht der Gemeinde Büttelborn gegen die Anpassung des Plangebiets an den privilegierten 200m-Korridor. Der nördlich der Bahnschienen gelegene Bereich lässt sich – nach Rücksprache mit dem örtlichen Netzbetreiber – an die bestehende 20 kV Leitung anbinden. Hierzu wäre nicht einmal die Errichtung eines Umspannwerks erforderlich. Die Kapazität auf dieser 20 kV Leitung ist jedoch begrenzt. Die exakt verfügbare Kapazität wird derzeit noch geprüft. Aus den bislang geführten Analysen und Gesprächen hat sich jedoch ergeben, dass eine Kapazität von maximal 10 bis 15 MW zur Verfügung stehe, sodass das Plangebiet im nördlichen Bereich keinesfalls vergrößert werden sollte.

Im Übrigen hat die Gemeinde Büttelborn auch in Erwägung gezogen, ob es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, das Projektvorhaben in mehrere, kleinere Projekte zu unterteilen, z.B. zehn bis 15 Projekte mit einer Fläche von jeweils < 5 ha (typische Größe für eine wirtschaftliche Anlage). Abgesehen davon, dass bei einer solchen Aufteilung die Flächenverfügbarkeit eine große Herausforderung darstellen würde, ist bislang – abgesehen vom Vorhabenträger – kein anderer Dritter mit einem konkreten Vorhaben in einer Größenordnung von 3-5 ha an die Gemeinde Büttelborn herantreten. Darüber hinaus darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Pachtverträge sehr unterschiedliche Laufzeiten haben, so dass es nahezu ausgeschlossen erscheint, innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren eine Fläche von in Summe ca. 50 ha für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu sichern. Erschwerend käme hinzu, dass zehn bis 15 Netzanschlüsse errichtet werden müssten und es alleine hierdurch zu erheblichen Mehrkosten kommen würde.

Vor dem Hintergrund der betrachteten Alternativen kommt die Gemeindeverwaltung Büttelborn daher zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet das mit Abstand beste Gebiet ist, um das angestrebte Vorhaben zu realisieren. Für die gute Eignung des Plangebiets lassen sich, laut Antragstellerin, zusammenfassend folgende Gründe anführen:

- Es handelt sich um eine zusammenhängende Fläche, die lediglich durch die Bahntrasse sowie die unverändert verbleibenden Straßen und Wegeverbindungen (welche gleichzeitig für eine gewisse „Durchlässigkeit“ der Fläche sorgen) untergliedert wird.*
- Der Standort befindet sich entlang der Bahntrasse und damit zu einem maßgeblichen Teil in einem privilegierten Gebiet nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.*
- Die Flächen befinden sich zwischen zwei Ortschaften (Klein-Gerau und Braunshardt) und grenzen nicht an eine zusammenhängende Bebauung,*

insbesondere an keine zusammenhängende Wohnbebauung. Die Einsehbarkeit der Anlage wird hierdurch erheblich vermindert.

- Die Flächen sind aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung, insbesondere aufgrund der Folierungen, vorbelastet.*
- Der Netzanschluss kann nach derzeitigem Planungsstand realisiert werden, ohne dass in den benachbarten Ortschaften massive Eingriffe in die Straßen und Wege erforderlich sind. Vielmehr sieht es nach derzeitigem Stand so aus, dass die bestehenden Freilandleitungen zur Netzanbindung (unter Nutzung eines zu errichtenden Umspannwerks) genutzt werden können.*
- Die Antragstellerin geht somit davon aus, dass kein atypischer Fall, sondern ein Normalfall vorliegt, da nach Auswertung der Alternativen kein besser geeigneter Standort erkennbar ist.*

3. Raumnutzung / Angemessenheit

Das Gemeindegebiet Büttelborn hat eine Größe von rund 3.000 ha. Die Gemeinde Büttelborn hält es mittel- bis langfristig für erforderlich, dass ca. zwei bis drei Prozent der gemeindlichen Fläche für die solare Energieerzeugung genutzt wird. Dies zeige sich bereits an den Erzeugungsmengen. Mit 100 ha (ca. 3 Prozent der Gemeindefläche) können ca. 150 MWp Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Hiermit können jährlich ca. 150.000 MWh Strom erzeugt werden. Bei ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entfallen somit auf jeden Einwohner ca. 10 MWh pro Jahr (bilanziell betrachtet). Berücksichtigt man nunmehr, dass

- nicht sämtlicher Strom unmittelbar zum Zeitpunkt der Produktion vor Ort verbraucht werden kann;*
- nicht nur Freiflächen-, sondern auch Dachanlagen auf der vorgesehenen Gemeindeflächen von zwei bis drei Prozent installiert werden und diese weniger flächeneffizient sind,*
- örtliche Gewerbe- und Industriebetriebe versorgt werden müssen und diese regelmäßig einen höheren Stromverbrauch haben;*
- eine Elektrifizierung vieler Bereiche, insbesondere des Verkehrsbereichs vorgesehen ist;*
- die Speicherung des Stroms aus erneuerbaren Energiequellen (insbesondere in Form von Wasserstoff) Effizienzverluste mit sich bringt und*

- *auch die übrigen Gemeinden, insbesondere der Großraum Frankfurt, versorgt werden müssen und diese teilweise nicht über ausreichend eigene, geeignete Flächen verfügen*

erscheint die angestrebte Flächennutzung aus Sicht der Gemeinde Büttelborn absolut angemessen. Die geplante Anlage wird mit knapp unter 50 ha ca. die Hälfte der geplanten Fläche in Anspruch nehmen. Da derzeit auch keine anderen Planungen von Anlagen ähnlicher Größenordnung ersichtlich sind, steht das Vorhaben mit der gemeindlichen Planung im Einklang. Abschließend hat sich die Gemeinde auch damit auseinandergesetzt, ob und inwieweit generell auf die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen verzichtet werden kann, weil ausreichend Kapazitäten auf den Dachflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Angesichts der derzeitigen Quote der Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien-Anlagen am Stromverbrauch in Büttelborn von unter 20% sieht die Gemeinde Büttelborn jedoch die dringende Notwendigkeit, auch die Freiflächen-Potentiale zu erschließen.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die Vorgabe in § 1 HEG, wonach Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von einem Prozent der Fläche des Landes Hessen genutzt werden sollen, aus Sicht der Gemeinde Büttelborn keinesfalls so verstanden werden darf, dass jede Gemeinde, d.h. auch die Gemeinde Büttelborn, nur 1 % ihrer gemeindlichen Fläche für die Errichtung von Photovoltaikanlagen nutzen darf. Zum einen würde eine solche Sichtweise unzulässig in die Planungshoheit der Gemeinde eingreifen. Zum anderen würde ein solches Verständnis verkennen, dass es sich hierbei um eine Mindestgröße handelt und zudem die jeweiligen Gemeinden unterschiedliche Möglichkeiten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen haben. Es gibt zahlreiche Gemeinden, die das in § 1 HEG formulierte Ziel nicht einhalten können, sei es, weil sie nicht über ausreichende Flächen verfügen (z.B. Großstädte wie Frankfurt am Main) oder sei es, weil die derzeitige Netzinfrastruktur nicht in der Lage ist, den Strom abzutransportieren. Zudem lässt sich bereits dem Wortlaut von § 1 HEG entnehmen, dass lediglich das Gebiet des Landes Hessen zu betrachten ist und nicht die Fläche des jeweiligen Gemeindegebiets.

Dementsprechend sieht es die Gemeinde Büttelborn auch nicht als einen atypischen Fall an, wenn vorliegend 1,67% der gemeindlichen Fläche für das geplante Vorhaben genutzt werden und zwar auch dann nicht, wenn man die Vorgaben in § 1 HEG (d.h. 1% der Fläche in Hessen sollen für Photovoltaikanlagen genutzt werden) hälftig in den Innen- und Außenbereich aufteilt.

4. Bodenqualität

Die landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet haben im Durchschnitt eine Bodenpunktzahl von 35 bis <50 Bodenpunkten. Im östlichen Teil des Gemeindegebiets werden im Durchschnitt teilweise Bodenpunktzahlen von 50 bis < 60 Bodenpunkten erreicht (siehe nachstehende Grafik).

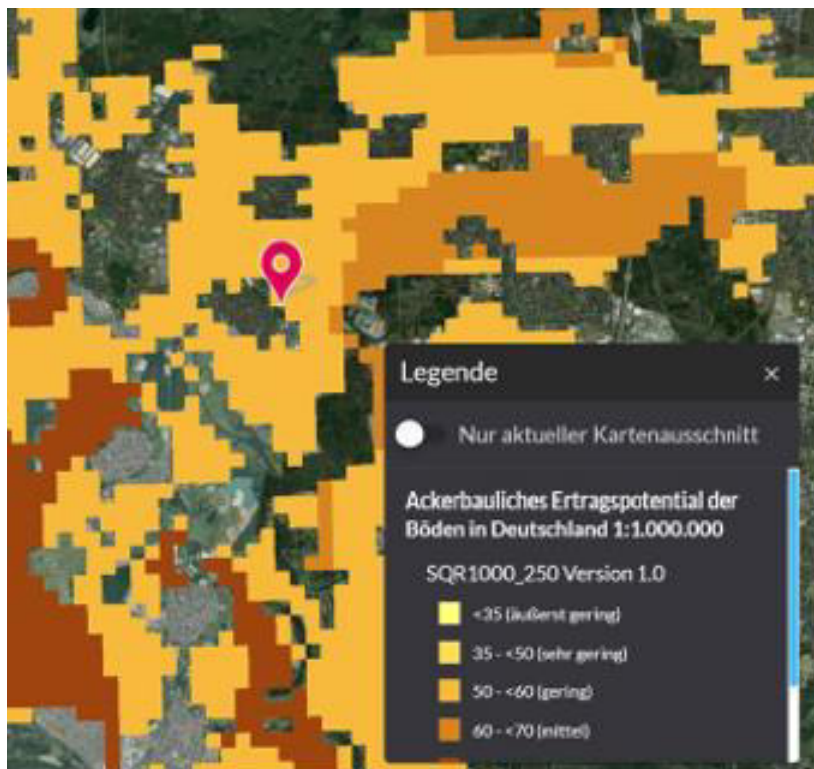


Abbildung 9: Auszug Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe <https://geoportal.bgr.de>, Dienst „Ackerbauliches Ertragspotential der Böden in Deutschland“ (Anmerkung: Die rote Markierung kennzeichnet allgemein das Gemeindegebiet Büttelborn, das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Markierung – siehe hierzu auch die nachstehende Grafik.)

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Büttelborn keine Flächen verwenden, die für andere Zwecke vorgesehen sind oder die aufgrund ihrer verhältnismäßig hohen Bodenpunktzahl verglichen mit anderen Flächen im Gemeindegebiet der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollten. Aus Sicht der Gemeinde Büttelborn sind Bodenpunktzahlen unterhalb von 40 Bodenpunkten in jedem Fall im Normalbereich. Dies trifft daher auch auf das Abweichungsgebiet zu, da keine der Flächen einen Wert von 35 oder größer erreicht. Auch aus diesem Grund ist vorliegend von einem Normalfall auszugehen.

5. Sonstiges

Die Gemeinde Büttelborn möchte selbstverständlich auch sonstige Aspekte bei der Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere auch, inwieweit die Gemeinde Büttelborn von dem jeweiligen Projekt profitieren kann. Grundsätzlich sollten Projekte die folgenden Vorgaben erfüllen:

- *Der erzeugte Strom sollte zumindest teilweise regional vermarktet werden;*
- *Die Gemeinde Büttelborn sollte nach § 6 EEG an den Erträgen beteiligt werden;*
- *Die Biodiversität der genutzten Flächen sollte durch das Vorhaben gesteigert werden;*
- *Der Vorhabenträger sollte Maßnahmen zur Stärkung der Akzeptanz in der Bevölkerung ergreifen;*
- *Bei einer siedlungsnahen Errichtung sollten im Einzelfall (insbesondere abhängig von der Einsehbarkeit) angemessene Abstände eingehalten bzw. Sichtschutzmaßnahmen getroffen werden.*

Vorstehend wurde bereits dargestellt, dass die Gemeinde Büttelborn in mehrfacher Hinsicht von dem geplanten Vorhaben profitieren würde. Auch wenn einzelne Vorgaben der vorstehenden Liste erst während bzw. nach Abschluss des Planungsverfahrens (z.B. die Ertragsbeteiligung nach § 6 EEG) vertraglich festgelegt werden können, haben bislang sehr gute und konstruktive Gespräche mit dem Vorhabenträger stattgefunden. Die Verwaltung ist daher überzeugt davon, dass die vorstehenden Kriterien beim hiesigen Vorhaben eingehalten werden können. Auch insoweit ist vorliegend von einem Normalfall auszugehen.

6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a. Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe

Das Projektvorhaben habe keine negativen Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe, da sämtliche Flächen, welche für das Vorhaben benötigt werden, entweder im Eigentum des Landwirts stehen oder von diesem langfristig (mindestens 30 Jahre) gepachtet wurden. Durch das Vorhaben müsse damit kein anderer Landwirt seine Produktion einschränken. Im Gegenteil, durch die Herausnahme der Flächen innerhalb des Plangebiets aus der intensiven Landwirtschaft und damit auch aus der Bewässerung verbleibe für die übrigen Flächen im Beregnungsverband prozentual mehr Wasser für die Bewässerung. Auch leiste die Herausnahme des Plangebiets aus der intensiven Landwirtschaft einen

Beitrag dazu, dass der Beregnungsverband im siebenjährigen Durchschnitt die Bewässerungsobergrenze idealerweise auch zukünftig weiterhin einhalten kann.

Zukünftig komme ggf. noch hinzu, dass die Flächen im Plangebiet im Rahmen der Förderprogramme der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) angerechnet werden können. Abhängig von der gesetzlichen Ausgestaltung des Förderprogramms, welches derzeit noch in der Diskussion ist, könne eine Anrechnung mitunter nicht nur zugunsten des Landwirts, der derzeit die Flächen im Plangebiet bewirtschaftet, erfolgen, sondern mitunter auch zugunsten anderer Landwirte.

b. Auswirkungen auf den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb

Hinsichtlich des eigenen landwirtschaftlichen Betriebs führe die Umsetzung des Projektvorhabens dazu, dass dem Landwirt ca. ein Drittel (ca. 50 ha) seiner jetzigen Flächen (ca. 150 ha) nicht mehr für die intensive Landwirtschaft und damit auch für den Spargel- und Erdbeeranbau zur Verfügung stehen. Der Landwirt habe jedoch mitgeteilt, dass dies eine ganz bewusste Entscheidung zugunsten der nachhaltigen Fortführung seines bestehenden Betriebs sei. Zur Begründung hat der Landwirt ausgeführt, dass insbesondere auch aus gesundheitlichen Gründen eine Verkleinerung des bestehenden Betriebs erforderlich ist. Der Anbau von Spargel und Erdbeeren sei sehr arbeitsintensiv. Die Intensität habe in den letzten Jahren noch zugenommen, insbesondere auch aufgrund der stetig steigenden Bürokratie. Diese Intensität könne der Landwirt nicht mehr leisten.

Auch mit der Möglichkeit der Betriebsübertragung hat sich der Landwirt bereits auseinandergesetzt. Es stehe jedoch derzeit kein Unternehmensnachfolger bereit. Auch ist dem Landwirt niemand bekannt, der den (Teil-)Betrieb oder die Flächen, welche für das Projektvorhaben benötigt werden, erwerben wollen würde.

Zudem sei angemerkt, dass auch das Thema der Agri-Photovoltaik, also eine kombinierte Nutzung der Flächen für die intensive Landwirtschaft und die Stromerzeugung, intensiv betrachtet wurde. Auch wenn die Agri-Photovoltaik in der Öffentlichkeit immer wieder als Alternative zur klassischen Freiflächen-Photovoltaik dargestellt wird, zeigen die Erfahrungen und zahlreiche Gespräche mit Landwirten, dass zwei Gründe entscheidend gegen die Agri-Photovoltaik sprechen. Erstens und dies bestätigten zahlreiche Landwirte, behindern sämtliche Aufständierungen den landwirtschaftlichen Betrieb. Da die heutigen Maschinen immer größer werden, sind Aufständierungen hinderlich, so dass Agri-Photovoltaikanlagen in der

freien Fläche für die Landwirtschaft keinen Mehrwert böten, sondern im Gegenteil Nachteile herbeiführten.

Zweitens seien Agri-Photovoltaikanlagen in der Anschaffung wesentlich teurer als klassische Photovoltaikanlagen. Das Fraunhofer Institut komme in einer neueren Studie zu dem Ergebnis, dass die Errichtungskosten einer Agri-Photovoltaikanlage ca. 50 Prozent höher lägen als bei einer klassischen Photovoltaikanlage (Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE, Agri-Photovoltaik: Chance für Landwirtschaft und Energiewende – Ein Leitfaden für Deutschland – Stand April 2022).

c. Vorranggebiet für Landwirtschaft

Hierzu führt die Antragstellerin aus, dass Grundlage der ursprünglichen Festlegung der Vorranggebiete für Landwirtschaft der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 war. In 2021 wurde eine aktualisierte und überarbeitete Version vorgelegt. 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 Inkrafttreten 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, eingeschränkt und durch den inhaltsgleichen Grundsatz G3.4.1-3 ersetzt worden.

Damit liege, so die Antragstellerin, 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 vor 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 bzw. eines entsprechenden Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ möglich (gewesen) wäre.

d. Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt

Der Landwirt rechne nicht damit, dass die Verkleinerung seines Betriebs (um 50 ha auf ca. 100 ha) negative Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt habe. Das ganzjährige Stammpersonal bleibe erhalten. Es fallen lediglich saisonale Arbeitsplätze für ungelernete Hilfskräfte, die als Erntehelfer fungieren, weg. Der Landwirt beziffert den Wegfall auf ca. 50 bis 60 Hilfskräfte, die in der Vergangenheit aus den osteuropäischen Ländern für die Erntesaison nach Büttelborn geholt wurden und in den letzten Jahren vorwiegend aus Rumänien stammten. Ohnehin werde es jedes Jahr schwieriger, eine ausreichende Anzahl an Erntehelfern zu organisieren.

e. Auswirkungen auf vor- und nachgelagerte Märkte

Der Landwirt rechne auch nicht damit, dass die Herausnahme der Flächen im Plangebiet zu messbaren Auswirkungen auf den vor- und nachgelagerten Märkten führt. Vorgelagert sei insbesondere der Markt für Saatgut und Düngemittel betroffen. Dieser Markt werde jedoch ohnehin ausschließlich von großen, global agierenden Agrarunternehmen (wie z.B. Bayer) beherrscht. Die Agrarunternehmen würden es nicht merken, wenn in Büttelborn ca. 50 ha aus der intensiven Landwirtschaft genommen werden, zumal auf Ebene der Europäischen Union im Rahmen des „GAP“ ohnehin die Vorgabe postuliert wurde, mindestens 4% der landwirtschaftlichen Flächen aus den intensiven Bewirtschaftungsformen herauszunehmen.

Auch auf den nachgelagerten Märkten werde es keine spürbaren Auswirkungen geben, da genügend Lebensmittel, insbesondere genügend Spargel und Erdbeeren, in Deutschland

vorhanden sind. Hier habe es in den vergangenen Jahren nach Auskunft des Landwirts keine Knappheiten gegeben. Ohnehin geht der Landwirt davon aus, dass das Angebot zukünftig verknappert werden muss. Denn die Anbaukosten für Spargel und Erdbeeren seien in den vergangenen Monaten erheblich gestiegen. Die Kostensteigerungen seien jedoch noch nicht ausreichend in den Erzeugerpreisen eingepreist, insbesondere aufgrund der Marktmacht des Handels. Die Kostensteigerungen könnten nur bei einer Angebotsverknappung weitergegeben werden.

In diesem Zusammenhang hat der Landwirt zugesichert, dass die regionale Direktvermarktung, insbesondere der eigene Hofladen, nicht von der Herausnahme der Flächen innerhalb des Plangebiets aus der intensiven Bewirtschaftung betroffen sein wird. Vielmehr soll diese regionale Direktvermarktung uneingeschränkt fortgeführt werden. Die verbleibenden Flächen reichen hierzu aus.

f. *Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform*

Vorhabenträger und Landwirt beabsichtigen die Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform auf dem Plangebiet. Der Umfang steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest, da weitere Gespräche geführt werden müssen und die extensive Bewirtschaftung sukzessive auf- und ausgebaut werden soll. Es werde jedoch angestrebt, dass mindestens zehn Prozent des Plangebiets bereits mit Inbetriebnahme des Projekts extensiv bewirtschaftet werden. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde Büttelborn bestätigt, dass eine solche Größenordnung auch als Auflage gemacht werden könnte.

Die extensive Bewirtschaftungsform zeichne sich dadurch aus, dass eine relativ große Fläche Land verwendet wird, dessen Bewirtschaftung jedoch mit geringem Einsatz von technologischen Inputs wie Düngemitteln, Pestiziden, Bewässerung und Maschinen erfolgt. Die Hauptziele einer extensiven Bewirtschaftung seien Nachhaltigkeit, Schonung der natürlichen Ressourcen und Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Hauptmerkmal der extensiven Landwirtschaft ist, dass Erträge pro Flächeninhalt niedriger sind, dafür aber die Belastung der Umwelt und die Abhängigkeit von externen Ressourcen geringer ausfallen.

Nach derzeitigem Planungsstand soll das Plangebiet nicht bloß „gepflegt“ werden, sondern im Sinne des vorstehend dargestellten Verständnisses der extensiven Bewirtschaftung genutzt werden. Hierzu sollen Schafe auf Teilbereichen des Plangebiets grasen und Obstbäume in den Randbereichen gepflanzt und bewirtschaftet werden. Insbesondere die

jeweiligen nördlichen Bereiche der südlich und nördlich der Bahnlinie gelegenen Flächenabschnitte eignen sich für eine solche Obstbaumbewirtschaftung.

Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass ausreichend Gräser und Blühpflanzen gesät werden, um Insekten einen entsprechenden Lebensraum zu bieten. Die Insekten fördern die Bestäubung der Erdbeerpflanzen. Zudem sammeln Insekten den Nektar von Spargelpflanzen. Daher sei auch angestrebt, Imker für die Flächen zu gewinnen.

Der bei der Pflege des Plangebiets anfallende Grünschnitt könnte weiterhin für die Biogasproduktion verwandt werden.

7. Positive Auswirkung auf die Umwelt

Das Vorhaben habe positive Auswirkungen auf die Umwelt. Diese positiven Auswirkungen bestünden zunächst einmal darin, dass sich die Biodiversität auf Flächen, auf denen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet wird, nachweislich erhöht, sofern die Böden – wie derzeit geplant – nur in einer extensiven Form genutzt werden.

Im hiesigen Projekt soll es zum einen eine klassische Form der extensiven Bewirtschaftung im engeren Sinne geben. Zum anderen soll die übrige Fläche des Plangebiets geschont und lediglich gepflegt werden, um eine extensive Nutzung im Sinne einer Stilllegung zu erreichen.

8. Verkehrliche Aspekte

Der Betrieb der Anlage werde kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Freiflächen-Photovoltaikanlagen seien nicht sehr wartungsintensiv, insbesondere da die eigentliche Wartung per Fernwartung erfolgt. Sollten einzelne Module und/oder sonstige Anlagenteile während des Betriebs schadhaft werden, werden diese Teile durch Monteure, die sich zumeist zu Fuß auf der Anlagenfläche bewegen, ausgetauscht bzw. repariert.

Lediglich bei der Errichtung der Anlage werden Monteure mit Fahrzeugen die Vorhabenfläche befahren. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch bereits ausreichende Zufahrtswege vorhanden. Diese könnten auch während der Errichtung genutzt werden. Eine besondere verkehrliche Belastung werde hieraus nicht resultieren.

Das Vorhaben führe nicht zu einem Entfall oder einer Beeinträchtigung vorhandener Verkehrsverbindungen, die durch das Plangebiet bislang verlaufenden Straßen und Wege bleiben vollständig erhalten. Auch die querende zweigleisige Schienentrasse des Regionalverkehrs werde nicht beeinträchtigt.

9. Oberflächennahe Lagerstätten

Die oberflächennahen Lagerstätten betreffen im Plangebiet flach ausgebreiteten Flugsand. Aufgrund der großflächigen Verfügbarkeit des Flugsands führt das geplante Vorhaben keine negative Beeinträchtigung herbei. Insbesondere werde der Boden im Zuge der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht verändert oder abgetragen. Nach Beendigung der Nutzung der Fläche für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage könne der Boden daher weiterhin genutzt werden.

10. Schiene

Das Plangebiet liegt beidseitig entlang einer zweigleisigen Bahntrasse. Auswirkungen auf die Bahninfrastruktur und den Bahnverkehr seien jedoch nicht zu erwarten. Erfahrungen mit anderen Projekten zeigten, dass die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Infrastrukturen (insbesondere Schienenwegen und Autobahnen) keinen negativen Einfluss auf die Nutzer der Infrastrukturen haben. Blendwirkungen könnten durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Änderung der Ausrichtung der Module, Verwendung von blendarmen Modulen, Errichtung eines Sichtschutzes) begegnet werden. Die Einzelheiten würden im weiteren Planungsverfahren im Rahmen eines Blendgutachtens analysiert.

11. Regionaler Grünzug

Aus Sicht der Antragstellerin beeinträchtigt das geplante Vorhaben nicht die Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Ausweislich des Wortlauts von Satz 2 des Ziels Z4.3-2 sollen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug Planungen und Vorhaben verhindert werden, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Das geplante Vorhaben führt jedoch keine dieser genannten Folgen herbei. Hierzu äußert sich die Antragstellerin im Einzelnen:

a. Keine Zersiedelung

Freiflächen-Photovoltaikanlagen führten keine Zersiedelung herbei. Der Begriff der Zersiedelung beschreibe die Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den bislang unbebauten Raum hinein. Kernbestandteil des Siedelns bzw. des Zersiedelns sei, dass Bauten zum Aufenthalt von Menschen errichtet werden. Eine solche Bebauung findet bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gerade nicht statt. Insbesondere gehe es nicht darum, Aufenthaltsräume für Menschen zu erschaffen. Aus diesem Grund könne die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Zersiedelung im Sinne des Ziels Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 herbeiführen.

b. Keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten

Auch werde durch die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten herbeigeführt. Als Siedlungsgebiet werden gewöhnlich Flächen bezeichnet, auf denen Wohnhäuser oder Gebäude mit überwiegendem Wohnzweck stehen bzw. dort errichtet werden können. Ausweislich des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und des derzeit geltenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn befinde sich das Plangebiet gerade nicht im Bereich eines Siedlungsgebiets. Die nächsten Siedlungen liegen vom Vorhabengebiet mindestens 500 m entfernt.

Aus diesem Grund führe das geplante Vorhaben auch keine Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten bzw. deren Gliederung herbei. Die vorhandenen Siedlungsgebiete könnten sich weiterhin ungestört entfalten und entwickeln.

c. Keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

Ebenso wenig führe die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage zu keiner Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sei keine Wasserentnahme erforderlich. Allenfalls seien positive Auswirkungen auf die Bewässerungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten.

d. Keine Beeinträchtigung der Freiraumerholung

Auch die Freiraumerholung bleibe nach Errichtung und während des Betriebs der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen weiterhin in dem bislang im Plangebiet möglichen Umfang erhalten. Bislang werde das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Freiraumerholung ist daher innerhalb des Plangebiets nur dergestalt möglich, dass Fußgänger, Wanderer und Fahrradfahrer die vorhandenen Straßen und Wege für Ausflüge (Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren) nutzen können. Diese Möglichkeit bleibe auch nach Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage erhalten, da insbesondere die Benutzung der Straßen und Wege vollumfänglich aufrechterhalten bleibe. Zudem hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen entsprechenden Informationspfad (insbesondere für Schülerinnen und Schüler) entlang einer Teilfläche der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Hierdurch könne die Attraktivität des Gebiets erhöht, keinesfalls aber negativ beeinträchtigt werden.

e. Keine (negative) Veränderung des Klimas

Letztlich finde auch keine (negative) Veränderung der klimatischen Verhältnisse statt. Im Gegenteil, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen – wie die geplante Anlage – erfolge gerade vor dem Hintergrund, dass die Stromproduktion auf eine CO₂neutrale Produktion umgestellt werden soll, um das Klima zu schützen, konkret um den Anstieg der Erderwärmung zu bremsen und mittel- bis langfristig gänzlich zu verhindern.

Basierend auf den vorstehenden Argumenten werden die Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aus Sicht der Gemeinde Büttelborn nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund bedarf es vorliegend aus Sicht der Gemeinde Büttelborn keiner Zielabweichung von den Zielen Z4.3-2 und Z4.3-3.

Sollte diese Sichtweise von der Regionalversammlung nicht geteilt werden führt die Gemeinde Büttelborn im Falle einer angenommenen Beeinträchtigung der Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 Ihre Argumentation wie folgt weiter aus:

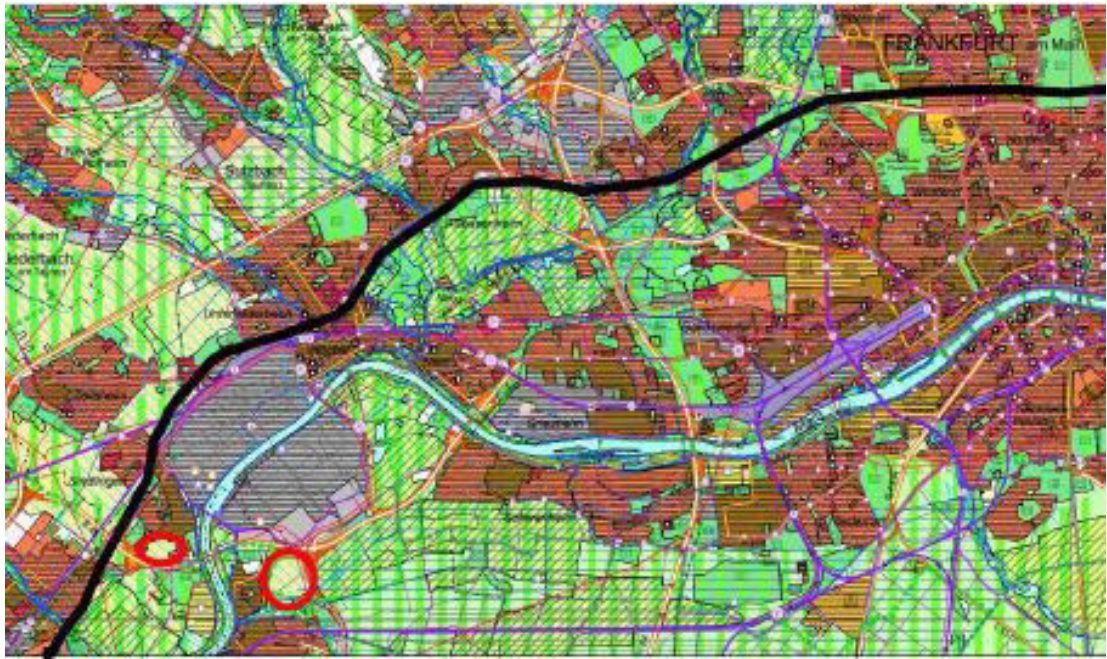
Die Gemeinde Büttelborn plant auf insgesamt ca. 50 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaik festzusetzen. Im Sinne des Ziels Z4.3-2 wäre dies – unterstellt, dass durch die Freiflächenphotovoltaik eine Beeinträchtigung des Ziels Z4.3-2 entgegen der vorstehenden Argumentation angenommen wird – wohl als eine

„andere Infrastrukturmaßnahme“ zu werten und widerspräche somit dem Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Grundsätzlich seien aus Ziel Z4.3-3 die Abweichungsvoraussetzungen von Ziel Z4.32 zu entnehmen. Danach sei eine Flächenkompensation im selben Naturraum erforderlich. Betroffen ist vorliegend der Naturraum 232 (Untermainebene). Dieser Naturraum zeichnet sich dadurch aus, dass nahezu die gesamte Fläche als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen wird. Einzig in den Randbereichen von vorhandenen Siedlungsgebieten sind noch Flächen vorhanden, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen sind.

Nach Rücksprache des Bürgermeisters der Gemeinde Büttelborn mit Vertretern der entsprechenden Gemeinden muss jedoch festgehalten werden, dass es nicht möglich ist, eine Kompensationsfläche in gleicher Größe zu bekommen. Nachstehend sind die Flächen im Naturraum 232 aufgeführt, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug überplant sind. Da sich diese Flächen alle in unmittelbare Nähe zum vorhandenen Siedlungsbereich befinden, ist dessen Inanspruchnahme ausgeschlossen, selbst wenn man die Kompensationsflächen in mehrere Einzelflächen unterteilen würde. Insbesondere ist keine Gemeinde bereit, diese Flächen zulasten der Ausweitung des eigenen Gemeindegebiets herzugeben.

Nachstehende Auszüge sind aus den Teilkarten zum Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entnommen. Die rot eingekreisten Gebiete sind nicht mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überplant.



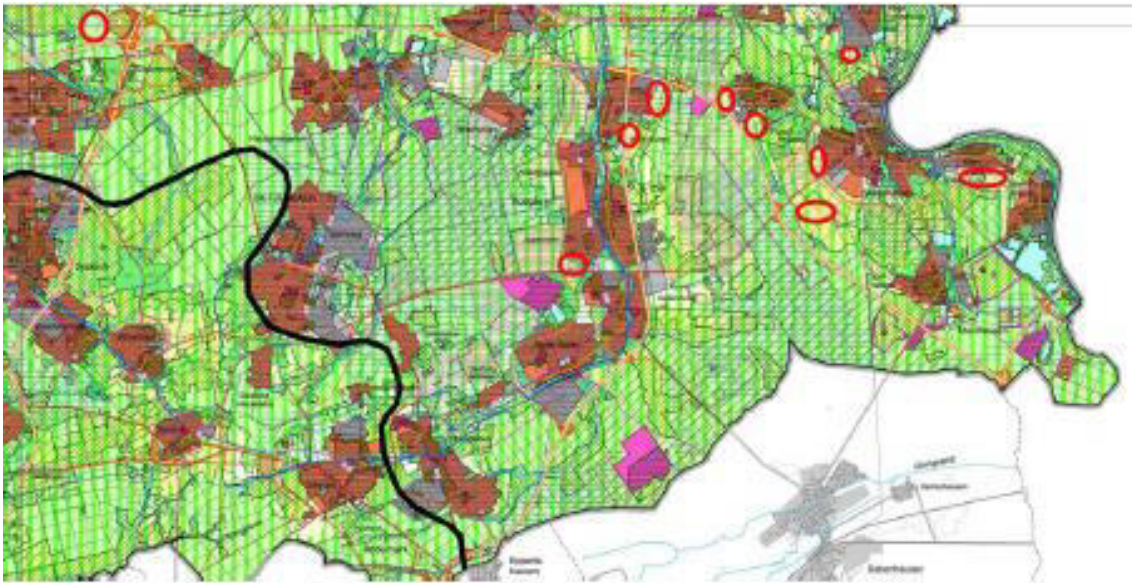
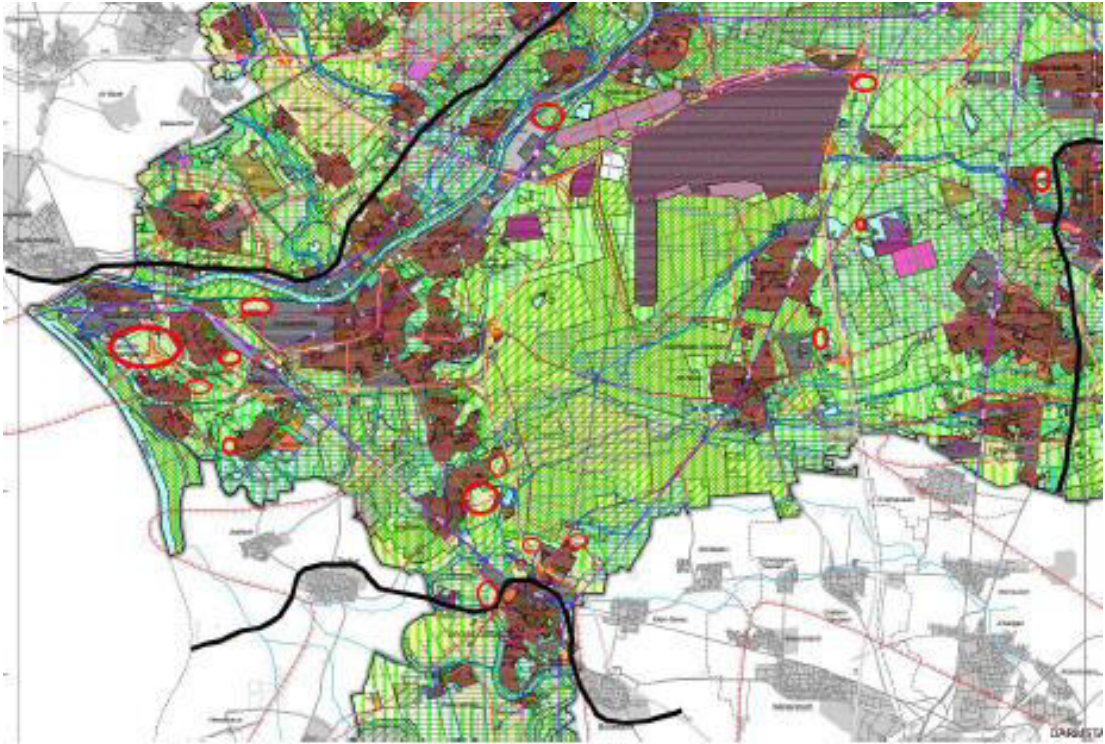


Abbildung 10: Darstellung von Räumen, die nicht dem Regionalen Grünzug zugeordnet sind

Selbst wenn man die Kompensationsflächen in mehrere Einzelflächen unterteilen würde, würde man, so die Antragstellerin, nicht ansatzweise auf die ca. 50 ha Kompensationsfläche kommen. Aus diesem Grund sei eine Kompensation nicht möglich und läge somit – unterstellt, dass durch die Freiflächenphotovoltaik eine Beeinträchtigung des Ziels Z4.3-2 angenommen wird – auch ein Verstoß gegen das Ziel Z4.3-3 vor.

12. Kein Grundzug der Planung berührt

Weder das frühere Ziel Z8.2.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 noch der an dessen Stelle getretene Grundsatz G3.4.1-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien schlossen bzw. schließen Vorranggebiete Regionaler Grünzug als geeignete Räume für die Nutzung der Solarenergie (grundsätzlich) aus. Dies zeige sich bereits daran, dass das Ziel Z4.3-3 selbst eine Abweichung zulässt.

Damit gelte auch insoweit, dass die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug keinen starren Regeln folgte. Die Festlegung erfolgte vielmehr auch hier in einzelfallbezogenen Abwägungen der widerstreitenden Interessen unter besonderer Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit. Damit wäre es ohne Verstoß gegen die Grundzüge der Planung möglich (gewesen), anstelle eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ein Vorranggebiet Siedlung zur Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines entsprechenden Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festzulegen. Damit, so die Antragstellerin, werden die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt, wenn eine Zielabweichung vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug erfolgt.

Besonders deutlich wird dies auch durch die Ausführungen im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien. Dort heißt es wie folgt (G3.4.1-4):

„Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:

- *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung*
- *Vorranggebiet für Landwirtschaft*
- *Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz*
- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*
- *Vorranggebiet Regionalparkkorridor*

- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Windenergienutzung
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.“

Aus diesen Ausführungen lasse sich entnehmen, dass das Vorranggebiet Regionaler Grünzug grundsätzlich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beanspruchbar sei und in begründeten Einzelfällen sogar auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann. Wenn jedoch gänzlich auf die Durchführung eines solchen Verfahrens (und damit gleichbedeutend auf das Kompensationserfordernis) verzichtet werden kann, kann das Kompensationserfordernis nicht zu den Grundzügen der Planung gehören, jedenfalls dann nicht, wenn es um die Nutzung und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geht.

13. Kein Erfordernis zur Kompensation aufgrund der Zielabweichung von Ziel Z4.3-2

Nach Ansicht der Antragstellerin stellt das in Ziel Z4.3-3 enthaltene Kompensationserfordernis einen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG (n.F.) dar. Auch weist die Gemeinde Büttelborn darauf hin, dass das Kompensationserfordernis – selbst wenn man hierin keinen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG (n.F.) sieht – nicht herangezogen werden kann, um einen Regelfall von einem atypischen Fall abzugrenzen. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens könne auch von Ziel Z4.3-3 abgewichen werden, sodass auch aus diesem Grund eine Befreiung von dem Kompensationserfordernis erfolgen muss.

a. Kompensationserfordernis Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG

Die Antragstellerin führt aus, dass sofern man einen Verstoß gegen das Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 annimmt, sich die Frage stelle, ob eine Abweichung von diesem Ziel ohne Kompensation zulässig ist. In der

Zulassung einer Abweichung ohne Kompensation könnte ein Verstoß gegen Ziel Z4.3-3 liegen, da es nicht möglich ist, „gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion“ zu schaffen, da derartige Flächen im selben Naturraum bei dem geplanten Projekt nicht vorhanden sind. In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch die Frage, in welchem Verhältnis das Ziel Kompensationserfordernis zu der ab dem 28. September 2023 geltenden Fassung des § 6 Abs. 2 ROG steht. In der neuen Fassung des § 6 Abs. 2 ROG wird der zuständigen Raumordnungsbehörde nicht mehr durch eine „Kann-Vorschrift“ die Möglichkeit eingeräumt, einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel im Rahmen einer Ermessensentscheidung stattzugeben. Stattdessen sieht die neue Fassung des § 6 Abs. 2 ROG nunmehr vor, dass die Behörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel grundsätzlich stattgeben „soll“ und nennt als einzige Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der „Soll-Vorschrift“, dass die „Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar“ sein muss und „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ dürfen. Das Ziel Z4.3-3 fordert, wie bereits dargelegt, entgegen den gesetzgeberischen Vorgaben in § 6 Abs. 2 ROG, darüber hinaus, dass „Gründe des öffentlichen Wohls“ vorliegen müssen und dass dem Vorranggebiet „gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion“ zugeordnet werden müssen.

Diese zusätzlichen Vorgaben in Ziel Z4.3-3 sind geschaffen worden, als die Vorschrift des § 6 Abs. 2 ROG noch als „Kann-Vorschrift“ ausgestaltet war und dienten als zusätzliche Kriterien, die von der Raumordnungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung zugrunde zu legen waren.

Durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG wird das Ermessen der Behörde für den Regelfall aber auf Null reduziert. Eine Zielabweichung kann daher nunmehr nur noch dann als unzulässig abgelehnt werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar ist oder wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Da die geplante Abweichung, wie oben dargelegt, unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung dadurch aus den bereits dargelegten Gründen nicht berührt werden, sind die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG erfüllt, sodass dem Antrag auf Abweichung von dem Ziel der Raumordnung stattgegeben werden „soll“. Die darüberhinausgehenden Vorgaben in Ziel Z4.3-3 stehen im klaren Widerspruch zu der gesetzlichen Neuregelung, sodass eine Abweichung von Ziel Z4.3-2

des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auch ohne die Schaffung von Kompensationsflächen zulässig sein muss.

Sofern eine Abweichung von Ziel Z4.3-2 immer nur dann möglich wäre, wenn entsprechende Kompensationsflächen geschaffen werden, würde dies in Gebieten wie dem vorliegenden Gebiet, bei dem keine weiteren Flächen vorhanden sind, die als Kompensationsfläche dienen können, dazu führen, dass die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage – ohne jegliche Einzelfallbetrachtung – von vornherein ausgeschlossen wäre. Eine solche Handhabung würde nicht nur gegen § 6 Abs. 2 ROG verstoßen, sondern würde auch in deutlichem Widerspruch zu der politischen Absicht, die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu fördern, stehen.

Auch eine Abweichung vom Kompensationserfordernis im selben Naturraum mit der Vorgabe, in einem anderen Naturraum eine Kompensationsfläche zu schaffen, würde gegen die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG verstoßen, da eine solche Vorgabe in keinem Zusammenhang zu den „raumordnerischen Gesichtspunkten“ und den „Grundzügen der Planung“ des konkreten Projekts stehen würde und somit kein bei der Entscheidung über die Abweichung relevantes Kriterium darstellt.

Eine Ablehnung der Abweichung von Ziel Z4.3-2 wäre daher ein Verstoß gegen die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG, da die tatbestandlichen Voraussetzungen der Vorschrift – auch ohne die Schaffung von Kompensationsflächen – erfüllt sind.

Hinzu kommt aus Sicht der Gemeinde Büttelborn, dass ein verpflichtendes Kompensationserfordernis für die Gemeinde Büttelborn dazu führen würde, dass die Gemeinde die Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet nicht gewährleisten könnte. Die Gemeinde Büttelborn hat sich als hessische Klimakommune zum Ziel gesetzt, klimaneutral zu werden und sämtlichen Stromverbrauch aus erneuerbaren Energiequellen zu decken.

Dieses Ziel und damit einhergehend die Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet wäre gefährdet, wenn es der Gemeinde Büttelborn aus rechtlichen Gründen versagt werden würde, ausreichende Flächen für die Stromversorgung ausweisen zu können. Auch aus diesem Grund kann es aus Sicht der Gemeinde Büttelborn nicht zulässig sein, den atypischen Fall vom Normalfall anhand eines Kompensationserfordernisses abzugrenzen.

b. Abgrenzung Regelfall vom atypischen Fall kann nicht vom Kompensationserfordernis abhängen

Sofern man die zusätzlichen Anforderungen in Ziel Z4.3-3 nicht als tatbestandliche Vorgaben auffassen möchte, sondern diese zusätzlichen Anforderungen heranziehen möchte, um einen atypischen Fall von einem Regelfall abzugrenzen, sei hilfsweise darauf hingewiesen, dass eine solche Abgrenzung mit der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG nicht mehr möglich ist.

Eine solche Abgrenzung scheitert schon daran, dass weder im zu betrachtenden Raum noch im betroffenen Naturraum die Möglichkeit zur Kompensation besteht. Den Normalfall einer Kompensation kann es somit weder im zu betrachtenden Raum noch im betroffenen Naturraum geben. Ohne Vorliegen eines Normalfalls kann es jedoch auch keinen atypischen Fall geben. Folge hiervon ist, dass das Kompensationserfordernis kein taugliches Kriterium ist, um einen Normalfall von einem atypischen Fall abzugrenzen.

Im Gegenteil, der Umstand, dass die Gemeinde Büttelborn aus den dargelegten Gründen keine Kompensationsflächen schaffen kann, zeigt, dass die fehlende Kompensation kein atypischer Fall, sondern der Regelfall ist. Bestätigt wird dies auch dadurch, dass die Regionalpläne in anderen Regionen, soweit ersichtlich, ebenfalls keine Kompensationserfordernisse vorsehen.

Aus den vorgenannten Gründen ist daher nicht die nicht vorhandene Kompensationsfläche, sondern allein das in Ziel Z4.3-3 enthaltene Kompensationserfordernis selbst ein atypischer Fall. Eine nicht vorhandene Kompensationsfläche kann daher nicht herangezogen werden, um damit einen atypischen Fall zu begründen; sie stellt vielmehr den Regelfall dar.

Vor der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG, d.h. zum Zeitpunkt als § 6 Abs. 2 ROG noch als „Kann-Vorschrift“ ausgestaltet war, konnte man noch das Kompensationserfordernis im Rahmen der Ermessensentscheidung fordern. Mit dem Übergang zur Ausgestaltung zur „Soll-Vorschrift“ ist dies jedoch nicht mehr möglich.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass auch von dem in Ziel Z4.3-3 genannten Kompensationserfordernis im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens abgewichen werden kann. Auch diesbezüglich „soll“ eine Abweichung immer dann erfolgen, wenn die beiden, bereits zitierten Voraussetzungen des neu gefassten § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind, was vorliegend,

wie bereits dargelegt, der Fall ist. Aus diesem Grund „soll“ die zuständige Regionalversammlung nicht nur dem Antrag auf Abweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, sondern auch dem Antrag auf Abweichung von Ziel Z.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stattgeben. Auch an dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass es keinesfalls einen atypischen Fall darstellt, wenn nicht kompensiert werden kann. Vielmehr begründet dies den Regelfall, weshalb auch ein Zielabweichungsverfahren möglich sein muss.

III. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die in der Beschlussvorlage vom Regierungspräsidium Darmstadt zusammengefassten Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden werden nachfolgend zur Sicherstellung ihrer Vollständigkeit aus der Beschlussvorlage wörtlich wiedergegeben (*kursiv*). Die Darstellungen des Regierungspräsidiums Darmstadt sind – soweit dies beurteilt werden kann – auch insoweit nicht zu beanstanden.

1. Regierungspräsidium Darmstadt

a. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Vorhaben sei regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspreche den Zielen Z4.3.-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Entgegen der Auffassung der Gemeinde Büttelborn verstoße das Planvorhaben mit einer Größe von 50 ha gegen Ziel Z4,3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Vorhaben stelle eine Zersiedlung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten dar. Dies sei der Antragstellerin auch in zwei Vorgesprächen so mitgeteilt worden.

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, stattzufinden. Die Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Insofern sei das geplante Vorhaben dem Vorranggebiet Siedlung zuzuordnen.

Eine Zersiedelung im Sinne des Ziels Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei nicht an Bauten zum Aufenthalt von Menschen gebunden, sondern erfolge gleichermaßen durch gewerbliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung einer 50 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage stelle insofern eine Zersiedlung in diesem Sinne dar.

Der geltende Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 differenziere in der Karte diese Vorranggebiete nicht weiter – insofern wäre der Planbereich als Vorranggebiet Siedlung in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darzustellen. Ein 50 ha großer Siedlungsbereich wäre deutlich größer als die im Umfeld (500 Meter) bestehenden Ortsteile der Gemeinde Büttelborn und würde zu einer Beeinträchtigung der Gliederung der bestehenden Siedlungsgebiete führen. Insbesondere die polyzentrale Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum würde beeinträchtigt, da durch den erheblichen Verlust von Freifläche ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsstruktur erfolgen würde.

Bislang werde das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Freiraumerholung sei innerhalb des Plangebiets dergestalt möglich, dass Fußgängerinnen und Fahrradfahrer die vorhandenen Straßen und Wege für Aktivitäten nutzen. Sofern das Straßen und Wegenetz vollumfänglich aufrechterhalten bleibe, wäre die Möglichkeit für diese Form der Aktivität weitergegeben. Der Blick in die freie Landschaft würde aber innerhalb des Gebiets durch die circa drei Meter hohen Module erheblich beeinträchtigt. Das Erleben der Natur bzw. des landwirtschaftlichen Kulturraumes wäre durch die Sichtbehinderung und die technische Überformung des 50 ha großen Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Der vom Vorhabenträger geplante Informationspfad (insbesondere für Schülerinnen und Schüler) entlang einer Teilfläche der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage stelle eine Freizeiteinrichtung mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen dar.

Zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse liegen mit dem Antrag keine konkreten Gutachten vor. Insofern können konkrete Auswirkungen darauf hier nicht beurteilt, aber eben auch nicht ausgeschlossen werden.

Für das Vorhaben liege keine Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Sinne des Zieles Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Diese Kompensation sei aber eine Tatbestandvoraussetzung zur Zulassung einer Zielabweichung von Ziel Z4.3-2. Das Ziel, von dem abgewichen werden soll, sei eine der für den Plangeber grundlegenden Festlegung des Plans.

Um das beantragte Vorhaben zu verwirklichen müsste der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 in grundlegender Weise geändert werden

(Planänderung statt Einzelfall-Lösung). Mangels Einzelfall-Charakters hätte die Zulassung zudem Präzedenzwirkung auf eine Vielzahl vergleichbarer Folgefälle, so dass der Einzelfall zum Regelfall würde.

Der beantragten Zielabweichung von Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 fehle damit die Voraussetzung zur Zulassung. Damit werde gegen einen tragenden Grundsatz verstoßen.

Die Zulassung der vorliegenden Abweichung verstoße somit, so das Dezernat III 31.1, gegen die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteile 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. Durch die Zulassung der Abweichung würde gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Ziele zugrundeliegen (hier: Ziel Z4.3-3 Kompensation) verstoßen.

Selbst wenn die Grundzüge der Planung hier nicht berührt wären, handele es sich um einen atypischen Ausnahmefall.

Das Vorhaben verstößt, so Dezernat III 31.1, gegen einen tragenden Grundsatz der Planung – die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Insofern sind die Grundzüge der Planung hier berührt und die Zulassung der Abweichung ist ausgeschlossen. Die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3 liegt typischer Weise vor, fehlt hier jedoch und soll – atypischer Weise – entfallen. Insofern handelt es sich hier um einen atypischen Fall. Dem Antrag auf Zielabweichung wird daher nicht gefolgt.

Da die Voraussetzungen zur Zulassung der vorliegenden Zielabweichung nicht vorliegen wird auf eine Auseinandersetzung mit den weiteren betroffenen Zielen und Vorbehalten verzichtet.

Zur besseren Beurteilung der vorliegenden Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Antragstellerin bereits im Vorfeld des Vorhabens der nun vorliegende Sachverhalt der

Nichtzulassung der Abweichung in Aussicht gestellt wurde und die Antragstellerin den Antrag mit diesem Wissen gestellt hat.

Dezernat III 31.1 weist weiterhin darauf hin, dass in den von der Gemeinde Büttelborn genannten Bereichen im Gemeindegebiet ohne Festlegung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sich das Vorhaben, wenn auch in kleineren Umfang oder in Teilbereichen ohne eine Kompensationsverpflichtung verwirklichen ließe. Allgemein stünden in der Planungsregion genügend Flächen zur Verfügung die keiner Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bedürfen bzw. überhaupt keine Zielabweichung darstellen würden. Zudem sei das geplante Vorhaben nicht an den vorgesehenen Standort gebunden – eine Einspeisung in das Energienetz sei auch an anderer Stelle – voraussichtlich sogar unter besseren Bedingungen – möglich.

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen – zumal in dieser Größenordnung von 50 ha – wird jedoch von der oberen Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Die freie Feldflur stelle einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn dar, der verloren gehen würde. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 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, sei daher im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Hierbei sei auch die Bedeutung des hessischen Rieds als wichtiger binnenländischer Überwinterungsplatz für Rast- und Zugvögel zu betrachten, die in den nahen Natura 2000 Gebieten 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ und 6116-450 „Hessisches Ried

mit Kühkopf-Knoblochsaue“ rasten und auf den Äckern tagsüber auf Nahrungssuche gehen. Das in ca. 500 m Entfernung vom Vorhaben liegende Naturschutzgebiet „Teich am Braunshardter Tännchen“ sei ebenfalls ein wichtiger Rastort für diese Vögel. Die Obere Naturschutzbehörde weist weiterhin darauf hin, dass bereits jetzt auch schon ohne detaillierte Kartierung absehbar sei, dass für die gefährdeten Offenlandarten wie Feldlerche und Rebhuhn zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Maßnahmen erforderlich sein werden. Hierfür sind im Umfeld des Vorhabens auf offenen landwirtschaftlichen Flächen artspezifisch geeignete Habitate in ausreichendem Abstand zu vertikalen und anthropogenen Strukturen und Wegen anzulegen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

c. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Die Dezernate der Abteilung Umwelt Darmstadt geben Hinweise zum nachfolgenden Bauleitplanverfahren bzw. haben grundsätzlich keine Bedenken. Das Dezernat Oberflächengewässer weist ergänzend noch darauf hin, dass das Gemeindegebiet von Büttelborn gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet wird. Es wird deshalb empfohlen zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist.

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

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber der geplanten Beanspruchung von etwa 50 ha Vorranggebiet Landwirtschaft erhebliche Bedenken.

Das Vorhaben wird nach aktuellem Kenntnisstand aus landwirtschaftlicher Sicht als atypischer Fall eingeschätzt. Es handele sich zwar nicht um die am besten bewerteten Böden im Vergleich mit dem Rest der Gemeinde, allerdings eignen sich die beplanten Flächen in Zusammenhang mit der vorliegenden Bewässerungsmöglichkeit hervorragend für den Sonderkulturen-Anbau. Dies spiegele sich auch in der höchsten Nutzungseignung nach landwirtschaftlichem Fachplan sowie in Grundsatz G10.1-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wieder. Danach sind Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen [...] besonders zu schützen.

Des Weiteren habe der Gesetzgeber durch die Änderung des § 35 BauGB aus landwirtschaftlicher Sicht seinen Willen bekundet, bevorzugt bestimmte Bereiche für PV-Anlagen zu nutzen, daraus könne aus landwirtschaftlicher Sicht im Umkehrschluss geschlossen werden, dass Bereiche außerhalb dieses Korridors vor der Überplanung mit PV-Anlagen

So zeige die Nutzungseignungskarte aus dem Landwirtschaftlichen Fachplan 2010 (in rot) die erstklassige Nutzungseignung im Vorhabengebiet. Aus landwirtschaftlicher Sicht stehe im Regierungsbezirk Darmstadt ausreichend Gebiete zum Freiflächen Photovoltaik-Ausbau außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft und entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen zur Verfügung.

Im Antrag sei ausgeführt, dass der derzeitige Anbau von Spargel und Erdbeeren die Nutzungseignung der beplanten Fläche zum Sonderkulturen-Anbau zeige. Allerdings obliege generell die Entscheidung, welche Kulturen angebaut werden, dem Bewirtschafter. Je nach Ausgestaltung der Bewirtschaftung, den Anforderungen des Fruchtwechsels und der grundsätzlichen Ausrichtung und Entwicklung des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebs, können die Erträge stark variieren. Die Entscheidung, die Flächen, die derzeit nicht in einer Anbauperiode für Erdbeeren oder Spargel genutzt werden, für die Produktion von Biomasse zu nutzen, sei eine einzelbetriebliche Entscheidung des Landwirts. Anstelle von Wickroggen oder Zuckerhirse könnte auch Gemüse für den Frischmarkt oder die Direktvermarktung z.B. Salate, Radieschen oder ähnliches angebaut werden.

Die Obere Naturschutzbehörde stellt weiterhin klar, dass der von Ihnen zu vertretende öffentliche Belang Landwirtschaft weniger die betrieblichen Überlegungen zum Fruchtwechsel zu betrachten habe, als vielmehr den Einfluss der Maßnahme auf die Landwirtschaft und die Agrarstruktur. Durch die Überbauung der Flächen mit einer Freiflächen Photovoltaik-Anlage würden das Vorhabengebiet nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und dies unabhängig davon, wer der Bewirtschafter sei.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sei bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen ein Grünlandstandort zu bevorzugen, vorliegend werde aber Acker beplant. Ackerstandorte seien zu schützen, weil dort der Anbau unterschiedlichster Kulturen möglich ist und nur dort Pflanzen zur direkten menschlichen Ernährung gewonnen werden können.

Die Aussage, dass „das Wasserrecht – sofern sich die derzeitige Tendenz fortsetzt – nicht mehr ausreicht“, stelle keine für das Verfahren relevante und belastbare Information dar, sondern werde nur als Einzelmeinung zur Kenntnis genommen.

Je nach Ausgestaltung der Bewirtschaftung und der grundsätzlichen Ausrichtung und Entwicklung des einzelnen landwirtschaftlichen Betriebs (z.B. Wassereinsparpotenziale bei

der Bewässerungstechnik ausschöpfen o.Ä.) könne der Bewässerungsbedarf steigen oder sinken.

Auch die Aussage, dem Landwirt sei niemand bekannt, der den (Teil-) Betrieb oder die Flächen erwerben würde, welche für das Projektvorhaben benötigt werden, stelle keine für das Verfahren relevante und belastbare Information dar, sondern sei nur eine Einzelmeinung.

Vorliegend werde eine klassische Photovoltaikanlage im Vorranggebiet Landwirtschaft angestrebt und die Hauptnutzung wird Energiegewinnung sein. Die Fläche werde damit als Gewerbliche Fläche dargestellt und nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche. Die beschriebene Form der Pflege eines Teils der Fläche mittels Beweidung durch Schafe könne man je nach Ausgestaltung als extensive Bewirtschaftung auslegen (mit dem Hauptziel die Anlage frei zu halten) – von einer gezielten und planmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung könne aber keine Rede sein.

Aus landwirtschaftlicher Sicht würde die Herausnahme der 50 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft (mit Eignung zum Sonderkulturen-Anbau) aus der landwirtschaftlichen Produktion einen herben Verlust bedeuten.

Da die Photovoltaik-Nutzung innerhalb von 200 m entlang der im Plangebiet verlaufenden Bahntrasse nach dem Baugesetzbuch als privilegiert anzusehen ist, wird jedwede Beanspruchung über diesen Raum hinaus ins Vorranggebiet Landwirtschaft sehr kritisch gesehen und sollte aus landwirtschaftlicher Sicht überhaupt nicht in Erwägung gezogen werden.

In den Antragsunterlagen werde vorgebracht, dass der Zuschnitt der Flächen gegen die Anpassung des Plangebiets sprechen würde. Aus landwirtschaftlicher Sicht stelle dies keinen Ausnahmefall im Gegensatz zu anderen Photovoltaikanlagen entlang von Schienenstrecken oder Autobahnen dar. Eine Anpassung des Plangebiets an den Privilegierungstatbestand wird aus landwirtschaftlicher Sicht entschieden für möglich erachtet und sollte, wenn an dem Vorhaben weiter festgehalten wird, unbedingt erfolgen.

2. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

a. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken, da ca. 50 ha berechnungsfähige Ackerfläche (u.a. Sonderkulturen) im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollen. Auf die ausführliche Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde wird verwiesen.

b. Fachgebiet Landwirtschaft sowie Gebietsagrarausschuss

Es bestehen zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken, da ca. 50 ha berechnungsfähige Ackerfläche (u.a. Sonderkulturen) im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollen. Die geplante Freiflächenphotovoltaik-Nutzung stehe im Widerspruch zu den Grundsätzen des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für Vorranggebiete Landwirtschaft. Bislang fehlten Angaben zur Folgenutzung sowie Nutzungsdauer der Anlage.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich während der Photovoltaik-Nutzung (besonders) geschützte Biotope gebildet und/oder (besonders) geschützte Arten angesiedelt haben könnten. Daraus resultiere eine naturschutzrechtliche Rückwandlungsproblematik aufgrund europa- und bundesrechtlicher Vorgaben. Somit könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass diese Flächen wieder ackerbaulich genutzt werden. Es handele sich somit um einen dauerhaften Verlust von Ackerflächen. Die elementare Ernährungs- und Versorgungsfunktion unserer Landwirtschaft wäre dann in diesem Planungsgebiet auch nach Rückbau der Anlage nicht mehr gegeben. Durch diese Planung werde ca. 1,7 % der Gesamt- bzw. 3 % der Landwirtschaftsfläche der Gemeinde beansprucht. Es sei zu befürchten, dass sich diese Planung zukünftig auf den Anstieg der Pachtpreise auswirken wird. Der Ackerbau in Südhessen ließe sich ggf. dann nicht mehr betriebswirtschaftlich darstellen.

Die Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform für mindestens 10 % des Plangebietes werde im Antrag sehr vage beschrieben. Andererseits werde ausgeführt, dass die gesamte Fläche unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen als Blühwiese incl. Stellplätze für örtliche Imker angelegt werden soll.

Ebenso könnten auf Teilflächen Schafe grasen und der bei der Pflege anfallender Grünschnitt weiterhin für die Biogasproduktion verwandt werden (S. 15). Diese Aussagen seien widersprüchlich.

Die Aussagen zu möglichen Änderungen von Förderprogrammen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) und der Flächenstilllegung zugunsten der Freiflächenphotovoltaik-Anlage seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) wird als spekulativ und fraglich angesehen. Die in GLÖZ 8 festgelegte Stilllegungsverpflichtung von aktuell 4% beziehe sich auf die Ackerflächen je Landwirtschaftsbetrieb. Die Darlegungen zur extensiven Bewirtschaftung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage ließen eine Grünlandnutzung vermuten. Somit könne dies derzeit nicht für die GLÖZ 8-Regelung herangezogen noch auf andere Betriebe übertragen werden.

Aus den Ausführungen zur möglichen landwirtschaftlichen Nutzung muss gefolgert werden, dass dieser Punkt bisher nicht prioritär betrachtet wurde. Dies werde auch durch den Umstand verdeutlicht, dass eine Agri-PV (nach DIN SPEC 91434) nicht in Erwägung gezogen wurde.

Die Anbindung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage an das Leitungsnetz sei unzureichend beschrieben. Dies sei kritisch anzumerken, da ggf. für Erdkabel und Umspannwerk weitere Landwirtschaftsflächen beansprucht werden könnten. Ebenso fehlen Aussagen zur möglichen Speicherung des erzeugten Solarstroms, damit dieser bei Abregelung nicht ungenutzt, sondern gespeichert und später eingespeist werden kann. Auf der anderen Seite sprächen verschiedene Punkte auch für dieses Gebiet: Die Einschätzung zum geplanten Vorhaben durch die Landwirte vor Ort, insbesondere des federführenden landwirtschaftlichen Betriebes, werde durch den Gebietsagrarausschuss ausdrücklich respektiert. Dennoch spiele der Umstand des Verlustes der vom Ausbau der Freiflächenphotovoltaik-Anlagen betroffenen landwirtschaftlicher Flächen in der Region eine immer stärkere Rolle. Dieser Umstand müsse aus Sicht des Gebietsagrarausschusses bei der Umsetzung der Energiewende unbedingt berücksichtigt werden. Aus diesem Grund teilt der Gebietsagrarausschuss die aufgezeigten grundsätzlichen Bedenken.

c. Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität

Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität begrüßt grundsätzlich die Steigerung des Einsatzes von erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung, da dies die Voraussetzung für die Energiewende bilde. Die geplante Photovoltaikanlage könne mit ihrer hohen

Kapazität einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien leisten, welche im Kreis Groß-Gerau gegenwärtig bei ca. 7 % des Verbrauches liege.

Den Standort werde prinzipiell für das Vorhaben geeignet gehalten, da er sich entlang einer Bahntrasse und in der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt/Main befinde, was die Eignung als Erholungsfläche beeinträchtigt. Des Weiteren wäre ein Teil des Vorhabens gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert.

Der Fachdienst Mobilität sieht in dem Vorhaben die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Freifläche unbesiedelt bleibe und die Durchlässigkeit des Gebietes für die Tier- und Pflanzenwelt weiterhin gegeben wäre. Des Weiteren wurde angegeben, dass unter den Photovoltaik-Modulen Blühwiesen geschaffen werden, was eine Aufwertung des Bodens gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten würde. Somit wird von Seiten des Fachdienstes Mobilität auch die klimatischen Funktionen kaum eingeschränkt gesehen.

Nach vorliegender Einschätzung sei hier nicht von einer Abweichung von Ziel Z4.3-2 auszugehen, sodass in Bezug auf den Regionalen Grünzug auch keine Flächen kompensiert werden müssen.

Aus Sicht des Fachdienstes bleiben die Grundzüge der Planung erhalten und das Vorhaben ist vertretbar. Die Flächennutzung sollte so ausgestaltet werden, dass bestehende Wegebeziehungen erhalten bleiben und sich eine möglichst hohe Biodiversität entfalten kann.

d. Fachdienst Untere Naturschutzbehörde

Das beantragte Vorhaben wird grundsätzlich als positiv und insbesondere für die Steigerung der lokalen Biodiversität als chancenreich eingestuft, wenn mit der Umsetzung die tatsächliche Realisierung von Naturschutzmaßnahmen einhergeht. Die für das Vorhaben vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Worfelden unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Dies stellt eine Ursache für den stetigen Verlust an Biodiversität im Offenland dar. Durch Monokulturen fehlt es der Landschaft in Folge an wichtigen Strukturelementen wie Feldholzinseln, Heckenzüge oder Grünland. Die Aufgabe der Landwirtschaft und Errichtung

eines Solarparks im vorgesehenen Gebiet biete die Chance, mit durchdachten und an den Standort angepassten Konzepten großflächig Synergieeffekte zwischen der Erzeugung von Strom durch regenerative Energien und der ökologischen Aufwertung von Flächen für den Naturschutz zu schaffen. Ziel müsse es sein, die Errichtung des Solarparks naturverträglich und biodiversitätsfördernd zu planen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationskonzepte seien so umzusetzen, dass sie zu Trittsteinen in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft und zu einem Element des Biotopverbundes werden. Dies müsse über die Gesamtlaufzeit der Anlage gewährleistet werden.

Aufgrund der Neuheit solcher Großprojekte im Bereich der regenerativen Energien erachte der Fachdienst Untere Naturschutzbehörde eine intensive Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten sowie der zuständigen Fachbehörde als erforderlich, um eine ökologisch und landschaftsplanerisch hochwertige Planung zu konzipieren. Die naturschutzfachlich relevanten Themen wie die Eingriffsregelung, der spezielle Artenschutz sowie der Gebietsschutz seien auf Ebene der Bauleitplanung anhand der gültigen fachlichen Standards abzuarbeiten.

e. Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Grundsätzlich könnten Photovoltaik-Anlagen außerhalb von Wasserschutzgebieten ohne erhöhte Schutzmaßnahmen errichtet werden. Dennoch sollte möglichst vermieden werden, dass auswaschbare Legierungen wie Blei, Kupfer oder Zink sowie entstehende fluorierte Kohlenwasserstoffe in Kontakt mit Niederschlagswasser kommen. Da der Verbau ohne Versiegelung durch Fundamente geschieht, bestehen hier ebenfalls keine Bedenken aus Sicht der Wasserbehörde. Die Acker-/Grünlandzahl ist im Vorhabengebiet mit mittel bis schlecht zu bewerten. Die Bodenart ist vor allem sandig. Für den Betrieb der Photovoltaik-Anlage sei zu vermerken, dass die Reinigung der Solarmodule möglichst nur mit Wasser und ohne chemischen Zusätze geschieht. Im Falle eines Brandes werde der Einsatz von Netzmitteln wahrscheinlich unumgänglich sein, jedoch sei darauf hinzuweisen, dass das Löschwasser sowie die entstehenden Abbauprodukte schädlich für den Boden und das Grundwasser sind.

3. Hessen Mobil

Seitens Hessen Mobil bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. Es werden lediglich fachliche Hinweise gegeben, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind.

4. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Handwerkskammer Frankfurt Rhein Main, die Industrie und Handelskammer Darmstadt Rhein-Main-Neckar, sowie dem Dezernat Bergaufsicht und dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

C. Rechtliche Würdigung

Der Zielabweichungsantrag der Gemeinde Büttelborn und die Beschlussvorlage des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden einer rechtlichen Würdigung unterzogen.

Die Rechtsansicht des Regierungspräsidiums Darmstadt **wird nicht geteilt**.

Nach eingehender Prüfung ist durch das Vorhaben lediglich Ziel Z10.1-10 des RegFNP 2010 berührt. Da die Voraussetzungen einer Abweichung nach den Maßgaben des § 6 Abs. 2 ROG vorliegen, ist die beantragte Zielabweichung zuzulassen.

Höchst hilfsweise für den Fall, dass angenommen wird, dass das Bau- und Planungsvorhaben den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Z4.3-3 (Abweichung Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z3.4.1.-3 (Siedlungsbereich) entgegensteht, wäre die beantragte Abweichung von diesen Zielen ebenfalls zuzulassen, da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG gleichsam erfüllt sind und ein atypischer (Ausnahme-)Fall nicht gegeben ist, der auf der Rechtsfolgenebene eine andere Entscheidung begründen könnte.

Eine abweichende Rechtsansicht erscheint, nicht nur vor dem Hintergrund des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien in der Interessenabwägung (§ 2 EEG, § 1 Abs. 5 HEG), nicht vertretbar.

Im Einzelnen:

I. Abweichungserfordernis

1. Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft)

Das Bau- und Planungsvorhaben liegt innerhalb eines im RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft. Der Inhalt des Ziels Z10.1-10 des RegFNP 2010 lautet wie folgt:

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

Das Bau- und Planungsvorhaben widerspricht dem Ziel der vorrangigen Nutzung der Flächen zu Zwecken der Landwirtschaft.

Dass raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie in Vorranggebieten für Landwirtschaft nach dem Willen des Plangebers aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein sollen, belegt Grundsatz G3.4.1-4:

Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:

[...]

- *Vorranggebiet für Landwirtschaft*

[...]

Für die Beanspruchung der Flächen ist ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG durchzuführen.

2. Ziel Z4.3-2 (Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs)

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet Regionaler Grünzug belegt ist. Der Inhalt des Ziels Z4.3-2 des RegFNP 2010 lautet wie folgt:

„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 Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder 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.“

Dass raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auch im Vorranggebiet Regionaler Grünzug nach dem Willen des Plangebers nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein sollen, belegt Grundsatz G3.4.1-4 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (nachfolgend kurz „**TPEE**“ genannt):

Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:

[...]

- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*

[...]

Das gegenständliche Bau- und Planungsvorhaben beeinträchtigt die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht; es führt weder zu einer Zersiedlung, noch zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse. Selbst wenn man die geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage als „andere Infrastrukturmaßnahme“ i. S. e. Siedlungstätigkeit einordnen will, was nicht vertretbar ist, muss sie als solche, um die Funktion des Regionalen Grünzüge beeinträchtigen und das Ziel Z4.3-2 berühren zu können, kumulativ zu einer Beeinträchtigung im Sinne des Satzes 2 des Ziels Z4.3-2 führen. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Inhalt des Ziels Z4.3-2 ist es, den Regionalen Grünzug von Siedlungstätigkeit freizuhalten (vgl. Wortlaut Z4.3-2 S. 4: „*Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben*“.) Eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage stellt aber keine Siedlungstätigkeit dar. Ihre Realisierung im Regionalen Grünzug kann nicht zu einer Zersiedlung führen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur bundesgesetzlichen Norm des § 35 BauGB ist Siedlungstätigkeit anzunehmen bei der Realisierung von Gebäuden, die Wohnzwecken dienen oder gewerblichen Anlagen, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind (*BVerwG*, Ur. v. 09.06.1976, 4 C 42.74, BeckRS 2016, 49694; Ur. v. 19.04.2012, 4 C 10.11, NVwZ 2012, S. 1631 ff. (1633); Ur. v. 18.02.1983, 4 C 19.81, NJW 1983, S. 2716 ff. (2717)). Dagegen kann eine sonstige, zum Aufenthalt von Menschen nicht geeignete bauliche Anlage nicht die Gefahr der Zersiedlung begründen (*BVerwG*, Ur. v. 18.02.1983, 4 C 19.81, NJW 1983, S. 2716 ff. (2717) für Windenergieanlagen). Die geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage dient weder Wohnzwecken noch in sonstiger Weise dem Aufenthalt von Menschen. Auch das Planungsvorhaben der Gemeinde Büttelborn hat keine solche „*Planung*“ i. S. d. Ziels Z4.3-2 zum Gegenstand. Vor diesem Hintergrund ist auch zu berücksichtigen, dass die beabsichtigte Nutzung nur temporärer Natur ist und den Boden nicht dauerhaft versiegelt, wie dies z. B. bei einer Siedlungstätigkeit praktisch immer der Fall ist.

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt in der Beschlussvorlage, die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage führe zu einer „Zersiedelung“ i. S. d. Ziels Z4.3-2, sind nicht vertretbar.

Es ist nicht der Wille des Plangebers, *jegliche* Nutzungen aus dem Regionalen Grünzug herauszuhalten, sondern nur Siedlungstätigkeit, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung der Siedlungsgebiete, zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts (z. B. durch Versiegelung), der Freiraumerholung oder der klimatischen Verhältnisse führen kann, von den von der Siedlungstätigkeit freizuhaltenden Freiräumen zu trennen. Die wesentlichen Ziele der Regionalen Grünzüge sind seit Beginn der Planungen der Planungsgemeinschaft die Verhinderung eines Siedlungsbreis, die Erhaltung der die Kommunen klar trennenden Grünzüge als Wesensmerkmal der Region, die Freihaltung insbesondere der Kaltluftentstehungsgebiete und die Sicherung der Erholungsfunktion. Um die ausdrückliche Verhinderung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ging es dem Plangeber dabei nicht. Auch die Einführung eines Kompensationserfordernisses i. S. d. Ziels Z4.3-3 bei einem Eingriff in den Regionalen Grünzug wurde allein im Hinblick auf (dauerhaft versiegelte) Siedlungsflächen eingeführt.

Dass der Plangeber bei raumbedeutsamen Vorhaben von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nicht per se von einem Widerspruch zu den Zielen des RegFNP 2010 – hier dem Ziel 4.3-2 – ausgeht, zeigt sich auch an der Formulierung des Grundsatzes G3.4.1-4 des TPEE:

„Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen [zuvor nennt der Grundsatz ausdrücklich auch das Vorranggebiet Regionaler Grünzug], kann – in begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.“ [Erg. u. Hervorh. d. d. Verf.]

Die Annahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage eine „andere Infrastruktureinrichtung“ darstellt, geht damit auch gegen den Willen des Plangebers.

Die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage beeinträchtigt auch die weiteren Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht.

Das Bau- und Planungsvorhaben befindet sich nicht im oder in der unmittelbaren Nähe von Siedlungsgebiet und stellt selbst keine Siedlungstätigkeit dar, so dass auch keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten in Betracht kommt. Die vorhandenen Siedlungsgebiete können weiterhin ungestört wachsen und sich entwickeln.

Einzelne, in Abständen stehende Freiflächen-Photovoltaik-Module, die aufgeständert sind und die keine Flächenversiegelung mit sich bringen und keine Wasserentnahme erfordern, führen auch nicht zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Auch die Freiraumerholung ist durch das Bau- und Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Bislang ist eine Freiraumerholung im Vorhabengebiet nur auf den allgemein zugänglichen Straßen und Wegen möglich, da die sonstigen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Dieser Umfang der Freiraumerholung bleibt für die Allgemeinheit erhalten.

Schließlich führt das Bau- und Planungsvorhaben auch nicht zu einer (negativen) Veränderung der klimatischen Verhältnisse, vielmehr trägt das Bau- und Planungsvorhaben selbst zu einer positiven Veränderung der klimatischen Verhältnisse bei, indem es die CO₂-neutrale Stromproduktion erweitert.

3. Ziel Z4.3-3 (Abweichung bei Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs)

Ziel Z4.3-3 des RegFNP 2010 sieht vor, dass

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

Da das Ziel Z4.3-2 des RegFNP 2010 – wie im Vorangegangenen dargelegt – nicht berührt ist, ist eine Abweichung von Ziel Z4.3-2 im Sinne des Ziels Z4.3-3 i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG sowie eine etwaige Abweichung von Ziel Z4.3-3 selbst nach § 6 Abs. 2 ROG für das gegenständliche Bau- und Planungsvorhaben nicht erforderlich.

4. Ziel Z3.4.1-3 (Siedlungsgebiete)

Soweit das Regierungspräsidium Darmstadt in der Beschlussvorlage darauf verweist, dass das Bau- und Planungsvorhaben außerhalb des „Siedlungsgebiets“ liegt, dessen Ziel Z3.4.1-4 wie folgt formuliert ist

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

und es darin jedenfalls formell einen Widerspruch erkennen will, ist auf die Ausführungen zu Ziel Z4.3-2 zu verweisen und anzumerken, dass es sich bei dem Bau- und Planungsvorhaben nicht um Siedlungstätigkeit im Sinne des Ziels Z3.4.1-3 handelt. Ziel Z3.4.1-3 ist im Text des RegFNP 2010 eingebettet in Grundsätze und Ziele zu Siedlungstätigkeiten, unter die die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage gerade nicht fällt. Mit Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen i. S. d. Ziels Z3.4.1-3 ist Siedlungstätigkeit im Sinne von Gebäuden und Nebenanlagen gemeint, die dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Die unterschiedliche Behandlung von Siedlungstätigkeiten und Freiflächen-Photovoltaik- und Solarthermieranlagen belegt auch der Grundsatz zur Solarenergie im TPEE G3.4.1-3, in dem es heißt:

„Grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen ungeeignet sind:

- *Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung*
[...] [Hervorh. d. d. Verf.]

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sollen nach dem Willen des Plangebers gerade *nicht* in ‚(Vorrang-)Gebieten Siedlung‘ angesiedelt werden, in denen die Siedlungstätigkeit stattfinden soll.

5. Ergebnis

Das Bau- und Planungsvorhaben berührt das Ziel Z10.1-10 des RegFNP. Für die Realisierung des Bau- und Planungsvorhabens ist insoweit ein Zielabweichungsverfahren i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG durchzuführen.

Die Ziele Z4.3.-2 und Z4.3-3 werden nicht berührt, so dass es hierfür keines Zielabweichungsverfahrens bedarf. Auch Ziel Z3.4.1-3 ist nicht berührt (auch nicht in formeller Hinsicht, wie das Regierungspräsidium Darmstadt in der Beschlussvorlage ausführt).

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung (Ziel Z10.1-10)

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat sich, da es die Voraussetzungen der Zielabweichung bereits für die Ziele Z4.3.-2 und Z4.3-2 als nicht erfüllt angesehen hat, nicht

mit den weiteren betroffenen Zielen, in diesem Abschnitt dem Z10.1-10 Vorranggebiet für Landwirtschaft, auseinandergesetzt.

Die Abweichung von Ziel Z10.1-10 ist zuzulassen, da die Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt und ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG nicht ersichtlich ist.

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen, § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HLPG.

1. Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung

Die Regionalversammlung ist unbestritten als Teil der vollziehenden Gewalt an den Inhalt und die Regelungen des RegFNP 2010 und des TPEE sowie an das übrige Recht und Gesetz gebunden (Art. 20 Abs. 3 GG).

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Bei dem Bau- und Planungsvorhaben handelt es sich zweifellos um ein raumbeanspruchendes und die räumliche Entwicklung und Funktion eines Gebietes beeinflussendes Vorhaben (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG).

Die Abweichung zu dessen Realisierung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Als raumordnerisch vertretbar ist eine Lösung anzusehen, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre. Dies ist vorliegend der Fall. Das Vorhabengebiet könnte im Rahmen einer Planänderung die verfahrensgegenständliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung oder als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ausweisen.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt bestreitet die Vertretbarkeit der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht.

3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der der Planung i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG werden durch die beantragte Abweichung von Ziel Z10.1-10 nicht berührt.

a. Prüfungsmaßstab

Mit dem Begriff der Grundzüge der Planung bezeichnet das Raumordnungsgesetz (ROG) die durch die Hauptziele der Planung bestimmte Grundkonzeption eines Plans.

Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich jeweils nach dem im Plan zum Ausdruck kommenden Planungswillen des Plangebers. Unter welchen Voraussetzungen die Grundzüge der Planung berührt werden, lässt sich dabei nicht allgemeingültig formulieren; maßgeblich ist die jeweilige Planungssituation (vgl. *BVerwG*, Beschl. v. 19.05.2004, 4 B 35.04, juris Rn. 3 zum strukturgleichen § 31 Abs. 2 BauGB).

Entscheidend ist, dass der im Plan zum Ausdruck gebrachte planerische Wille des Plangebers auf eine bestimmte Ordnung gerichtet ist, die der Planung als Grundkonzept zugrunde liegt. Ist dies der Fall, handelt es sich um Grundzüge der Planung. Diese sind berührt, wenn bezogen auf diesen planerischen Willen derart vom Planinhalt abgewichen wird, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Mit anderen Worten muss eine Abweichung – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen noch gedeckt sein; es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (vgl. etwa *BayVGH*, Ur. v. 03.11.2010, 15 B 08.2426, juris Rn. 21; siehe zum Ganzen auch *VG Ansbach*, Ur. v. 11.03.2021, AN 3 K 20.00970; AN 3 K 20.02488; AN 3 K 21.00202, juris Rn. 47 ff.).

b. Grundzüge der Planung des Regionalplans Südhessen 2010

Ausweislich Ziff. 2 der zusammenfassenden Umwelterklärung gemäß § 6 Abs. 9 HLPG des Regionalplans Südhessen 2010 lauten die Grundzüge der Planung für die Planungsregion Südhessen wie folgt:

- *„Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung insbesondere der Ober- und Mittelzentren*
- *Stärkung und Profilierung des Verdichtungsraums Rhein-Main / Rhein-Neckar*
- *Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden und geplanten Siedlungs- und Industrie- und Gewerbeflächen, Bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Flächenangebote*
- *zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Verkehrswege durch Sicherung und Weiterentwicklung des Flughafens Frankfurt Main als internationales*

Drehkreuz, optimale Einbindung der Region in das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn, Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrsnetzes und noch notwendige Ergänzungen des Straßennetzes

- *Nachhaltige Sicherung des Freiraums für Natur und Landschaft, Klima- und Gewässerschutz; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes*
- *Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen.“*

Der Plangeber hat sich als Grundzug der Planung ersichtlich den Klimaschutz „auf die Fahne geschrieben“. Dieser wird bekanntermaßen maßgeblich durch den Einsatz CO₂-neutraler Stromproduktion gefördert. In diesem Sinne sieht der RegFNP 2010 und der TPEE an zahlreichen Stellen Inhalte zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und Solarthermieranlagen vor. Bei dem gegenständlichen Bau- und Planungsvorhaben bleibt mangels (bodenbeanspruchender) Siedlungstätigkeit und nur temporärer Benutzung der Flächen zur Erzeugung von Strom sowie geplanter Begrünung und teilweiser extensiver Bewirtschaftung der Flächen der Freiraum für Natur und Landschaft neben dem Betrieb der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage erhalten; Klima und Gewässerschutz sind nicht negativ beeinträchtigt.

c. Grundsatz G3.4.1 des TPEE

Der Plangeber geht davon aus, dass nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen Vorranggebiete für Landwirtschaft für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen beanspruchbar sind. Dass der Plangeber somit von einer Betroffenheit des Vorranggebiets für Landwirtschaft, von einer Konkurrenzsituation der Nutzungen und von einem in der Regel erforderlichen Zielabweichungsverfahren ausgeht, zeigt sich an den Grundsätzen G3.4.1-2, G3.4.1-3 und G3.4.1-4 des TPEE:

„G3.4.1-2

Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen. Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben erfolgt die

Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.

G3.4.1-3

Grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen ungeeignet sind:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung*
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft*
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft*
- Trassen und Standorte der regionalplanerisch dargestellten Verkehrs- und Energieinfrastruktur*
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Planung*
- Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen, ist ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG notwendig.*

G3.4.1-4

Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen beanspruchbar sind:

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung*
- Vorranggebiet für Landwirtschaft*
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz*
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug*
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor*
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand*
- Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten*
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft*
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*
- Vorranggebiet für Windenergienutzung*
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*

- *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*

Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. Solarthermieanlagen, die innerhalb dieser Gebiete realisiert werden sollen und in den Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprechen, kann – im begründeten Einzelfall – auf ein Zielabweichungsverfahren gemäß HLPG verzichtet werden.“

Der Grundsatz G3.4.1-4 ersetzt das Ziel Z8.2.2-1 des RegFNP 2010 (Nutzung solarer Strahlungsenergie), nachdem raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlenenergie außerhalb der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu errichten sind.

Der Plangeber trägt damit der Tatsache Rechnung, dass wenn eine großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlage außerhalb der Siedlungsbereiche realisiert werden soll, angesichts der weiträumigen Festlegungen des RegFNP 2010 für die Bereiche zwischen den Siedlungsbereichen in den meisten Fällen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und/oder ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen ist. Aus der Betroffenheit dieser Ziele eine Berührung der Grundzüge der Planung herleiten zu wollen, ist daher schon aus diesem Grund nicht haltbar, weil damit großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nahezu niemals in freien Bereichen außerhalb von Siedlungsgebieten realisiert werden könnten und weil das Instrument der Zielabweichung i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG faktisch leerlaufen würde.

Der RegFNP 2010 als Planwerk befindet sich derzeit in Überarbeitung. Der aktuelle Planstand bildet die aktuellen Entwicklungen in Bezug auf den Klimawandel, die dringend erforderliche Energiewende und die Risiken im Zusammenhang mit der Versorgungssicherheit mit Energie nicht hinreichend ab. In Grundsatz G8.2.2-2 des RegFNP 2010 findet sich aber bereits die Aussage des Plangebers,

„Die dezentrale und zentrale Gewinnung von solarer Strahlungsenergie ist zu fördern. Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist bei der Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Möglichkeiten der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung zu berücksichtigen.“

Ferner finden sich in Ziff. 2.1 des TPEE Planungsgrundsätze des Plangebers im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien, die die Grundsätze der Planung des RegFNP 2010 ausdrücklich ergänzen sollen:

Als Ziele, die die strategische Basis der künftigen hessischen Energiepolitik bilden, definiert das Umsetzungskonzept:

- *Deckung des Endenergieverbrauchs in Hessen (Strom und Wärme) möglichst zu 100 % aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2050*
- *Steigerung der Energieeffizienz und Realisierung deutlicher Energieeinsparungen*
- *Ausbau der Energieinfrastruktur zur Sicherstellung der jederzeitigen Verfügbarkeit – „so dezentral wie möglich und so zentral wie nötig“ sowie*
- *Steigerung der gesellschaftlichen Akzeptanz der energiepolitisch notwendigen Schritte in der Zukunft.*

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt den planerischen und planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen dar. Die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Kapitel 2 aufgeführten Grundsätze der Planung werden um Aussagen zur hessischen Energieversorgung der Zukunft ergänzt. Diese leiten sich aus den Erfordernissen zur Umsetzung der Energiewende sowie den Ergebnissen des Hessischen Energiegipfels, bezogen auf die Planungsregion Südhessen, ab. Dabei konzentriert sich der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien auf seine Kernaufgabe, nämlich die Flächensicherung und -vorsorge für die überörtlichen und raumbedeutsamen Anlagen der erneuerbaren Energien, soweit dies planerisch erforderlich erscheint.

Grundsätze der Planung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien in der Planungsregion Südhessen sind:

- *Erhaltung und Stärkung der Region Südhessen als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands durch nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Ausbau der dezentralen Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme*
- *Gesamträumliche Steuerung raumbedeutsamer Vorhaben des Energiemixes in der Planungsregion Südhessen mit planerischen*

Instrumenten Umsetzung der Ziele des hessischen Energiegipfels durch eine bedarfsgerechte Steuerung raumbedeutsamer Vorhaben der einzelnen Energieerzeugungsformen entsprechend ihren Auswirkungen

- *Unterstützung der in den Handlungsfeldern Energiemix, Energieeffizienz, Infrastruktur und Akzeptanz vorgesehenen Maßnahmen und Projekte, soweit diese einer planerischen Steuerung zugänglich sind*
- *Förderung der regionalen Wertschöpfung durch Schaffung von Planungssicherheit für Investoren, Kommunen und Bürger sowie der damit verbundenen Stärkung des Anreizes, in erneuerbare Energien sowie in einen zukünftigen Netzausbau zu investieren.*

Auch hieraus lässt sich der unbedingte Wille des Plangebers lesen, die Flächensicherung und -vorsorge für raumbedeutsame und überörtliche Vorhaben zum nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Ausbau der dezentralen Erzeugung und Verteilung von Strom voranzutreiben und gesamtträumlich zu steuern und dabei die regionale Wertschöpfung durch Planungssicherheit für Investoren, Kommunen und Bürger zu fördern sowie den Anreiz zu stärken, in erneuerbare Energien sowie in einen zukünftigen Netzausbau zu investieren. Dieser Wille des Plangebers ist bei einer Nutzungskonkurrenz in den Vorranggebieten unbedingt zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung des Verfahrens und einer praktischen Handhabe erarbeitet die Regionalplanung gemeinsam mit dem Hessischen Bauernverband, den Ämtern für den ländlichen Raum der Kreise Bergstraße und Darmstadt-Dieburg (Stadt Darmstadt, Kreis Groß-Gerau), Hochtaunus (Kreis Main-Taunus, Kreis Offenbach, Städte Offenbach und Frankfurt am Main), Limburg-Weilburg, Main-Kinzig (Stadt Hanau) und der oberen Landwirtschaftsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt derzeit einen Leitfaden zur einheitlichen Steuerung zukünftiger regionalplanerisch raumbedeutsamer Vorhaben im Bereich der Freiflächen-Photovoltaik.

d. Zwischenergebnis

Der Grund für die Abweichung liegt vorliegend im Wesentlichen darin, dass das raumbedeutsame Bau- und Planungsvorhaben im Siedlungsbereich faktisch nicht realisierbar ist, alternative Standorte auf dem Gebiet der Gemeinde Büttelborn nicht gleichsam

geeignet sind, über die gegenständlichen Flächen sowohl Verfügungsbefugnis als auch Einverständnis der Flächeneigentümer besteht, die Bodenqualität vergleichsweise niedrig ist und die Flächen zeitweise gar nicht landwirtschaftlich genutzt werden können (Anbaupausen), ferner dass die Flächen nur temporär und für andere Schutzgüter schonend genutzt und langfristig wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen, aber gleichsam der beabsichtigten Realisierung des Bau- und Planungsvorhaben vor dem Hintergrund des dringend notwendigen Ausbaus erneuerbarer Energien als im überragenden öffentlichen Interesse stehend (§ 2 EEG) das Ziel Z10.1-10 entgegensteht.

Während der Plangeber mit der Abweichung seinem Willen zur Flächensicherung und -vorsorge für raumbedeutsame und überörtliche Vorhaben zum nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Ausbau der dezentralen Erzeugung und Verteilung von Strom voranzutreiben Rechnung tragen kann, bleiben die polyzentrale Siedlungsstruktur und die übrigen zitierten Grundzüge der Planung unberührt.

Es kann angenommen werden, dass der Plangeber die beantragte Abweichung vor dem Hintergrund des Sachverhalts und der politischen und versorgungswirtschaftlichen Entwicklungen gewollt hat oder gewollt hätte. Bereits an dieser Stelle ist zu erwähnen, dass der Plangeber perspektivisch eine Planänderung dahingehend plant, neue Regelungen für die Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen außerhalb der Siedlungsbereiche zu schaffen.

Die Grundzüge der Planung sind daher durch die beantragte Abweichung nicht berührt.

4. Intendiertes Ermessen

a. § 6 Abs. 2 ROG n. F.

§ 6 Abs. 2 S. 1 ROG regelt die Voraussetzungen für eine Zielabweichung. Gemäß dem Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (ROGÄndG), das am 28.09.2023 in Kraft getreten ist, lautet der Wortlaut der Vorschrift wie folgt:

„Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“ [Hervorh. d. d. Verf.]

In seiner Fassung vor der Gesetzesänderung eröffnete die Vorschrift noch eine „freie“ behördliche Ermessensentscheidung:

„Von Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“ [Hervorh. d. d. Verf.]

Die Bundesregierung begründete den Entwurf dieser Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG wie folgt:

„Der Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN und FDP vom 7. Dezember 2021 sieht vor (S. 14, Zeile 347 f.), dass das Zielabweichungsverfahren weiter ausgeweitet werden soll. Mit der Erleichterung des Zielabweichungsverfahrens soll auf aktuelle Entwicklungen besser und schneller reagiert werden können.

Mit der Änderung soll auch mehr Transparenz für Vorhabenträger in Bezug auf die Entscheidung über eine Zielabweichung geschaffen werden. Mit der Änderung wird auch ein Anliegen der Europäischen Kommission aufgegriffen, [...]. Nach der Neuregelung in Satz 1 soll von der zuständigen Raumordnungsbehörde die Abweichung von einem in einem Raumordnungsplan festgelegten Ziel der Raumordnung erteilt werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die letztgenannten Tatbestandsvoraussetzungen, die unberührt bleiben, wird gewährleistet, dass ein Zielabweichungsverfahren auch zukünftig auf Einzelfälle begrenzt bleibt und als allgemeines Instrument zur Planänderung nicht zur Verfügung steht. Liegen die einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Zielabweichung vor, sind in der Planungspraxis kaum noch Fälle denkbar, in denen andere Gründe einer Zielabweichung entgegenstehen könnten. Die vorgeschlagene Änderung soll damit auch zu mehr Planungssicherheit für Antragsteller und Investoren führen.“ (BT-Drs. 20/4823, S. 22).

Die Änderung der Vorschrift von einer „Kann-Regelung“ in eine „Soll-Regelung“ führt nun dazu, dass das behördliche Ermessen intendiert ist und nur in atypischen Ausnahmefällen anders entschieden werden kann. § 6 Abs. 2 ROG regelt die Voraussetzungen für die Zielabweichung abschließend (Goppel, in: Spannowsky/Runkel/Goppel

(Hrsg.), ROG-Kommentar, § 6, Rn. 21). Bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen soll die Regionalversammlung die Abweichung zulassen, es sei denn, es liegt ein atypischer Fall vor. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regelfall oder ein atypischer (Ausnahme-)Fall vorliegt, beurteilt sich nach § 6 Abs. 2 S. 1 ROG i. V. m. dem jeweiligen Ziel, von dem eine Abweichung erteilt werden soll.

Während somit die Tatbestandsebene unangetastet blieb, ist auf der Rechtsfolgen-ebene der zuvor weite behördliche Ermessensspielraum mit Blick auf eine Standardisierung, Verfahrensvereinbarung und -beschleunigung stark beschränkt worden.

b. Überraschendes öffentliches Interesse, § 2 EEG

Gegenstand von Abweichungen sind – wie hier – regelmäßig die Ziele der im RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG. Die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Errichtung z. B. eines Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen hat dabei nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 S. 1 ROG zu erfolgen.

Dem Interesse an einem Vorrang (nur temporär unterbrochener) landwirtschaftlicher Nutzung des Vorhabengebiets steht das überraschende Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen erneuerbarer Energien (hierzu gehören auch Anlagen solarer Strahlungsenergie) sowie den dazugehörigen Nebenanlagen gegenüber (§ 2 S. 1 EEG). Das bundesweite Klimaschutzziel lautet, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein (vgl. § 1 Abs. 1 HEG, Lt-Drs. 20/8758, S. 5, 11). Dem beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien kommt damit eine Schlüsselrolle zu. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien nach dem Willen des Bundes- und im Wesentlichen auch des Landesgesetzgebers als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 S. 2 EEG, § 1 Abs. 5 des Hessischen Energiegesetzes (HEG)).

§ 2 EEG lautet in seinem Wortlaut wie folgt:

*„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im **überraschenden öffentlichen Interesse** und dienen der*

öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.“

Auch das HEG führt in § 1 Abs. 5, ähnlich zu § 2 S. 1 EEG, aus:

*„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegt im **überragenden öffentlichen Interesse** und dient der öffentlichen Sicherheit.“*

Das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern legt die Norm des § 2 EEG in einer richtungsweisenden Entscheidung wie folgt aus:

„Das Gewicht des für die Maßnahme einzustellenden öffentlichen Interesses hat der Bundesgesetzgeber mit § 2 Satz 2 EEG für Abwägungsprozesse „voringestellt“. [...] [Es handelt sich um] eine außerhalb des Fachrechts für sich stehende Regelung zum Gewicht des öffentlichen Interesses am beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien, die auf die ansonsten unberührt gelassenen Regelungen fachgesetzlich normierter Abwägungsvorgänge lediglich mittelbare Auswirkungen hat [...].

Die Regelungen in § 2 EEG haben bezogen auf die [...] Abwägung in zweierlei Hinsicht Bedeutung: Zum einen definiert der Bundesgesetzgeber in Satz 1 der Bestimmung das Interesse u. a. an Errichtung und Betrieb von Windenergieanlagen als „überragendes“ und damit höchstrangiges öffentliches Interesse; zusätzlich wird das ebenfalls hochrangige Interesse der öffentlichen Sicherheit an dessen Seite gestellt. Zum anderen bestimmt Satz 2 der Norm, dass aktuell – da allgemeinkundig das Ziel einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet bei weitem noch nicht erreicht ist – die erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen Vorrang haben sollen (Soll-Bestimmung), weil die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss (vgl. Gesetzentwurf der

Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“, BT-Drs. 20/1630, S. 159).

Dabei ist zu unterstreichen, dass die Regelung auch für einzelne Windenergieanlagen Anwendung findet (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/1630, S. 158). Dies folgt auch systematisch aus § 2 Satz 2 EEG, da die dort in Bezug genommenen Schutzgüterabwägungen nach Maßgabe der Fachgesetze natürlich vorhaben- bzw. einzelfallbezogen vorzunehmen sind [...].

Es liegt auf der Hand, dass das gesetzgeberische Anliegen, „Sofortmaßnahmen“ für einen „beschleunigten“ Ausbau der erneuerbaren Energien nur dann greifen kann, wenn die Regelungen des § 2 EEG auf der Ebene der Einzelfallgenehmigung zum Tragen kommen und nicht nur als eine Art Programmsatz für die Exekutive [...] missverstanden werden. Jede abweichende Auslegung würde nach Auffassung des Senats dem gesetzgeberischen Anliegen deutlich widersprechen. Auch das Bundesverfassungsgericht betont, dass der Ausbau und die Nutzung der Windkraft einen faktisch unverzichtbaren Beitrag zu der verfassungsrechtlich durch Art. 20a GG und durch grundrechtliche Schutzpflichten gebotenen Begrenzung des Klimawandels leiste, zugleich unterstütze dieser Ausbau die Sicherung der Energieversorgung, die derzeit besonders gefährdet sei (BVerfG, Beschluss vom 27. September 2022 – 1 BvR 2661/21 –, NVwZ 2022, 1890, 1899). Folgerichtig macht das Bundesverfassungsgericht deutlich, „jede [Hervorhebung durch den Senat] auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme (dient) dem Schutz des Klimas, zu dem der Staat nach dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG verpflichtet ist“ (BVerfG, Beschluss vom 23. März 2022 – 1 BvR 1187/17 –, NVwZ 2022, 861 –, zitiert nach juris Rn. 104). [...]

§ 2 Satz 2 EEG ist dabei als sog. Sollbestimmung dahingehend zu verstehen, dass sich in den einzelnen Schutzgüterabwägungen [...] ein regelmäßiges Übergewicht der Erneuerbaren Energien in dem Sinne ergibt, dass das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung von Windenergieanlagen sowie das öffentliche Sicherheitsinteresse nur in atypischen Ausnahmefällen überwunden werden kann, die fachlich anhand der besonderen Umstände der jeweiligen Situation zu begründen wären [...].

Danach stellt sich das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen im vorliegenden konkreten Einzelfall als ein vorhabenbezogen überwiegendes öffentliches Interesse dar, das die Maßnahme als unabweisbar erscheinen lässt [...]. Unterstützt wird dies durch das kohärente öffentliche Sicherheitsinteresse.“

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 07.02.2023, 5 K 171/22 OVG, juris Rn. 155 ff.

Da auch Anlagen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu den erneuerbaren Energien i. S. d. § 2 EEG gehören (siehe § 3 Nr. 1, Nr. 21 lit. c), Nr. 22 EEG), finden diese Maßgaben auch auf Abwägungen im Zusammenhang mit Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen Anwendung. Damit sollen die erneuerbaren Energien im Rahmen von Abwägungsentscheidungen nur in Ausnahmefällen überwunden werden (*Lingemann, NVwZ 2023, S. 1634 ff. (1634)*).

Der Hessische Landesgesetzgeber hat in § 1 Abs. 1 des HEG ferner festgelegt:

„Ziele dieses Gesetzes sind die Deckung des Endenergieverbrauchs von Strom und Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen, die Anhebung der jährlichen energetischen Sanierungsquote im Gebäudebestand auf mindestens 2,5 bis 3 Prozent sowie die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 ist. Ziele sind auch [...] die Nutzung von Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1 Prozent der Fläche des Landes Hessen.“

Die Regionalversammlung ist als Teil der vollziehenden Gewalt an Recht und Gesetz und insofern auch an die Maßgaben des § 2 EEG und § 1 Abs. 1, Abs. 5 HEG gebunden. Die Maßgaben sind bei der Entscheidung über den Antrag zu berücksichtigen.

Schon hieraus ergibt sich, dass es sich bei der Abweichung trotz des sachverhaltlichen Einzelfalls um einen Normalfall i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG handelt.

c. Kein atypischer Fall

Mit Blick auf den Regelungswillen des § 6 Abs. 2 ROG und das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen erneuerbarer Energien sind kaum noch Fälle denkbar, in denen von

einem atypischen Ausnahmefall auszugehen wäre, bei dem ein Abweichungsantrag trotz Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen negativ zu bescheiden wäre.

Auch im Übrigen ist ein atypischer Ausnahmefall mit Blick auf das Ziel Z10-1.10 nicht ersichtlich. Dies begründet sich wie folgt:

- Die Gemeinde Büttelborn hat in einer nachvollziehbaren und plausibel begründeten Alternativenprüfung dargelegt, dass im Gemeindegebiet alternative, geeignete Standorte für das gegenständliche Bau- und Planungsvorhaben nicht zur Verfügung stehen. Als Antragstellerin mit dem Ziel einer Bauleitplanung musste die Gemeinde Büttelborn auch nicht über das Gemeindegebiet hinaus nach alternativen Standorten suchen.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass die Flächenverfügbarkeit gerade für diesen gewählten Standort sichergestellt ist, da die Realisierung bzw. Mitwirkung sowohl vom Vorhabenträger als auch den Flächeneigentümern und dem Landwirt in Aussicht gestellt wird.
- Die Gemeinde Büttelborn hat zur Größe des Bau- und Planungsvorhabens dargelegt, dass da vom Vorhabenträger ein eigener Netzanschluss errichtet werden muss, eine Verkleinerung der Anlagenfläche zur Folge hätte, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage nicht mehr gegeben wäre. Wie auch die Gemeinde Büttelborn dargelegt hat, fügt sich die Anlage zudem ideal in das geplante Gebiet ein; Straßen und Wege bleiben für die Allgemeinheit zugänglich.
- Das Bau- und Planungsvorhaben wurde – soweit mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit möglich – großflächig auf solche Flächen gelenkt, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit b) BauGB (200 m ab dem äußeren Rand des Schienenwegs) bzw. § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) lit. aa) EEG (500 m ab dem äußeren Rand des Schienenwegs) auf bundesgesetzlicher Ebene für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen privilegiert sind.
- Die Gemeinde Büttelborn hat beschrieben, dass ein geeigneter Netzanschluss flächenschonend umgesetzt werden kann.
- Ferner hat sie dargelegt, dass das Vorhabengebiet landwirtschaftlich geringwertigen Boden aufweist (weniger als 45 Bodenpunkte; durchschnittlich 32

Bodenpunkte). Damit ist ausgeschlossen, dass von dem Bau- und Planungsvorhaben im Gemeindegebiet der Gemeinde Büttelborn die besten Böden betroffen sind.

- Die Gemeinde Büttelborn hat beschrieben, dass die landwirtschaftliche Nutzung regelmäßig für lange Anbaupausen unterbrochen wird und dass die Bewirtschaftung dieser Flächen während der Anbaupause nur einen geringen Ertrag verspricht, der in der Regel aus der Produktion von Biomasse besteht, die gleichfalls – aber weniger flächeneffizient – dem Ausbau erneuerbarer Energien zuträglich ist.
- Ausweislich der Beschlussvorlage rechnet der Landwirt nicht damit, dass die Verkleinerung seines Betriebs (um 50 ha auf ca. 100 ha) negative Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt hat. Das ganzjährige Stammpersonal bleibe erhalten. Es fallen lediglich saisonale Arbeitsplätze für ungelernete Hilfskräfte, die als Erntehelfer fungieren, weg.
- Gemäß der Beschlussvorlage rechnet der Landwirt auch nicht damit, dass die Herausnahme der Flächen im Plangebiet zu messbaren Auswirkungen auf den vor- (Saatgut und Düngemittel) und nachgelagerten Märkten (Lebensmittel) führt. Der regionale Hofladen mit Direktverkauf bleibt uneingeschränkt erhalten.
- Ausweislich der Beschlussvorlage planen Vorhabenträger und Landwirt die Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform (mind. 10 %), z. B. durch Schafe auf Teilbereichen und Obstbäume in den Randbereichen. Darüber hinaus sollen ausreichend Gräser und Blühpflanzen gesät werden, um Insekten einen Lebensraum zu geben. Es sollen Flächen für den Imker bereitgehalten werden. Der anfallende Grünschnitt könne zu Biogas verwertet werden.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass der Landwirt durch das stets steigende Bewässerungserfordernis mit dem Bau- und Planungsvorhaben wirtschaftlich entlastet wird und den umliegenden Landwirten mehr Kapazitäten aus der Bewässerung verbleiben.
- Von Seiten der Gemeinde Büttelborn wurde dargelegt, dass eine Existenzgefährdung anderer Landwirte ausgeschlossen ist.

- Das Bau- und Planungsvorhaben beansprucht nur temporär die landwirtschaftlichen Flächen und ist auf die Lebensdauer der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (bis 30 Jahre) befristet. In der Bauleitplanung wird ausweislich der Beschlussvorlage von der Gemeinde Büttelborn sichergestellt, dass nach Ablauf der Lebensdauer der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dies lässt sich nur eine Nebenbestimmung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auch auf Raumordnungsebene sicherstellen.
- Eine Versiegelung der Flächen findet durch die aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nicht statt.
- Durch die geplante flächenmäßige Begrünung unter den Anlagen wird die Biodiversität gefördert.
- Bestehende Straßen und Wege bleiben unverändert.
- Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage modernen technischen Standards entspricht und ebenso effektiv sowie für andere Schutzgüter schonend betrieben werden kann.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass über bestehende Straßen und Wege und bestehende Leitungen ein flächenschonender Netzanschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich ist.
- Die Gemeinde Büttelborn hat beschrieben, dass auch die Alternative „*Agri-Photovoltaik*“ intensiv betrachtet wurde. Im Vergleich zu einer Agri-Photovoltaik-Anlage, die ausweislich der Beschlussvorlage als sehr viel teurer und wirtschaftlich unattraktiver beschrieben wird, beeinträchtigt eine weniger hohe Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit nur wenige Meter über der Geländeoberfläche aufgeständerten Modulen geringfügiger die Landschaft und die Naherholung als hoch aufgeständerte Agri-Photovoltaik-Module, die für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hinderlich sind. Ferner ist anzunehmen, dass sich angesichts der geringeren Bewässerung durch die hoch aufgeständerten Agri-Photovoltaik-Module die Bewässerungssituation, die für den Landwirt bereits wirtschaftlich belastend ist, weiter verschärfen würde. Auch kann sich die

Verschmutzung der Module durch Staub und Schmutz im Zuge der Bewirtschaftung der Felder auf den Ertrag der Anlage auswirken.

- Ferner hat die Gemeinde Büttelborn dargelegt, dass der Ausbau der Anlagen zur solaren Strahlungsenergie auf Dächern auf Gebäuden im Gemeindegebiet mit Blick auf das landesgesetzliche Ziel des § 1 Abs. 1 HEG zu langsam vorangeht. Generell gestaltet sich diese Ausbaualternative als aufwändiger, da nur ein kleinteiliger Ausbau mit individuellen Abstimmungen mit unterschiedlichen Gebäudeeigentümern erfolgen kann. Die Städte und Gemeinden haben nur in begrenztem Maße Einfluss darauf, wo und wann Privatpersonen entsprechende Anlagen installieren. Angesichts der derzeitigen Quote der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien-Anlagen am Stromverbrauch in der Gemeinde Büttelborn von unter 20% sieht die Gemeinde Büttelborn die dringende Notwendigkeit, auch die Freiflächen-Potentiale zu erschließen.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass sie und die Bürgerschaft von dem Bau- und Planungsvorhaben profitieren kann.
- Mit Nebenbestimmungen im Zielabweichungsbescheid können erforderliche Maßnahmen für das Genehmigungsverfahren aufgenommen werden, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Soweit eingewandt wird, dass zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom nach dem Grundsatz G3.4.1-1 des TPEE vorrangig Photovoltaik-Anlagen auf und an Gebäuden genutzt werden sollen, schließt dies ein gleichzeitiges Vortreiben des Ausbaus durch die Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nicht aus. Weder das EEG noch das HEG sehen einen Vorrang-/Nachrang-Regelung vor.

Der Landesgesetzgeber führt in der Begründung zur Reform des § 1 Abs. 1 HEG (Lt.-Drs. 20/8758, S. 11 f.) aus:

„Weiterhin wird in Satz 2 der Wille der Landesregierung geäußert, Photovoltaikanlagen in relevantem Umfang in Hessen zu installieren. Zur Erreichung dieses Ein-Prozent-Flächenziels tragen sowohl Photovoltaikanlagen auf Dächern als auch Photovoltaikanlagen auf Freiflächen bei. Auf 1 % der Landesfläche könnten bei herkömmlicher Technik etwa 16 Gigawatt PV installiert werden.“

Damit könnten etwa 15 Terawattstunden Strom pro Jahr erzeugt werden. Bei der Nutzung etwaiger Dachflächen für Photovoltaikanlagen verringert sich der Anteil der notwendigen Photovoltaikanlagen auf Freiflächen entsprechend. Beispielsweise bedürfte es bei einem geschätzten 50-%igen Nutzungsgrad des Dachflächen-Potentials (entspricht circa 0,5 % der Landesfläche) noch etwa 0,75 % der Landesfläche für PV-Freiflächenanlagen, um in Summe 1 % der Landesfläche zu erreichen.“

Ein Vorrang-/Nachrang-Verhältnis kann nicht im Sinne der Gesetzgeber und des Plangebers sein, weil ein Zuwarten, bis die Kapazitäten auf den Dächern ausgeschöpft sind und erst dann die Nutzung von Freiflächen zu erlauben, das Erreichen der politischen Ziele kaum möglich macht.

Dies hat auch der Plangeber erkannt und in Grundsatz G3.4.1-2 wie folgt erläutert und anschließend auch andere Gebiete nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen vorgesehen (vgl. Grundsätze G3.4.1-4).

„Der Ausbau der Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie im Siedlungsbereich beziehungsweise an oder auf Gebäuden allein wird für die Umstellung auf den erneuerbaren Energieträger Photovoltaik als nicht ausreichend angesehen. Für regionalplanerisch raumbedeutsame Vorhaben erfolgt die Steuerung der Regionalplanung durch die textliche Formulierung von Konflikt-, Restriktions- und Angebotsgebieten im Rahmen der regionalplanerischen Kategorien.“ [Hervorh. d. d. Verf.]

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geht in ihrer „*Photovoltaik-Strategie Handlungsfelder und Maßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik, Stand 05.05.2023*“ auf S. 9 und 15 davon aus, dass etwa die Hälfte des Gesamtzubaus auf Dächern und gebäudeintegriert und die andere Hälfte auf Freiflächen erfolgt. Die Gemeinde Büttelborn liegt mit der Ausdehnung des Bau- und Planungsvorhabens bei 1,67% ihrer Gesamtgemeindefläche und damit sogar über dem Mindestziel, das § 1 Abs. 1 HEG vorgibt.

d. Zwischenergebnis

Nach alledem sind keine besonderen (atypischen) Umstände ersichtlich, die ein anderes Ergebnis als eine i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG positive Abweichungsentscheidung von dem Zielen Z10.1-10 begründen könnten.

5. Ergebnis zu II.

Die Abweichung von Ziel Z10.1-10 ist zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind und ein atypischer (Ausnahme-)Fall nicht gegeben ist.

III. Hilfsweise: Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung (Ziele Z3.4.1-3, Z4.3-2 und Z4.3-3)

Nur hilfsweise für den Fall der Annahme, dass das Bau- und Planungsvorhaben den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Z4.3-3 (Abweichung Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z3.4.1.-3 (Siedlungsbereich) entgegensteht, ist die Abweichung von diesen Zielen ebenfalls zuzulassen, da die Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf Rechtsfolgenebene ist ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG nicht ersichtlich.

Zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HLPG ist – wie in C.II dargelegt – die Regionalversammlung Südhessen.

1. Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung

Die Regionalversammlung ist – wie dargelegt – als Teil der vollziehenden Gewalt an den Inhalt und die Regelungen des RegFNP 2010 und des TPEE sowie an das übrige Recht und Gesetz gebunden (Art. 20 Abs. 3 GG).

Es steht nicht in Frage, ein Ziel – sofern angenommen wird, dass das Bau- und Planungsvorhaben dem widerspricht – nicht zu beachten. Vielmehr ist zu prüfen, ob die Abweichung den Maßgaben des § 6 Abs. 2 ROG entspricht.

Das Ziel Z4.3-3 stellt ein Ziel i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG dar, von dem gemäß § 6 Abs. 2 ROG bei Vorliegen der Voraussetzungen abgewichen werden kann. Das Erfordernis des „*öffentlichen Wohls*“ ist – dies dürfte unstrittig sein – aufgrund des maßgeblichen Mehrwerts für den Ausbau erneuerbarer Energien gegeben, so dass insoweit eine Zielabweichung von Ziel Z4.3-3 nicht erforderlich ist. Von dem Erfordernis

flächengleicher Kompensation soll abgewichen werden, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind und kein atypischer Fall vorliegt.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Gemessen an den Ausführungen in Ziff. C.II.2 ist die Abweichung auch insoweit aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

3. Grundzüge der Planung

Der Antrag auf die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1.-3 (Siedlungsbereich), Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z4.3-3 (Abweichungsentcheidung Vorranggebiet Regionaler Grünzug) ist zuzulassen, da auch die Grundzüge der Planung i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG von der Abweichung nicht berührt sind.

a. Prüfungsmaßstab

Hinsichtlich des Prüfungsmaßstabs ist auf die obigen Ausführungen unter C.II.3.a zu verweisen.

b. Wille des Plangebers

Die Abweichung von den vorgenannten Zielen im Übrigen ist vom planerischen Willen gedeckt. Die Abweichung liegt noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

Es ist, wie dargelegt, nicht vertretbar, Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als Siedlungstätigkeit i. S. d. Ziels Z4.3-2 und Z4.3-3 einzuordnen. Sofern man dies – wie in diesem Abschnitt der rechtlichen Würdigung angenommen – entgegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung und dem Willen des Plangebers dennoch tun will, ist zu betonen, dass der Plangeber raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht ausschließt. Dies belegen sowohl Ziel 8.2.2.1 des RegFNP mit dem Inhalt

„Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind außerhalb der „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“, der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, der „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“, der „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und der „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ zu errichten.“

als auch der das vorgenannte Ziel überlagernde Grundsatz G3.4.1-4 des TPEE:

Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar sind:

[...]

- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*

[...]

Die Festlegungen Regionaler Grünzüge wurde nach dem Willen des Plangebers nicht zur Verhinderung von großflächigen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien getroffen. Selbst wenn man – wie das Regierungspräsidium Darmstadt – in einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage eine „andere Infrastrukturmaßnahme“ i. S. d. Ziels Z4.3-2 erblickt, kann angesichts dieses Ausdrucks planerischen Willens nicht von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Das temporäre, die Flächen nicht versiegelnde Vorhaben stellt sich auch im Einzelfall als im Regionalen Grünzug verträglich dar. Wie dargelegt, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen i. S. d. Ziels Z4.3-2.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hat in früherer Entscheidungspraxis erkannt, dass die Grundzüge der Planung bei einer Zielabweichung von den Zielen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug zwecks Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage nicht berührt sind. So führt es in der Beschlussvorlage eines Antrags der Stadt Bad Soden-Salmünster auf Zielabweichung für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Ortsteil Salmünster, Drs. IX / 162.1 vom 24.08.2021 auf S. 33 (zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-05/drs._nr._ix-162.1_-_zielabweichungsverfahren_fuer_die_stadt_bad_soden-salmuenster_bpl_freiflaechenvoltaik_salmuenter.pdf) aus:

„b) Ziel Z4.3-2 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Weder das – wie dargelegt – frühere Ziel Z8.2.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 noch der an dessen Stelle getretene Grundsatz G3.4.1-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien schlossen bzw. schließen Vorranggebiete Regionaler Grünzug als geeignete Räume für die Nutzung der Solarenergie (grundsätzlich) aus. Damit gilt auch

insoweit, dass die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug keinen starren Regeln folgte. Die Festlegung erfolgte vielmehr auch hier in einzelfallbezogenen Abwägungen der widerstreitenden Interessen unter besonderer Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit. Damit wäre es ohne Verstoß gegen die Grundzüge der Planung möglich (gewesen), anstelle eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ein Vorranggebiet Siedlung zur Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines entsprechenden -gebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festzulegen.“

Auch der Entfall einer Kompensation, weil nach einer Prüfung im Gemeindegebiet keine adäquaten Kompensationsmöglichkeiten ermittelt werden konnten, ist noch vom planerischen Wollen gedeckt und kann die Grundzüge der Planung nicht berühren, weil sonst in manchen Gemeinden, die schlichtweg keine Kompensationsmöglichkeiten ermitteln können, niemals eine Abweichung i. S. d. § 6 Abs. 2 S. 1 ROG erteilt werden könnte, weil dessen Voraussetzungen nicht erfüllbar wären. Dies kann mit Blick auf die Grundsätze der Planung des Plangebers zum Ausbau erneuerbarer Energien (Ziff. 2.1 des TPEE, vgl. das Zitat in C.II.3.c) nicht gewollt sein. Ein Ziel kann nicht selbst zu einem Grundzug der Planung erhoben werden. Wie soll eine solche Gemeinde dann die politischen und gesetzlichen Ziele zum flächenmäßigen Ausbau erneuerbarer Energien mittragen?

Der Wille des Plangebers ist, die Kompensation für den Eingriff in den Regionalen Grünzug für solche Siedlungstätigkeiten zu verlangen, die perspektivisch unumkehrbar sein sollen. Wird z. B. eine Abweichung für ein neues Siedlungsgebiet mit Wohnflächen, Gewerbeflächen und Nebenanlagen ausgewiesen, sind die Flächen in der Regel großflächig und perspektivisch dauerhaft versiegelt und die wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzugs dauerhaft ausgeschaltet. Dies ist bei einer temporären Nutzung durch eine auf unberührten Bodenflächen aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaik-Anlage gerade nicht der Fall.

c. Zwischenergebnis

Die Grundzüge der Planung sind im Falle der beantragten Abweichung von den Zielen Z4.3-2, Zielen Z4.3-3 und – jedenfalls formell – Z3.4.1-3 nicht berührt.

4. Intendiertes Ermessen

a. § 6 Abs. 2 ROG n. F.

§ 6 Abs. 2 S. 1 ROG gibt – wie dargelegt – ein intendiertes Ermessen vor. Im Rahmen einer „*Soll-Vorschrift*“ ist eine Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob ein atypischer Ausnahmefall vorliegt, der eine andersartige – hier negative – Bescheidung des Abweichungsantrages erforderlich macht.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG sind abschließend. Die Inhalte des Ziels Z4.3-3 als weitere tatbestandliche Voraussetzungen für die Abweichung zu betrachten, steht in einem eklatanten Widerspruch zum Regelungsinhalt des § 6 Abs. 2 ROG. Dem Plangeber kommt nicht die Gesetzgebungskompetenz zu, über § 6 Abs. 2 S. 1 ROG hinaus Voraussetzungen für die Abweichungsentscheidung zu definieren.

Während Ziel Z4.3-3 zu Zeiten, in denen § 6 Abs. 2 ROG noch eine „*freie*“ behördliche Ermessensentscheidung eröffnete, noch als Ermessensdirektive verstanden werden konnte, kann Ziel Z4.3-3 nach aktueller Rechtslage nur als Ziel i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG mit materiell-rechtlichem Inhalt eingeordnet werden, von dem gemäß § 6 Abs. 2 ROG bei Vorliegen von dessen Voraussetzungen abgewichen werden kann.

b. Überragendes öffentliches Interesse, § 2 EEG

Gegenstand von Abweichungen sind – wie hier – regelmäßig die Ziele der im RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete. Die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Errichtung z. B. eines Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen hat nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 S. 1 ROG zu erfolgen.

Dem Interesse an einem Vorrang der Funktionen des Regionalen Grünzugs steht das überragende Interesse an der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen erneuerbarer Energien (hierzu gehören auch Anlagen solarer Strahlungsenergie) sowie den dazugehörigen Nebenanlagen gegenüber (§ 2 S. 1 EEG). Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien nach dem Willen des Bundes und im Wesentlichen auch des Landesgesetzgebers als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 S. 2 EEG, § 1 Abs. 5 HEG, siehe die Ausführungen unter C.II.4.b).

Die Gewichtung der Abwägung i. S. d. des § 2 EEG, die das *Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern* in seinem Urteil vom 07.02.2023, 5 K 171/22 OVG, juris Rn. 155 ff. dargestellt hat, ist auch hier relevant.

Es sei nochmals zitiert:

„[...] Zum einen definiert der Bundesgesetzgeber in Satz 1 der Bestimmung das Interesse u. a. an Errichtung und Betrieb von Windenergieanlagen als „überragendes“ und damit höchstrangiges öffentliches Interesse; zusätzlich wird das ebenfalls hochrangige Interesse der öffentlichen Sicherheit an dessen Seite gestellt. Zum anderen bestimmt Satz 2 der Norm, dass aktuell – da allgemeinkundig das Ziel einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet bei weitem noch nicht erreicht ist – die erneuerbaren Energien in Schutzgüterabwägungen Vorrang haben sollen (Soll-Bestimmung), weil die Definition der erneuerbaren Energien als im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dienend im Fall einer Abwägung dazu führen, dass das besonders hohe Gewicht der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden muss (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“, BT-Drs. 20/1630, S. 159). [...]

Es liegt auf der Hand, dass das gesetzgeberische Anliegen, „Sofortmaßnahmen“ für einen „beschleunigten“ Ausbau der erneuerbaren Energien nur dann greifen kann, wenn die Regelungen des § 2 EEG [...] zum Tragen kommen und nicht nur als eine Art Programmsatz für die Exekutive [...] missverstanden werden. Jede abweichende Auslegung würde nach Auffassung des Senats dem gesetzgeberischen Anliegen deutlich widersprechen. Auch das Bundesverfassungsgericht betont, dass der Ausbau und die Nutzung der Windkraft einen faktisch unverzichtbaren Beitrag zu der verfassungsrechtlich durch Art. 20a GG und durch grundrechtliche Schutzpflichten gebotenen Begrenzung des Klimawandels leiste, zugleich unterstütze dieser Ausbau die Sicherung der Energieversorgung, die derzeit besonders gefährdet sei [...].

§ 2 Satz 2 EEG ist dabei als sog. Sollbestimmung dahingehend zu verstehen, dass sich in den einzelnen Schutzgüterabwägungen [...] ein regelmäßiges Übergewicht der Erneuerbaren Energien in dem Sinne ergibt, dass das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung von Windenergieanlagen

sowie das öffentliche Sicherheitsinteresse nur in atypischen Ausnahmefällen überwunden werden kann, die fachlich anhand der besonderen Umstände der jeweiligen Situation zu begründen wären [...].

Diese Maßgabe der Gewichtung in der Interessenabwägung hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Beschlussvorlage nicht hinreichend berücksichtigt. Es ist an keiner Stelle der rechtlichen Würdigung in der Beschlussvorlage auf diese Maßgaben eingegangen.

Die Regionalversammlung ist als Teil der vollziehenden Gewalt an Recht und Gesetz und insofern auch an die Maßgaben des § 2 EEG und des nahezu gleichlautenden § 1 Abs. 5 HEG gebunden. Es ist auch der erklärte Wille der Mehrheit der Fraktionen der Regionalversammlung Südhessen, mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen einen wichtigen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten und diese unter Würdigung der Akzeptanz der Bevölkerung und der betroffenen Kommunen voranzutreiben.

Wegen der Regelungswirkung des § 6 Abs. 2 S. 1 ROG („Soll-Vorschrift“) und des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien sind kaum noch Fälle denkbar, die eine negative Entscheidung eines Zielabweichungsantrags von den Zielen Z4.3-2 und Z4.3-3 zur Errichtung einer Anlage der erneuerbaren Energien mit und ohne Kompensation begründen könnten.

Schon hieraus ergibt sich, dass es sich bei der Abweichung trotz des sachverhältnlichen Einzelfalls um einen Normalfall i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG handelt.

c. Kein atypischer Fall

Auch im Übrigen liegt ein atypischer Ausnahmefall gerade nicht vor. Dies begründet sich wie folgt:

- Die Gemeinde Büttelborn hat in einer nachvollziehbaren und plausibel begründeten Alternativenprüfung dargelegt, dass im Gemeindegebiet alternative, geeignete Standorte für das gegenständliche Bau- und Planungsvorhaben nicht zur Verfügung stehen. Als Antragstellerin mit dem Ziel einer Bauleitplanung musste die Gemeinde Büttelborn auch nicht über das Gemeindegebiet hinaus nach alternativen Standorten suchen.

- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass die Flächenverfügbarkeit gerade für diesen gewählten Standort sichergestellt ist, da die Realisierung bzw. Mitwirkung sowohl vom Vorhabenträger als auch den Flächeneigentümern und dem Landwirt in Aussicht gestellt wird.
- Die Gemeinde Büttelborn hat zur Größe des Bau- und Planungsvorhabens dargelegt, dass da vom Vorhabenträger ein eigener Netzanschluss errichtet werden muss, eine Verkleinerung der Anlagenfläche zur Folge hätte, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage nicht mehr gegeben wäre. Wie auch die Gemeinde Büttelborn dargelegt hat, fügt sich die Anlage zudem ideal in das geplante Gebiet ein; Straßen und Wege bleiben für die Allgemeinheit zugänglich.
- Das Bau- und Planungsvorhaben wurde – soweit mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit möglich – großflächig auf solche Flächen gelenkt, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit b) BauGB (200 m ab dem äußeren Rand des Schienenwegs) bzw. § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) lit. aa) EEG (500 m ab dem äußeren Rand des Schienenwegs) auf bundesgesetzlicher Ebene für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen privilegiert sind.
- Die Gemeinde Büttelborn hat beschrieben, dass ein geeigneter Netzanschluss flächenschonend umgesetzt werden kann.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass die Freiraumerholung unverändert auf den für die Allgemeinheit zugänglichen Straßen und Wege unverändert bleibt.
- Wie die Gemeinde Büttelborn dargelegt hat, führt das Bau- und Planungsvorhaben, da für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage keine Wasserentnahme notwendig wird und allenfalls positive Auswirkungen auf die Bewässerungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Flächen hat, nicht zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.
- Es wurde dargelegt, dass das Bau- und Planungsvorhaben auch nicht zu einer (negativen) Veränderung der klimatischen Verhältnisse führt, sondern selbst zu einer positiven Veränderung der klimatischen Verhältnisse beiträgt, indem es die CO₂-neutrale Stromproduktion erweitert.

- Die Gemeinde Büttelborn hat plausibel dargelegt, dass es nach Rücksprache mit Vertretern von umliegenden Gemeinden nicht möglich ist, in den wenigen Randbereichen, die nicht als Regionaler Grünzug ausgewiesen sind, eine Kompensationsfläche mit vergleichbarer Größe zu bekommen. Die ermittelten Flächen, die nicht als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen sind, liegen nach Aussage der Gemeinde Büttelborn alle in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich und es sei keine Gemeinde bereit, die Flächen zulasten der Ausweitung des Gemeindegebiets herzugeben. Auch wenn man die Kompensationsfläche auf mehrere Einzelflächen ausdehnen würde, wäre dies für eine flächengleiche Kompensation nicht ausreichend.

Das Nichtangebot einer flächengleichen Kompensation als Abgrenzungskriterium von einem Normalfall zum atypischen (Ausnahme-)Fall anzusehen, würde wiederum dazu führen, dass der Antrag auf Abweichung mit Verweis auf die Atypik stets abgelehnt würde (und es daher ohne flächengleiche Kompensation gar keinen Normalfall geben könnte), obwohl § 6 Abs. 2 ROG eine Abweichungsentscheidung nach seinen Maßgaben und nicht nach den Maßgaben des Ziels Z4.3-3 eröffnet.

Die Atypik beurteilt sich nicht an dem Fehlen einer flächengleichen Kompensation, sondern anhand vieler einzelner Faktoren. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in der Vergangenheit selbst angenommen, dass für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen eine Abweichung von den Zielen der Vorranggebiete Regionaler Grünzug möglich ist. Dabei war es wohl Zufall, dass die Antragsteller jeweils eine flächengleiche Kompensation angeboten haben und von Ziel Z4.3-3 eine Abweichung nicht beantragt wurde. Dass die Gemeinde Büttelborn nunmehr trotz intensiver Suche und Abstimmung eine flächengleiche Kompensation nicht angeboten hat, stellt nunmehr einen zu bewertenden und zu entscheidenden Einzelfall der Abweichung dar.

- Das Bau- und Planungsvorhaben beansprucht nur temporär die Flächen und ist auf die Lebensdauer der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (bis 30 Jahre) befristet. In der Bauleitplanung wird ausweislich der Beschlussvorlage von der Gemeinde Büttelborn sichergestellt, dass nach Ablauf der Lebensdauer der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage die Flächen wieder der ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dies lässt sich durch eine

Nebenbestimmung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auch auf Raumordnungsebene sicherstellen.

- Eine Versiegelung der Flächen findet durch die aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nicht statt.
- Durch die geplante flächenmäßige Begrünung unter den Anlagen wird die Biodiversität gefördert.
- Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage modernen technischen Standards entspricht und ebenso effektiv sowie für andere Schutzgüter schonend betrieben werden kann.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass über bestehende Straßen und Wege und bestehende Leitungen ein flächenschonender Netzanschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich ist.
- Bestehende Straßen und Wege bleiben unverändert.
- Die Gemeinde Büttelborn hat dargelegt, dass sie und die Bürgerschaft von dem Bau- und Planungsvorhaben profitieren kann.
- Mit Nebenbestimmungen im Zielabweichungsbescheid können erforderliche Maßnahmen für das Genehmigungsverfahren aufgenommen werden, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.
- Der Ausbau der Anlagen zur solaren Strahlungsenergie auf Dächern im Siedlungsbereich geht Blick auf das landesgesetzliche Ziel des § 1 Abs. 1 HEG zu langsam voran. Generell gestaltet sich diese Ausbaualternative als aufwändiger, da nur ein kleinteiliger Ausbau mit individuellen Abstimmungen mit unterschiedlichen Gebäudeeigentümern erfolgen kann. Die Städte und Gemeinden haben nur in begrenztem Maße Einfluss darauf, wo und wann Privatpersonen entsprechende Anlagen installieren.

Soweit eingewandt wird, dass zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom nach dem Grundsatz G3.4.1-1 des TPEE vorrangig Photovoltaik-Anlagen auf und an

Gebäuden genutzt werden sollen, schließt dies ein gleichzeitiges Vortreiben des Ausbaus durch die Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen nicht aus. Weder das EEG noch das HEG sehen eine solche Vorrang-/Nachrang-Regelung vor. Auch der Plangeber hat dies in seinem Grundsatz G3.4.1-2 erläutert (siehe die Ausführungen unter C.II.4.c).

Soweit das Regierungspräsidium Darmstadt schließlich äußert, für das beantragte Bau- und Planungsvorhaben müsse der RegFNP 2010 geändert werden, da mangels Einzelfall-Charakters die Zulassung eine Präcedenzwirkung auf eine Vielzahl vergleichbarer Folgefälle hätte, so dass der Einzelfall zum Regelfall würde, ist anzumerken, dass ein vergleichbarer Sachverhalt seitens der Regionalversammlung Südhessen noch nicht beschieden wurde. Es handelt sich daher um eine Einzelfallentscheidung i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG. Da ausdrückliche Regelungen im Plan – die eine Planung bzw. ein Vorhaben einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage grundsätzlich ohne Ausgleich zulassen – bislang noch fehlen, der Plangeber solche aber in den Plan mit aufnehmen will, plant der Plangeber perspektivisch eine dahingehende Planänderung.

Es ist – wie an anderer Stelle schon dargelegt – der erklärte Wille der Mehrheit der Fraktionen der Regionalversammlung Südhessen, mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen einen wichtigen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten und diese unter Würdigung der Akzeptanz der Bevölkerung und der betroffenen Kommunen voranzutreiben.

d. Zwischenergebnis

Nach alledem sind keine besonderen (atypischen) Umstände ersichtlich, die ein anderes Ergebnis als eine – soweit überhaupt erforderlich – i. S. d. § 6 Abs. 2 ROG positive Abweichungsentscheidung von den Zielen Z4.3-2, Z4.3-3 und Z3.4.1-3 begründen könnten.

5. Ergebnis zu III.

Die Abweichung von den Zielen Z4.3-2, Z4.3-3 und Z3.4.1-3 – soweit überhaupt erforderlich – ist zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG erfüllt sind und es sich nicht um einen atypischen (Ausnahme-)Fall handelt.

D. Gesamtergebnis

Vor dem Hintergrund des dargestellten Sachverhalts und des eindeutigen Willens des Plangebers ist die beantragte Abweichung von dem Ziel Z10.1-10 zuzulassen, da die Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf Rechtsfolgenebene ist ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG nicht ersichtlich, der auf der Rechtsfolgenebene eine andere Entscheidung begründen könnte.

Höchst hilfsweise für den Fall, dass angenommen wird, dass das Bau- und Planungsvorhaben den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Z4.3-3 (Abweichung Vorranggebiet Regionaler Grünzug) und Z3.4.1.-3 (Siedlungsbereich) entgegensteht, ist die Abweichung von diesen Zielen ebenfalls zuzulassen, da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG gleichsam erfüllt sind und ein atypischer (Ausnahme-)Fall nicht gegeben ist, der auf der Rechtsfolgenebene eine andere Entscheidung begründen könnte.

Eine abweichende Rechtsansicht erscheint, nicht nur vor dem Hintergrund des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien in der Interessenabwägung (§ 2 EEG, § 1 Abs. 5 HEG), nicht vertretbar.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 110.1
9. November 2023

Az.:

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

30. November 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“

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

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Stadt Lorsch
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Wohngebietes
„Lagerfeld West“
Aufgestellt am 14. September 2023**



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch

Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld West“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Lorsch vom 14. September 2023 wird die Abweichung vom Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
 2. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind durch geeignete Festsetzungen Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops zu vermeiden.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Ziel des Abweichungsantrags	7
II. Beschreibung des Planvorhabens	7
1. Lage der Stadt Lorsch im Raum	7
2. Lage des Planvorhabens	9
3. Die konkrete Planung	9
a) Städtebauliches Konzept.....	9
b) Verkehr und Erschließung.....	11
c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen.....	13
d) Schutz gegen Immissionen	13
4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“	13
III. Begründung des Zielabweichungsantrags.....	15
1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	15
2. Begründung des Abweichungsantrags.....	16
a) Wohnwirtschaftliche Begründung.....	16
b) Tabellenwert	16
c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte	17
3. Alternativenprüfung.....	17
a) Flächenkriterien	17
b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3	20
c) Bewertung Fläche Nr. 4.....	20
d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West).....	20
e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen	21
4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	21
a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe	21
b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung.....	22
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	23
I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur	24
4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt	25
a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer.....	25
b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm).....	25
II. Kreis Bergstraße	26
1. Untere Naturschutzbehörde.....	26
2. Fachbereich Landwirtschaft.....	26
3. Untere Wasserbehörde.....	27
III. Verband Region Rhein-Neckar	28

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange	29
D. Rechtliche Würdigung	30
I. Erforderlichkeit der Abweichung	30
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	30
2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung	30
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	32
4. Intendiertes Ermessen	32
a) Allgemeines	32
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	33
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden	33
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	34
b) Kein atypischer Fall	34
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	34
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden	34
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	35
(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme	35
E. Hinweis	36
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten @2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets	9
Abbildung 4:	Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH	10
Abbildung 5:	Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung	12
Abbildung 6:	Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023	14
Abbildung 7:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	15
Abbildung 8:	Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen	18
Abbildung 9:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	37

A. Zusammenfassung

Die Stadt Lorsch plant die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes und der Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte auf einer Fläche von ca. 4,1 ha auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Es ist eine Bebauung mit einem Geschößwohnungsbau für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt. Hierdurch sollen zwischen 175 und 200 Wohneinheiten im Stadtgebiet entstehen.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung des einzigen Stadtteils der Stadt Lorsch im Landkreis Bergstraße und ist vollständig im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Auch ist es auf ca. 1,8 ha vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert, ebenso ist es Teil eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie dazu die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen.

Im Ergebnis kommt die Prüfung der Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer Sicht kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Im Rahmen der bestehenden Entwicklungsabsichten und des STEP 2030 „Stadtentwicklungsplan Lorsch 2030“ ist unter qualifizierter Bürgerbeteiligung das Gesamtentwicklungsziel der Stadt dargelegt worden. Hierin hat die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum unterschiedlicher Größe und Art einen besonderen Stellenwert erhalten. Daraus resultiert das Ziel der Ausweisung entsprechender Baugebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lagerfeld West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich, südwestlich der Kernstadt, von Lorsch geschaffen werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Die Bebauung des Areals südwestlich der Kastanienallee und der Lagerfeldstraße ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sollen vornehmlich im Wege des sozialen Wohnungsbaus mit einem Anteil von ca. 75 % der entstehenden Wohneinheiten errichtet werden. Insgesamt werden 175 bis 200 Wohneinheiten angestrebt.

Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

Die Ausführungen zur konkreten Planung der Vorhaben beziehen sich zunächst auf die auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“, Stand August 2022, des Büros AG5 Architekten und Stadtplaner Part GmbH, erstellte erste Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Lorsch im Raum

Die Stadt Lorsch mit etwa 14.870 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand:19. September 2023) befindet sich im Landkreis Bergstraße. Lorsch liegt zwischen den Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main. Die direkte Nähe zu den Oberzentren Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt am Main ist von besonderer Bedeutung.

Lorsch zeichnet sich des Weiteren durch seine Lage auf der Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bensheim – Bürstadt – Worms“ sowie den Regionalachsen „Darmstadt – Heidelberg und Groß-Gerau – Mannheim“ aus. Die Stadt Lorsch verfügt zudem mit dem Kloster Lorsch über ein Alleinstellungsmerkmal und führt den Status einer UNESCO-Weltkulturerbestätte.

Damit stellt die Stadt Lorsch ein wichtiges Ziel des Tourismus dar. Lorsch zeichnet sich darüber hinaus als Gewerbe- und nachgefragter Wohnstandort aus. Es leben besonders viele Familien in Lorsch.

Das Umfeld der Stadt Lorsch ist noch ländlich geprägt. Allerdings prägen die Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim mit den guten verkehrlichen Anbindungen an diese Städte unter anderem die hohe Qualität der Stadt Lorsch als Wohnstandort.



Abbildung 2: Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten ©2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google)

2. Lage des Planvorhabens

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet „Lagerfeld West“ liegt südwestlich der Kernstadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeldstraße im Übergang zur offenen Feld- und Wiesenlandschaft. Westlich verläuft in ca. 650 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 67, östlich innerhalb der bebauten Bereiche die Landesstraße L3111. Gewerbliche und gemischte Bauflächen grenzen östlich an. Südlich an das an den Planbereich angrenzende Biotop, schließen Sonderbauflächen (Kleintier-/Geflügelzucht, Pferdehaltung) an. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden an ein allgemeines Wohngebiet an.

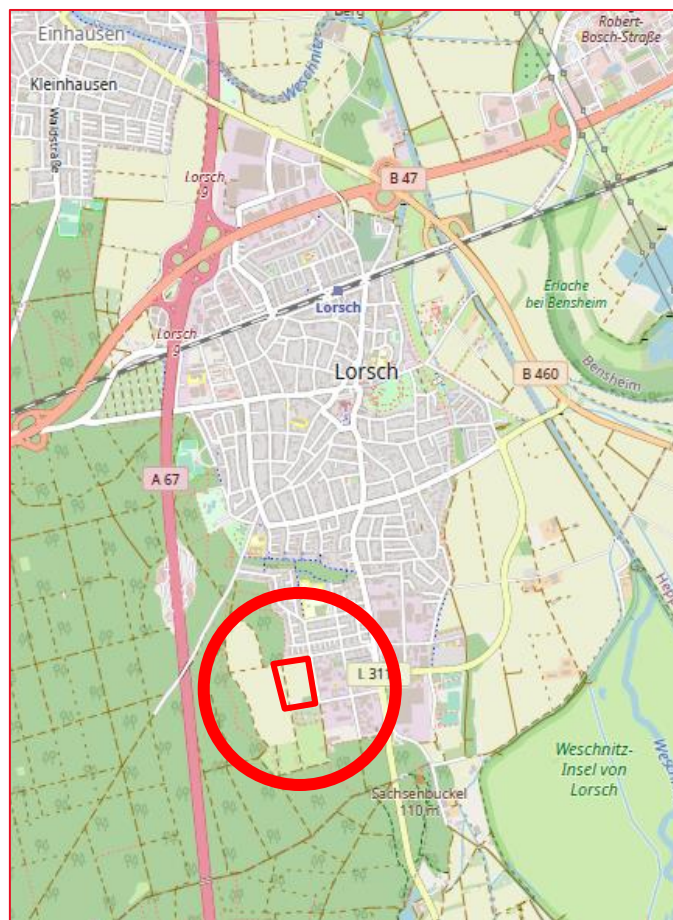


Abbildung 3: Lage des Plangebiets

3. Die konkrete Planung

a) Städtebauliches Konzept

Die Darstellung des Städtebaulichen Konzeptes umfasst neben Aussagen zur Bebauung auch Aussagen zum Verkehr und den Grün- und Freiflächen sowie sonstigen Maßnahmen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch ist die entsprechend der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ aus dem Jahr 2022 favorisierte Variante C (siehe die nachfolgende Abbildung 4).

Grundkonzeption für das Gebiet ist die Gliederung in „Nachbarschaften“ und baulich arrondierte Teilbereiche. Durch die Stellung der Baukörper ergeben sich drei „Cluster“ unterschiedlicher Größe und Anordnung mit jeweils ca. 70 Wohneinheiten mit grünen Innenbereichen. Die Wohnungsanzahl ist variabel und von der Wohnungsgröße bzw. Dachgestaltung abhängig. Als Baukörper werden jeweils Zeilen in Spanner - Erschließung mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen.



Abbildung 4: Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH

Insgesamt gruppieren sich die Baukörper um eine zentrale lineare Freifläche bzw. „Promenade“, die die Teilbereiche verbindet und gliedert. An dieser Fußgängerverbindung können tertiäre Nutzungen angelagert werden, z. B. ein Kiosk und im Bereich des Erdgeschosses, im südöstlichen Cluster gemeinschaftliche Nutzungen, sodass auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Das südlich gelegene Naturschutzgebiet wird nicht überplant.

Im Norden wird als Abschluss bzw. „Auftakt“ am vorhandenen Grünzug die Fläche für eine Kindertagesstätte vorgeschlagen. Insgesamt werden für die Wohnbauten maximal drei Vollgeschosse vorgeschlagen, die in Teilbereichen durch Staffel- bzw. Dachgeschosse ergänzt werden können. Die Dachgestaltung ist freigestellt, jedoch werden vorwiegend begrünte Flachdächer vorgeschlagen, die darüber hinaus Solaranlagen aufnehmen können.

b) Verkehr und Erschließung

Wichtigster Ansatz ist das Bestreben, das Gesamtquartier von Kraftfahrzeug - Verkehr freizuhalten. Innerhalb des Gebietes sollen ausschließlich Andienung, Müllabfuhr und Feuerwehrverkehre möglich sein. Ansonsten liegt der Fokus auf einer Fahrrad- und Fußwegerschließung.

Die Haupteerschließung erfolgt ausschließlich von der Lagerfeldstraße. Lediglich die Kindertagesstätte wird von dem nördlichen Erschließungsweg parallel zum Grünzug erschlossen. Folgerichtig sieht das Stellplatzkonzept Parkieranlagen (Parkpaletten) im Osten an der Lagerfeldstraße vor. Auf Tiefgaragen soll aus Kostengründen verzichtet werden. Sollte entwurfsbedingt ein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen, ist die Errichtung von Tiefgaragen nichtsdestotrotz möglich.

Innerhalb des Quartiers sind in den jeweiligen Clustern an den Hauptwegen Fahrrad-sammelplätze vorgesehen. Die Wohnungerschließung erfolgt über Wohnwege. Ein differenziertes Fußwegenetz erschließt alle Teilbereiche in Nord-Süd- und in Ost-West Richtung. Daraus ergibt sich außerdem die Möglichkeit einer guten Verknüpfung mit den Umgebungsbereichen und den sich westlich anschließenden Landschaftsraum.

Die Erschließungsqualität des Stadtgebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr wird seitens der Stadt Lorsch als gut bewertet. Die Einzugsbereiche von 300 m bis 500 m decken den Großteil des Siedlungskörpers der Stadt Lorsch ab. Eine Erreichbarkeit der Oberzentren mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist über Busverbindungen zum Bahnhof Bensheim gegeben, allerdings gegenüber dem Individualverkehr (PKW) nicht unbedingt konkurrenzfähig. Der Bahnhof Lorsch dient als lokaler Verknüpfungspunkt zwischen dem Öffentlichen Personennah- und dem Schienenverkehr.

Das Stadtgebiet biete aufgrund seiner Dichte und der kurzen Wege gute Grundvoraussetzungen zur Nutzung des Fahrrads. Die überwiegend mit Tempo 30-Zonen oder verkehrsberuhigten Bereichen ausgewiesenen Wohngebiete stellen schon heute gute Bedingungen für den Radverkehr dar. Das Radhaupttroutennetz baut im Wesentlichen auf den Hauptstraßen- und Sammelstraßennetz auf, diese Hierarchie findet sich im Radwegekonzept der Stadt Lorsch wieder. Die Förderung der Nahmobilität ist ein wichtiges Handlungsfeld des STEP 2030 der Stadt Lorsch.

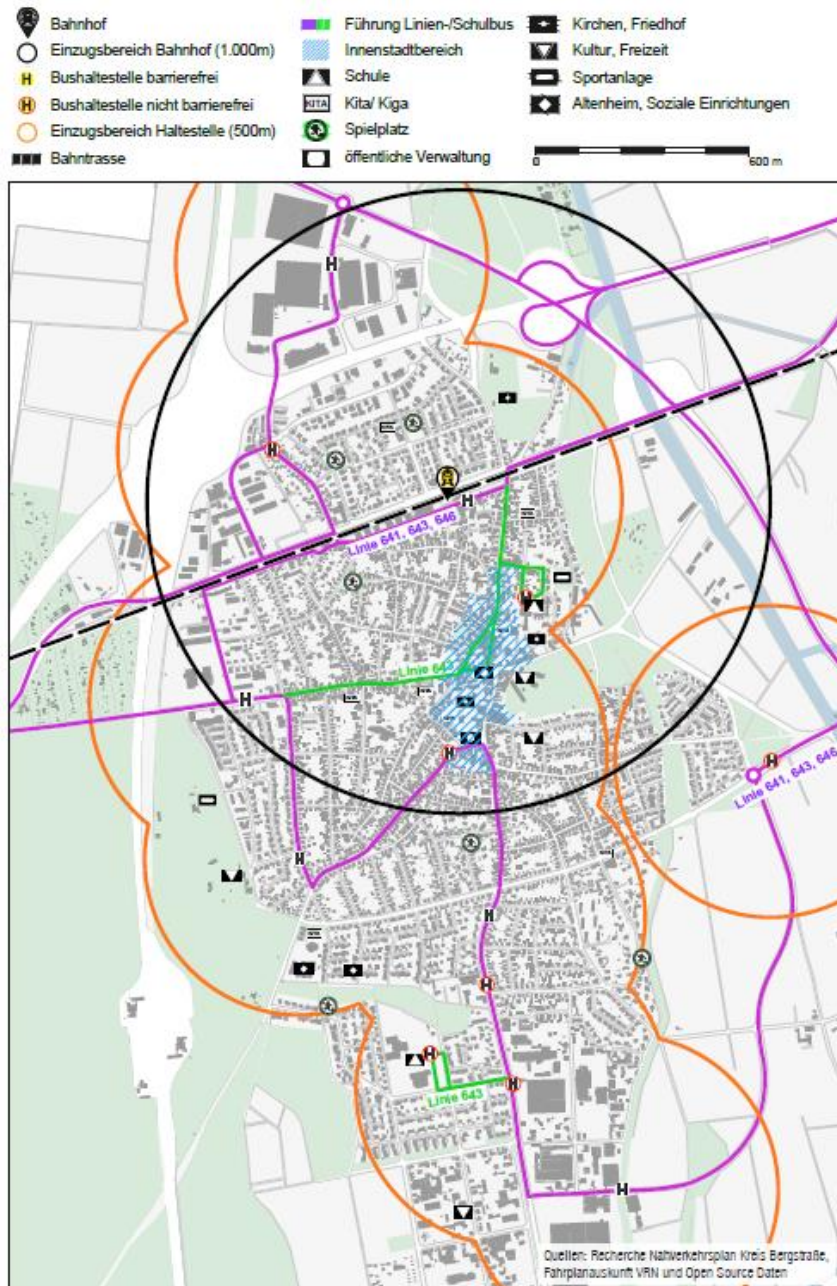


Abbildung 5: Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung

c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen

Das Freiflächenkonzept sieht eine Gliederung und Hierarchie von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen vor, sodass sowohl ein Angebot an gemeinschafts- und identitätsstiftenden Bereichen besteht, und sich gleichzeitig halbprivate sowie einzelne Privatflächen ergeben. Die im Landschaftsplan als Schutzgebiet ausgewiesene südliche Freifläche bleibt von der Freiflächenplanung unberührt, kann aber bedarfsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in noch zu bestimmender Weise in das Freiflächenkonzept integriert werden.

Wichtiges Element ist die von Norden nach Süden verlaufende zentrale Fußwegachse, die als öffentliche Grün- und Freifläche sämtliche Bereiche verbindet. Die Kindertagesstätte verfügt über einen eigenen Freibereich mit insgesamt ca. 5.500 qm Grundstücksfläche.

d) Schutz gegen Immissionen

Im Bereich Lagerfeld ist in Teilbereichen gegenüber den gewerblichen Nutzungen eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) vorzusehen, um die Gebietsabgrenzung zum Wohngebiet zu gewährleisten und Immissionen abzuwenden. Weiterhin ist bezüglich der Lärmbelastung auch zu prüfen, ob und – wenn ja – in welchem Maße sich der Verkehrslärm, der von der in ca. 650 m Entfernung verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 ausgeht, auswirkt. Die Details zum Lärmschutz werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert.

4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“

Auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der Städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ wurde ein erster Entwurf zum Bebauungsplan „Lagerfeld West“ erstellt.

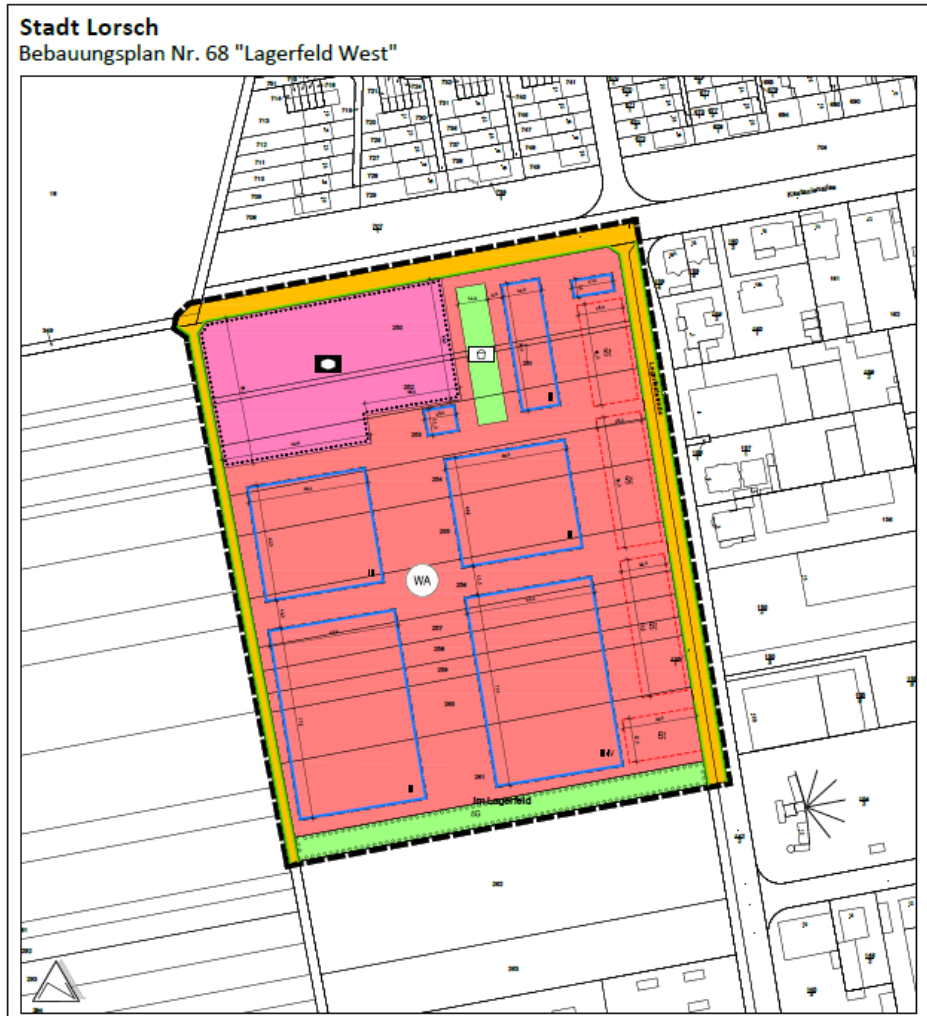


Abbildung 6: Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, südlich der Kastanienallee, soll – wie dargestellt – eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

An die Fläche der geplanten Kindertagesstätte grenzen östlich und im Süden Wohnbauflächen an, diese werden hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an die bestehenden Gehölzstrukturen, ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG) zur Gebietseingrünung und vertraglichen Zuordnung zu den Grünbeständen festgesetzt, die entsprechenden Maßnahmen der Begrünung sind in Abstimmung mit dem Fachbeitrag Naturschutz / Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

III. Begründung des Zielabweichungsantrags

Der Stadt Lorsch ist sehr wohl bewusst, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben, sieht aber auch wegen der bestehenden Bedarfe das Erfordernis, sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauflächenausweisung zu betreiben, da eine Deckung der Bedarfe mit den vorhandenen Potentialen nicht gedeckt werden kann.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung betreibt die Stadt derzeit in mehreren Fällen Bebauungsplanverfahren zur Nachverdichtung in Wohngebieten bzw. zur Umnutzung von bebauten Gebieten in denen die Nutzung aufgegeben wurde, oder absehbar ist, dass die Nutzung aufgegeben wird.

Die Innenentwicklung kann für die Stadt Lorsch andererseits auch nicht flächendeckend betrieben werden, da insbesondere die Kernstadt mit dem historischen Kontext und der Status als UNESCO-Kulturerbe gewisse Schranken aufweisen.

1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 liegt das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (ca. 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

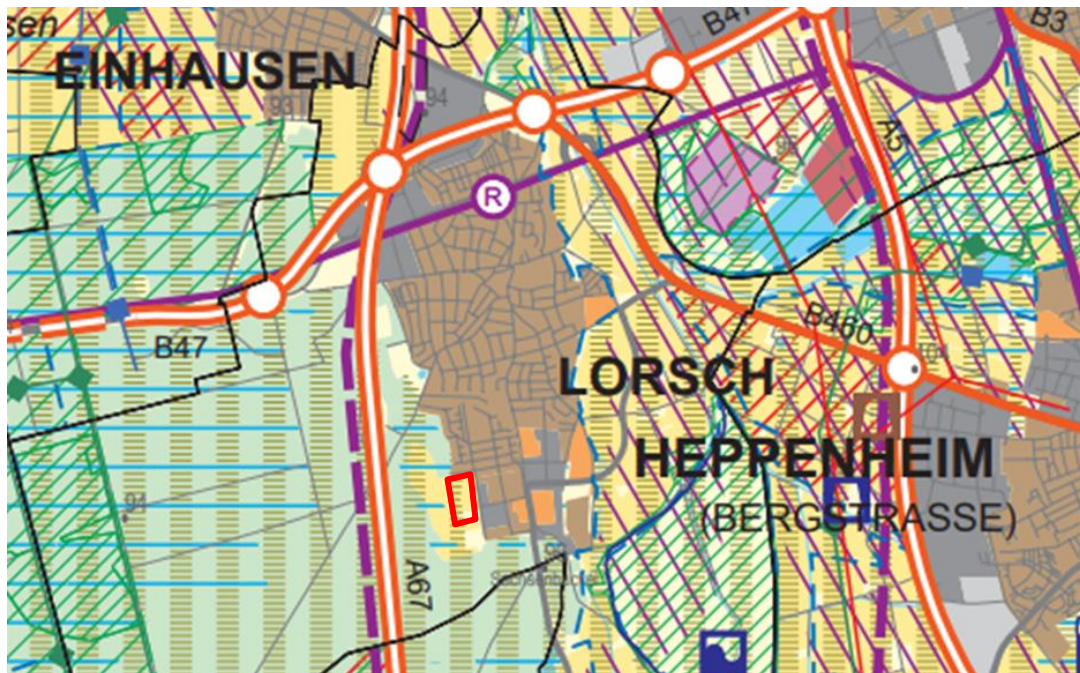


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung, wurde das Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte (in der Alternativenprüfung als W 5 gekennzeichnete Fläche) im Hinblick auf die Rücknahme regionalplanerischer Freiraumrestriktionen für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen aufgenommen.

2. Begründung des Abweichungsantrags

a) Wohnwirtschaftliche Begründung

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 22. Januar 2007 rechtswirksam. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich sind Wohnbauflächen und östlich Misch- und gewerbliche Bauflächen als Bestandsflächen dargestellt. Westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen an. Südlich grenzt ein gemäß § 30 BNatSchG und § 15 HeNatG geschütztes Biotop (Schutz besonderer Lebensräume nach Hessischer Biotopkartierung) an. Diese Flächen werden wegen ihres besonderen Schutzstatus nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

b) Tabellenwert

Seit 2002 hat die Stadt Lorsch rund 18 ha Wohnbauflächen entwickelt. Dabei handelte es sich im Jahr 2012 um die Neuausweisung des Baugebiets Wiesenteich auf 3,3 ha. Die übrigen Entwicklungen erfolgten im Rahmen der Innenentwicklung. Für die Stadt Lorsch ist der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Tabelle 1 mit 21 ha Siedlungsfläche angegeben.

Da die Wohnbauflächenausweisung der Stadt Lorsch in den letzten 20 Jahren in einem Umfang von lediglich 3,3 ha erfolgte und gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Zeitraum 2002 bis 2020 mehr als 20 ha als Tabellenwert festgelegt wurden, steht noch ein ausreichendes Kontingent für eine Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch zur Verfügung.

c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte

Im vorliegenden Fall könne für den Planbereich Lagerfeld West der Stadt Lorsch festgestellt werden, dass die Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar für eine Besiedlung im verstädterten Bereich von 50 Wohneinheiten je Hektar durch die geplante Realisierung von Wohnungen im Geschößwohnungsbau eingehalten werden. Mit Bezug auf das Bruttobauland und den geplanten 175 bis 200 Wohneinheiten (Mittelwert 188) könne im Planbereich „Lagerfeld West“ eine Dichte von rund 45 Wohneinheiten je Hektar angenommen werden.

3. Alternativenprüfung

a) Flächenkriterien

Obwohl die Stadt Lorsch, wie dargelegt, verschiedene Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungen bereits bestehender Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung betreibt, könne der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. So sei etwa für das östlich des Planvorhabens gelegene Gewerbe- und Mischgebiet eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms Baulandoffensive Hessen erstellt worden, um das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung neu zu ordnen und zu entwickeln.

Insbesondere für die kurzfristige Bereitstellung von Bauland werde es erforderlich, in gewissem Rahmen, auch eine Außenentwicklung zu betreiben. In diesem Zusammenhang sei auch darauf zu verweisen, dass die Stadt Lorsch seit dem Jahr 2012 (Baugbiet Wiesenteich mit 3,3 ha) keine neuen Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen hat.

Neben den Flächen, die im STEP 2030 der Stadt Lorsch für eine wohnbauliche Entwicklung und Ausweisung von Bauland aufgenommen seien, sei ergänzend die Fläche im Bereich Lagerfeld West in den Fokus der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch gerückt.

Die Flächen die für eine Bereitstellung von Bauland gemäß STEP 2000+ und in der Weiterentwicklung gemäß STEP 2030 sowie gemäß Beschlusslage zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar für die Stadt Lorsch in Betracht kommen, seien der nachfolgenden Darstellung und der zugehörigen tabellarischen Auflistung (Tabelle 1) der Standortalternativen zu entnehmen.

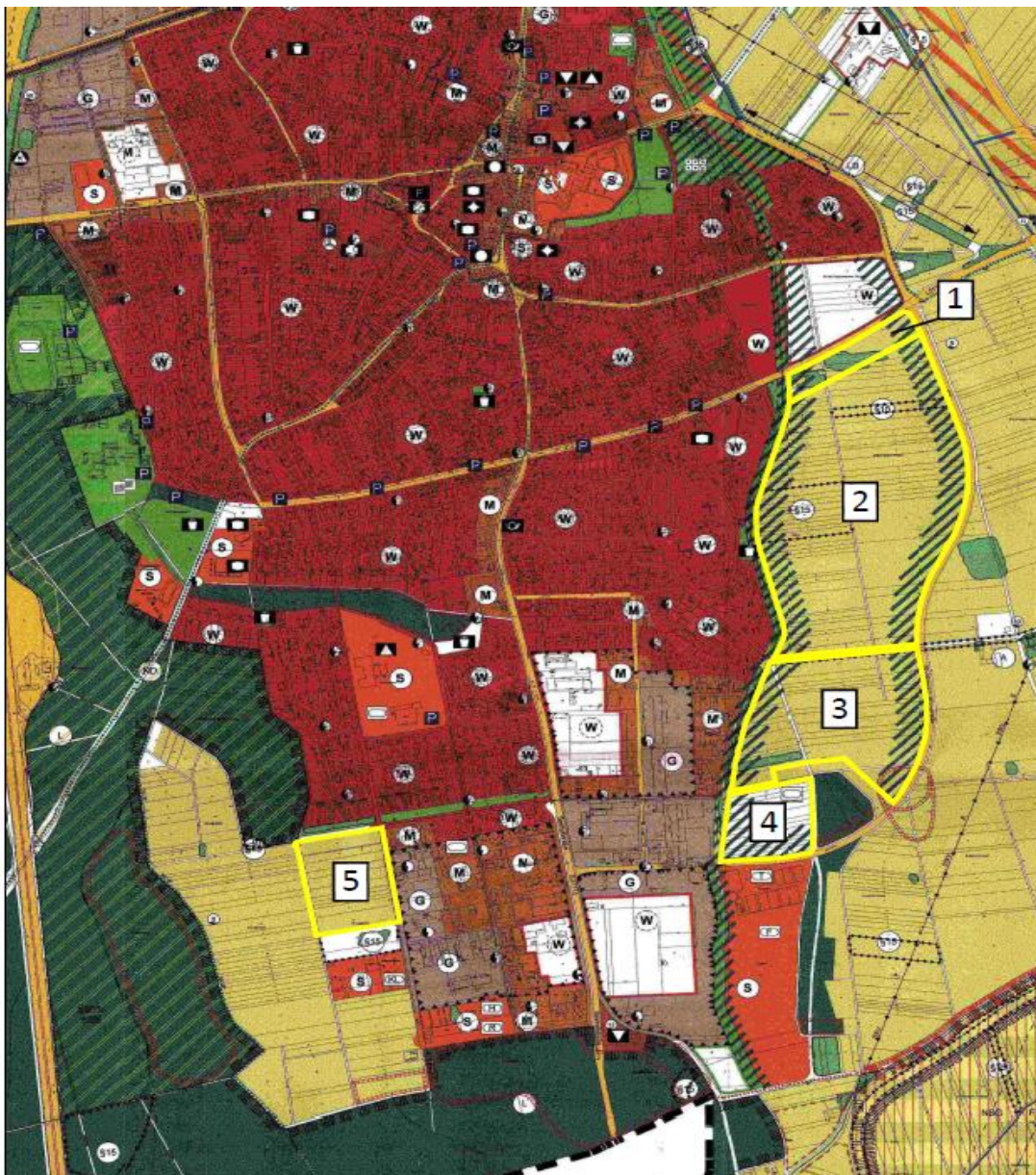


Abbildung 8: Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen

In der Stadt Lorsch kommen nach Darstellung der Stadt die nachfolgend aufgeführten Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich in Betracht:

Tabelle 1: Übersicht Standortalternativen

Lfd. Nr.	Gebietsbezeichnung Nr. (Step 2000+ / 2030)	Bemerkungen
1.	In den Langen Ruten Nord; 6a/B	Erschließung von West nach Ost zusammen mit den Flächen 6 b und d 6 c den Stadtkörper arrondieren, Bereich südlich „Friedenstraße“, innerhalb Süd-Ost-Umgehung Anschluss an Erweiterung Wiesenteich (B-Plan Nr. 34/2); Flächengröße ca. 1,8 ha; Priorität I (kurz bis mittelfristige Entwicklung)
2.	In den Langen Ruten Mitte; 6b/B	Fläche östlich des bebauten Siedlungsgebiets Innerhalb Verlauf Süd-Ost-Umgehung Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; LW-Flächen / Grünland – Pferdekoppeln, Flächengröße ca. 24 ha – Priorität II (mittel- bis langfristige Entwicklung)
3.	In den Langen Ruten Süd; 6c	Lage innerhalb der „Südöstlichen Ringstraße Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; GE-eingeschränkt, nicht störendes Gewerbe, hoher Grünanteil, Priorität III, (mittel- bis langfristig) Flächengröße ca. 10,4 ha
4.	An der südöstlichen Ringstraße; 6d/B	Die noch im STEP 2000+ vorgesehenen, bzw. geplanten Nutzungen (Sport- und Freizeitnutzungen / Grünflächen) wurden nicht in den STEP 2030 überführt. Im nördlichen Bereich der Fläche (6d) wurde eine Sondernutzung Seniorenresidenz mit Pflegeappartements realisiert. In Planung sind ein Krankenhaus und ein Standort für Wachkomapatienten. Flächengröße ca. 3,0 ha.
5.	Lagerfeld West; 8b	Ursprünglich für die Entwicklung einer Gewerbefläche vorgesehen – nicht umgesetzt! Lage angrenzend an die Lagerfeldstraße, gut erschlossen, Bauflächen Ausweisung mit Zielabweichungsverfahren, Bauleitplanung im Parallelverfahren; Flächengröße ca. 4,1 ha.

b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3

Die aufgeführten Flächen „In den Langen Ruten“ (Nrn. 1 bis 3) seien zwar verkehrlich unproblematisch zu erschließen, nähmen aber ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, zudem seien jeweils der Bestand sowie das Entwicklungspotential der Biotop- und Nutzungstypen mit mittel bis hoch einzustufen.

Die Potentialfläche „In den Langen Ruten / Nord“ sei für eine Wohnbauflächenentwicklung mit einer geringen bis mittleren Dichte vorgesehen, dies gelte auch für die Fläche Nr. 2 „In den Langen Ruten / Mitte“.

Die Fläche Nr. 3 „In den Langen Ruten / Süd“ komme für die Ausweisung einer Flächenentwicklung für ein allgemeines Wohngebiet nur in Betracht, wenn die gemäß STEP 2030 angedachte Mischnutzung nicht weiterverfolgt werde.

Die drei Flächen in den Langen Ruten lägen zudem teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Weschnitz. Im Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar seien die Flächen dieser Bereiche freiraumplanerisch durch die Darstellung eines Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz vor weiterer Siedlungstätigkeit zu sichern. Ob im Zuge des weiteren Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Freiraumdarstellungen Rücknahmen erfolgen, sei fraglich.

c) Bewertung Fläche Nr. 4

Die Fläche Nr. 4. „An der südlichen Ringstraße“ komme für eine weitere Entwicklung nicht mehr in Betracht, da hier bereits, entgegen des Vorschlags des STEP 2000+, die Flächen für Sport und Freizeit zu nutzen, Vorhaben einer Sondernutzung umgesetzt wurden bzw. bereits Folgenutzungen geplant seien.

d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West)

Im Gegensatz zu den Flächen „In den Langen Ruten“ sei die Fläche Nr. 5 „Lagerfeld West“ für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet; einzig die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug stelle eine Zielabweichung von den Festlegungen der Regionalplanung dar.

Die Fläche sei zunächst (STEP 2000+) als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen gewesen. Weitere Restriktionen aus Sicht des Naturschutzes bestehen für die rein landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung würden die naturschutzrechtlichen und sonstigen Umweltbelange im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt und – soweit erforderlich – entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die in den Bebauungsplan zu integrieren seien. Die Fläche Lagerfeld West sei auch besonders geeignet, da im Zuge der Gewerbeflächenkonzeption und der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive Hessen auch das östlich angrenzende Gewerbegebiet Lagerfeld in den Fokus gerückt und verstärkt zu einer gemischten Nutzung umgewandelt werde.

e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen

Die weitere Siedlungstätigkeit im Osten der Stadt biete sich zwar auf den Flächen W1 und W 2 an. Das Potential dieses Areals für eine wohnbauliche Entwicklung sei bereits in Form einer Machbarkeitsstudie näher beleuchtet worden. Betroffene Belange des Umweltschutzes seien auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauleitplanung) abzarbeiten. Festzuhalten sei, dass für diese Flächen durch die restriktiven naturräumlichen Festlegungen im Zuge des Anhörungsentwurfs des Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung eine zeitnahe Entwicklung ausschließen.

Neben den dargelegten Verhältnissen aus regionalplanerischer und naturräumlicher Sicht zur Entwicklung der Potentialflächen W 1 und W 2 stehe auch deren Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Baulandentwicklung entgegen. Im direkten Vergleich der Flächenpotentiale der Flächen „In den Langen Ruten“ und „Lagerfeld West“ sei mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Vorgaben und die sonstigen Rahmenbedingungen festzustellen, dass sich die Antragsfläche am ehesten für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung eigne. Dies gelte umso mehr, als die negativen Auswirkungen, die die Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft mit sich bringe, voraussichtlich ausgeglichen werden könnten.

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

Innerhalb des Planbereiches seien drei landwirtschaftliche Betriebe (Eigentümer / Bewirtschafter) betroffen. Die Flächeneigentümer und Bewirtschafter hätten bereits Kenntnis von dem Planvorhaben und hätten die Projektierung der Fläche befürwortet.

Das Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch habe mit den betroffenen Landwirten und Bewirtschaftern nach Klärung der Sachlage Abstimmungen zum Umgang mit den Auswirkungen bei Inanspruchnahme der Flächen getroffen.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung/Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei.

Von der Bereitstellung der städtischen Kompensationsfläche seien allerdings die Pachtverhältnisse zweier sehr großer Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Vorteil der aufgezeigten Vorgehensweise sei, dass der Wegfall an Flächen durch drei Landwirte getragen werde und sich somit aufteile. Jeder Betrieb habe maximal einen Verlust von rund 1,5 ha zu verkraften.

Demnach könne davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen für den jeweiligen Betrieb und dessen Entwicklungsfähigkeit sowie dessen Produktivität entstehe.

b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung

Der Vorentwurf zum Umweltbericht führt zur natürlichen Leistungsfähigkeit der Böden aus, dass die Ertragszahlen im Plangebiet vorwiegend geringe Ackerzahlen (> 40) bis teilweise mittlere Ackerzahlen (50) aufweisen.

Die Umweltauswirkungen würden im Bauleitplanverfahren ermittelt und bewertet und in dem erforderlichen Maß im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (circa 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liege.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung / Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei. Es werde daher davon ausgegangen, dass für die hier betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe keine erheblich negativen Auswirkungen entstehen. Es werden daher keine Bedenken erhoben.

Die Beanspruchung von circa 1,8 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Es würden keine Bedenken erhoben.

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

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich „Lagerfeld West“ mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in keinem festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinde.

3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur

Aus Sicht der zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur wurde in der Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei den gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien. Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Das betroffene Ackerland werde momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der Fläche um Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen wie Spargel eignen. Eine Berechnung der Flächen sei gegeben.

Gemäß Grundsatz G10.1-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen [...] besonders zu schützen. Von Natur aus gebe es nur wenige Böden, die den hohen Standortanforderungen für Sonderkulturen wie Spargel entsprechen. Die sandigen Böden im Vorhabengebiet in Kombination mit der Bewässerung seien für diesen Anbau hervorragend geeignet. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021, der als Grundlage für die Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft diene, würden landwirtschaftliche Flächen, im Kriterium erweiterte Standort-/Nutzungsseignung um eine Stufe (von 3) aufgewertet, wenn sie berechnungsfähig seien.

Laut Antragsunterlagen könne durch die Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche sowie einer Zuordnung von Tauschflächen eine Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte ausgeschlossen werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftliche Verkehr dürfe durch die Umsetzung des Vorhabens nicht eingeschränkt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht solle bei Zulassung der Abweichung angestrebt werden, dass durch natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen solle bei Zulassung der Abweichung so lange wie möglich beibehalten werden.

Landwirtschaftlich übliche Emissionen von den angrenzenden Flächen wie Staub, Geruch, Lärm, etc. seien entschädigungslos hinzunehmen. Dies solle bei Zulassung der Abweichung gegenüber den zukünftigen Anwohnern kommuniziert werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden bezüglich Beanspruchung dieser Flächen, die für den Sonderkulturen - Anbau geeignet seien, Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand werde das Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht als typisch eingeschätzt.

4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer

Das Gemeindegebiet der Stadt Lorsch werde gemäß der Starkregen- Hinweiskarte dem Starkregen- Index „Hoch“ zugeordnet. Die Prüfung einer entsprechenden Betroffenheit wird empfohlen zu prüfen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie könne entsprechende Daten zur Verfügung stellen:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm)

Das für Lärmschutz zuständige Dezernat erhebt gegen die Planung erhebliche Bedenken und die geplante Abweichung sei daher aus Sicht des Immissionsschutzes abzulehnen.

Zwar sei zutreffend, dass die geplante Bebauung die vorhandene (Wohn-)Bebauung gegen den Lärm der Bundesautobahn BAB 67 abschirme, die neu entstehende Bebauung sei dieser Lärmquelle dagegen umso mehr ausgesetzt.

Der Lärmkartierung des Landes Hessen unter [Lärmviewer Hessen](#) sei zu entnehmen, dass in dem in Rede stehenden Bereich mit einem durchschnittlichen täglichen/nächtlichen (L_{den}) Schallimmissionspegel von 65 dB(A) bis 69dB(A) zu rechnen sei.

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) würden für den Verkehrsbereich Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts in Wohngebieten angegeben.

Auch wenn die Werte der Lärmkartierung als 24 Stundenmittelwerte nicht direkt mit den Orientierungswerten nach der DIN 18005 als „Nachtwert“ verglichen werden könnten, werde aber auch so schon auf den ersten Blick klar, dass hier ein enormes Konfliktpotenzial bestehe. Die vorgenannte DIN- Norm führe hierzu ergänzend aus:

„Bei Beurteilungspegeln über 45dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Genau das werde hier aber der Fall sein.

II. Kreis Bergstraße

1. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde sei zur Entwicklung dieses Bereichs bereits im Rahmen der 2. Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine Bewertung vorgenommen worden. Zu diesem Zeitpunkt sei allerdings das südlich an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 - Lagerfeld-West angrenzende Biotop Bestandteil der Fläche KB 26 gewesen. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde werde auch bei Aussparung der o.g. Fläche durch das Heranbauen eine Zerstörung der Sandrasenfläche infolge Verinselung mit einhergehender Verarmung der Flora sowie infolge des zunehmenden Siedlungs- und Freizeitdrucks (v.a. herumlaufende Hunde und Katzen) nicht zu vermeiden sein, so dass die Inanspruchnahmen als äußerst kritisch erachtet würden.

Ob mit dem Vorhaben relevante Auswirkungen für das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Forehah“ oder Natura 2000- Gebiete einhergingen, werde in den vorgelegten Unterlagen nicht thematisiert.

Bezüglich der Prüfung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte werde auf die Stellungnahme der im Verfahren maßgeblich zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) verwiesen.

2. Fachbereich Landwirtschaft

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen äußerst kritisch beurteilt. Bei der Fläche handele es sich um Ackerland, das von zwei Landwirten bewirtschaftet werde und im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ mit der höchsten Wertigkeit 1a aufgeführt sei.

Dies bedeute, es handelt sich um eine gut erschlossene, größere Bewirtschaftungseinheit, die sich mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lasse.

Angesichts des stetigen Flächenverbrauchs von derzeit bundesweit 55 ha/Tag durch die kontinuierliche Errichtung von neuen Gebäuden und die Versiegelung von Flächen für den Straßenbau solle die Planung von Neubauten umgangen werden. Landwirtschaftliche Flächen würden benötigt, um Grundwasser zu bilden, Kohlendioxid zu binden und vor allem unsere Nahrungsmittelproduktion sicherzustellen.

3. Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung vorgebracht. Das im fraglichen Bereich gekennzeichnete Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz gehöre an dieser Stelle keinem Wasserschutzgebiet an. Die in Nord - Süd- Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 67 fungiere hier als trennendes Element. Ein Aufschließen des Ortsrandes Richtung Autobahn stehe aus Sicht der Wasserbehörde dem Grundwasserschutz im Umfang des geplanten Bebauungsplanes nicht entgegen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. entlang der Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

Mehrere städtebauliche Vorstudien zeigten, dass für die städtebauliche Entwicklung von Lorsch keine weiteren, echten Flächenalternativen zur Verfügung stünden. Die Wohnbauflächenentwicklung „Lagerfeld West“ stelle derzeit die einzig zielführende und wirtschaftlich umsetzbare Flächenalternative zur Bereitstellung des vorgesehenen Wohnraums (Geschosswohnungen) mit entsprechender Sozialquote dar. Insbesondere wäre auch die kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben, da mit den Eigentümern bereits ein reger Informationsaustausch erfolgte.

Die Lage des Planbereiches „Lagerfeld West“ am westlichen Stadtrand östlich der in ca. 650 m verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 bedeute im Fall der Entwicklung der geplanten Wohnbauflächenausweisung und Realisierung des Geschosswohnungsbaus gegenüber der „Lärmquelle der BAB“ für den südwestlichen Bereich der Stadt Lorsch im Sinne einer Lärmabschirmung positive Aspekte.

Die Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Landschafts-/Stadtbild seien im südwestlichen Bereich geringer einzustufen als am östlichen Stadtrand oder anderen Bereichen.

Das Vorhaben betreffend positiv hervorzuheben sei zudem, dass die entsprechende Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen extra neu aufgenommen worden sei (Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte).

Aus den beschriebenen Gründen werde dem Vorhaben positiv gegenübergestanden. Aus deren Sicht stelle die Ausweisung an dieser Stelle ferner keine Atypik dar. Es würde sich vielmehr um eine im Ried bzw. entlang der Bergstraße typische Flächeninanspruchnahme handeln. Die Kommunen seien vielfach flankiert mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft die eine hohe Wertigkeit aufwiesen.

III. Verband Region Rhein-Neckar

Den Planungsabsichten zur Entwicklung von Siedlungsflächen im Überschwemmungsgebiet der Weschnitz im Osten der Stadt werde seitens des Verbands Region Rhein-Neckar kritisch gegenübergestanden, sodass die westlich gelegenen Flächen im Bereich Lagerhausstraße als Potential für eine weitere Siedlungsentwicklung von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt worden seien.

Im Umweltbericht zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sei darauf hingewiesen worden, dass die Bedeutung der auf einer Teilfläche vorkommenden Magerrasenstandorte auf der Bauleitplanebene zu berücksichtigen sei.

Zu dem vorliegenden Zielabweichungsantrag der Stadt Lorsch wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Verband Region Rhein-Neckar keine Bedenken vorgebracht werden. Vielmehr sei die Planungsabsicht deckungsgleich mit den Aussagen des laufenden ersten Änderungsverfahrens des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Einhausen, die Städte Bensheim, Bürstadt, Lampertheim und Heppenheim, Hessen Mobil sowie der Kampfmittelräumdienst und die Obere Bergbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht oder keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

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

Die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mit der vorrangigen Nutzung Landwirtschaft nicht vereinbar.

2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die geplante Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Somit 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

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. 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/Regionalen Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

Dies ist vorliegend der Fall. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen oder ersichtlich, die gegen eine Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Siedlung sprechen. Die Details zum Schutz der Bewohner vor Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die Bundesautobahn A67, das angrenzende Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung, einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs, werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert werden müssen.

3. 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.

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in zahlreichen Beschlussvorlagen dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrunde lägen, verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung

ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen-Kosten-Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist. Mit anderen Worten: in Fällen, in denen – wie vorliegend – ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden muss, soll ausgeschlossen sein, dass von einem solchen Vorhaben die im jeweiligen Suchraum besten Böden betroffen sind.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. liegt auch dann vor, wenn es infolge der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

b) Kein atypischer Fall

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Die einzelnen in Betracht kommenden Alternativen wurden in einem vorbereiteten Städtebaulichen Entwicklungskonzept untersucht und in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingeordnet. Entscheidend ist, ob es aus regionalplanerischer Sicht besser geeignete Gebiete für die angestrebte Wohnbauentwicklung gibt. Sind verschiedene Gebiete – wie vorliegend – aus regionalplanerischer Sicht gleich geeignet, stellt es keinen atypischen Fall dar, wenn sich die planende Kommune aus städtebaulichen Gründen für eines der in Betracht zu ziehenden Gebiete entscheidet. Im Ergebnis kommt die Prüfung zu einem, aus regionalplanerischer Sicht, nachvollziehbaren Ergebnis, daher liegt kein atypischer Fall vor.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Die Antragstellerin hat in den Antragsunterlagen beschrieben, dass es sich hinsichtlich der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der im Geltungsbereich befindlichen Flächen gerade nicht um herausragende Werte handelt, sondern vielmehr um durchschnittliche. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass das Plangebiet für den Sonderkulturen-Anbau (Spargel, Erdbeeren) geeignet ist und gegenwärtig auch entsprechend genutzt wird. Diese Tatsache wirkt sich insbesondere im Bereich der Einkommensfunktion der Vorranggebiete für Landwirtschaft aus. Demgegenüber kommt Sonderkulturen im Bereich der Ernährungsfunktion eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt im Einvernehmen mit den derzeit dort tätigen landwirtschaftlichen Betrieben. Da in Lorsch zahlreiche Gemarkungen für den Anbau von Sonderkulturen geeignet sind, kann der Flächenverlust kompensiert werden. Auch insoweit liegt kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei dem Entzug von insgesamt rund 4,1 ha Fläche zu keiner Existenzgefährdung der drei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme

Die Stadt Lorsch führt zutreffend aus, dass keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme erfolgt. Soweit der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße hinsichtlich der von der Bundesautobahn BAB 67 ausgehenden Lärmimmissionen erhebliche Bedenken geltend macht, vermag auch dies keinen atypischen Fall zu begründen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Lärmbelastung des Gebiets in erster Linie auf Ebene der Bauleitplanung untersucht und gelöst werden muss.

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 November 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2023/6

Sabine Mahler

Telefon: 6374

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

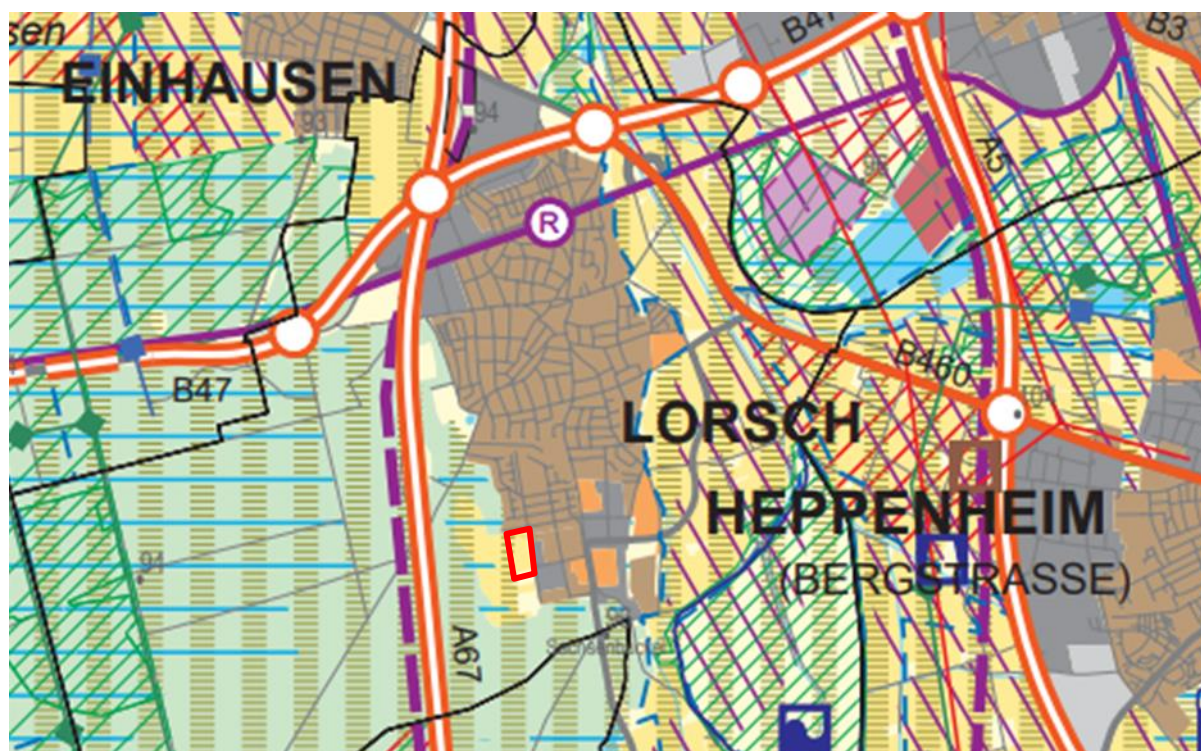


Abbildung 9: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 114
9. November 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Idstein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Niederauroff

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 als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Antrag der Stadt Idstein Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Niederauroff

- I. Der Antrag der Stadt Idstein wird abgelehnt.
- II. Die Regionalversammlung Südhessen stellt fest, dass nicht erkennbar ist, dass die Planung der Stadt Idstein nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Die Zulassung einer Abweichung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist daher nicht erforderlich.

Begründung

I.

Die Stadt Idstein beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ vorgesehene planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes liege außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung.

Des Weiteren liege die vorgesehene Planfläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Die Planung verstoße damit gegen Ziel Z3.4.1-3 sowie Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Der zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Holdersberg“ besitzt eine Größe von 4.741 m² (0,45 ha) und befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Niederauroff der Stadt Idstein.

Das Plangebiet ist im Süden, Osten und Norden vom bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Niederauroff umgeben. Im Westen befinden sich unbebaute Freiflächen.

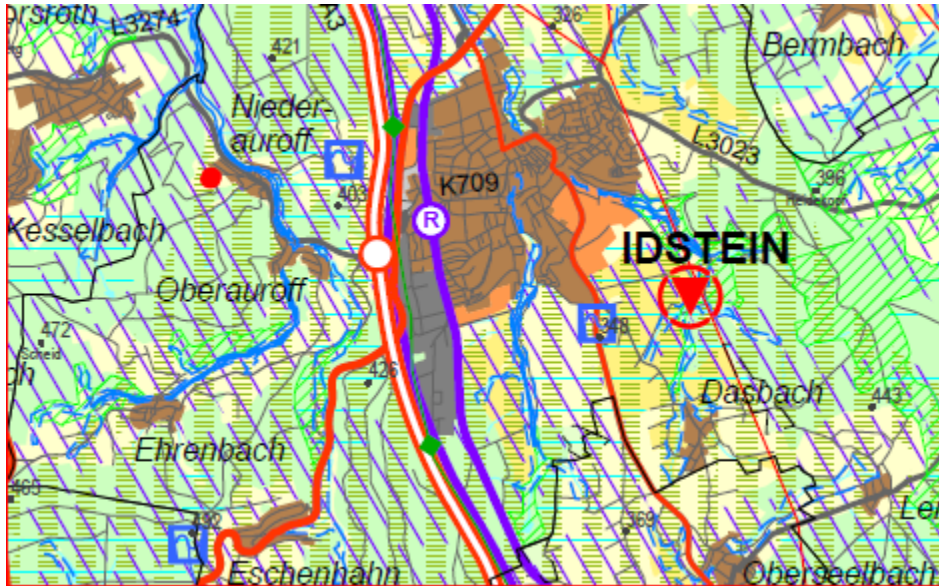


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit roter Markierung des Planvorhabens (Quelle: Antrag der Stadt Idstein)

II.

Für die Beantwortung der Frage, ob ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist, kommt es ausschließlich darauf an, ob anhand der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Maßstab 1:100.000 erkennbar ist, dass der Bauleitplan den in dieser Karte enthaltenen und sichtbaren Festlegungen entspricht oder widerspricht. Da eine Fläche von 0,45 ha weder eindeutig verortet, noch in der Plankarte im Maßstab 1:100.000 dargestellt werden könnte, muss mangels gegenteiliger Erkennbarkeit davon ausgegangen werden, dass die Bauleitplanung den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entspricht.

Die Darstellungen in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind durch die Verschneidung verschiedener sog. Layer entstanden. Dabei werden die Festlegungen der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, der Vorranggebiete Regionaler Grünzug und weiterer, im jeweiligen Raum einschlägiger Festlegungen miteinander verschnitten.

Vorranggebiete Siedlung, Bestand, werden dabei aus den Bebauungsplänen der Städte und Gemeinden übernommen., wenn diese eine Flächengröße von 3ha erreichen oder überschreiten. „Restflächen“, die aus der Verschneidung der verschiedenen Layer resultieren, werden dabei keiner Generalisierung / Korrektur unterzogen, wenn sie – wie vorliegend – in der Plankarte im Maßstab 1:100.000 nicht erkennbar sind.

Die vorstehende Vorgehensweise suggeriert bei Verwendung einer digitalen Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in beliebiger Vergrößerung eine Scheingenaugigkeit, die weder gewollt noch zulässig ist. Aufgabe der Regionalplanung ist die überörtliche und fachübergreifende Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, § 1 ROG. Sowohl die Überörtlichkeit als auch die Koordinierung verschiedener Fachplanungen unterscheiden die Regionalplanung von der kommunalen Bauleitplanung und grenzen sie von dieser ab.

Auch wenn § 1 Abs. 4 BauGB zu entnehmen ist, dass der Gesetzgeber jede Bauleitplanung als im Sinne der §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG raumbedeutsam ansieht, besteht eine Grenze dort, wo sich bei ebenen- und damit maßstabsgerechter Betrachtung ergibt, dass Sachverhalte – auch Bauleitpläne – auf Ebene der Regionalplanung keine Rolle spielen, weil sie bereits unterhalb dessen liegen, was in der Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) darstellbar ist.

Darmstadt, November 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.13/1-2023/2

Markus Langsdorf

Tel.: 5693



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 111
10. November 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 13. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2023-51 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

09. November 2023

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 09. November 2023 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt**, Stadtteil Nieder-Eschbach
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"
Drucksache Nr. V-2023-51

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"
Drucksache Nr. V-2023-52

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Seite 2 zum Schreiben vom 09. November 2023
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

DS-Nr. V-2023-51
DS-Nr. V-2023-52



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-51

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**
für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Nieder-Eschbach
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

Beschluss

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule und eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord sowie für eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt weicht jedoch z.T. von den im RPS/RegFNP 2010 dafür bereits vorgesehenen Flächen ab.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

13. Änderung Stadt Frankfurt am Main

Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

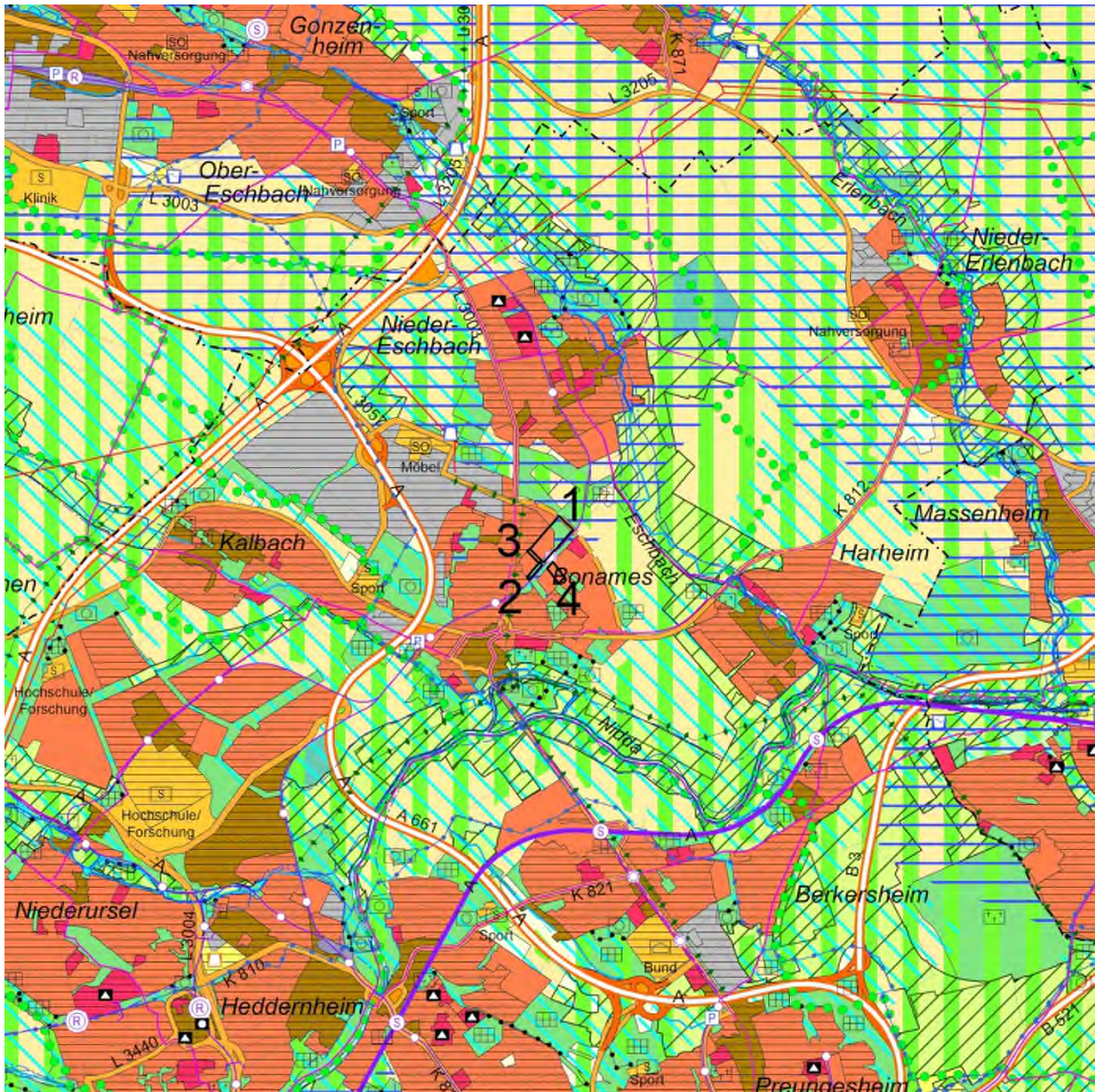
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 6,3 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	11.05.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

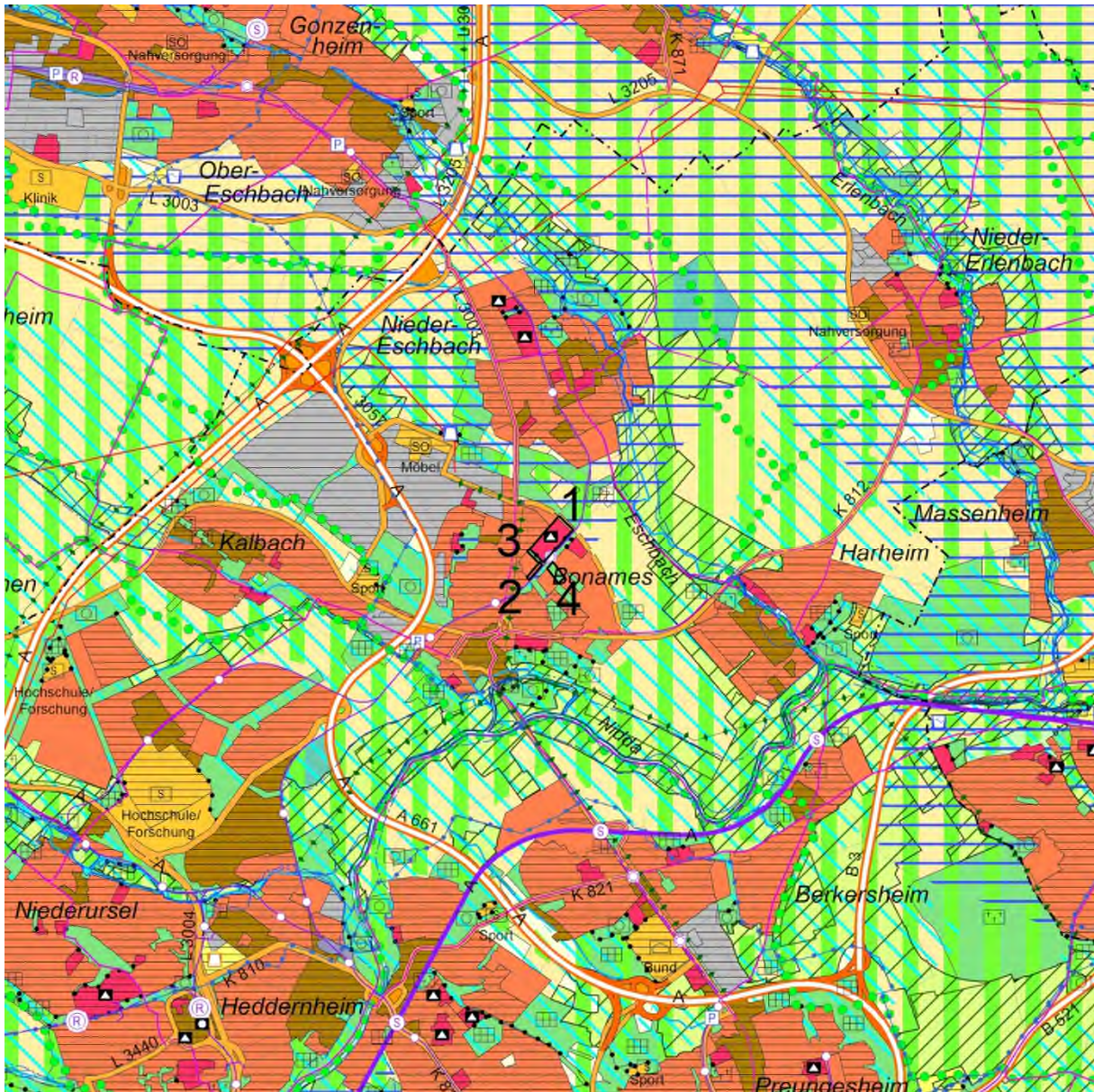
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

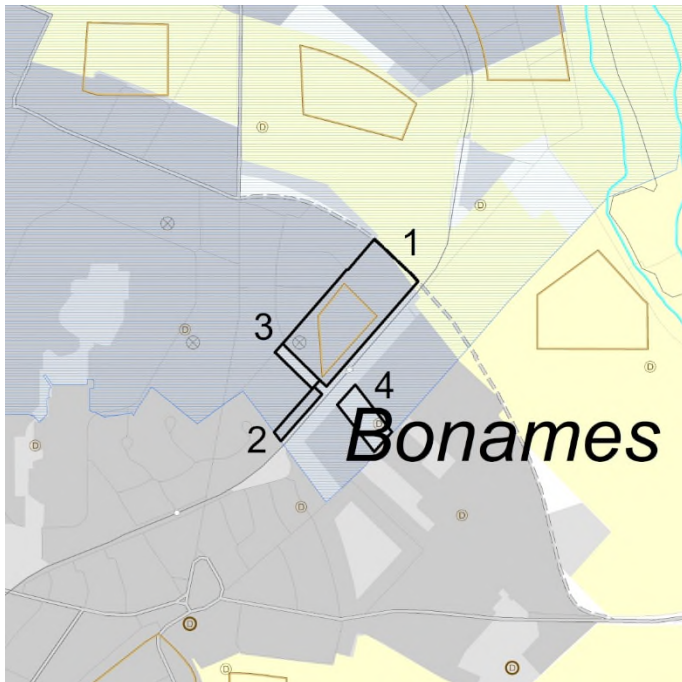
Maßstab: 1 : 50 000


Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

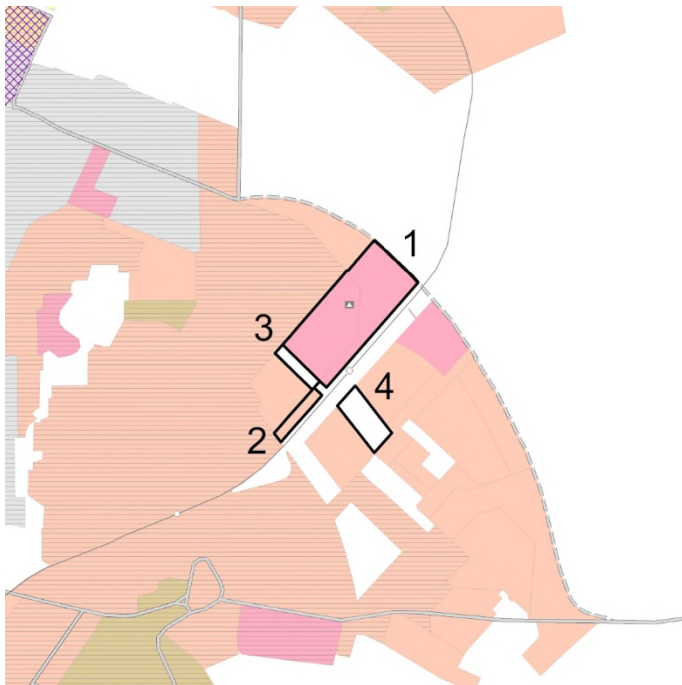
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



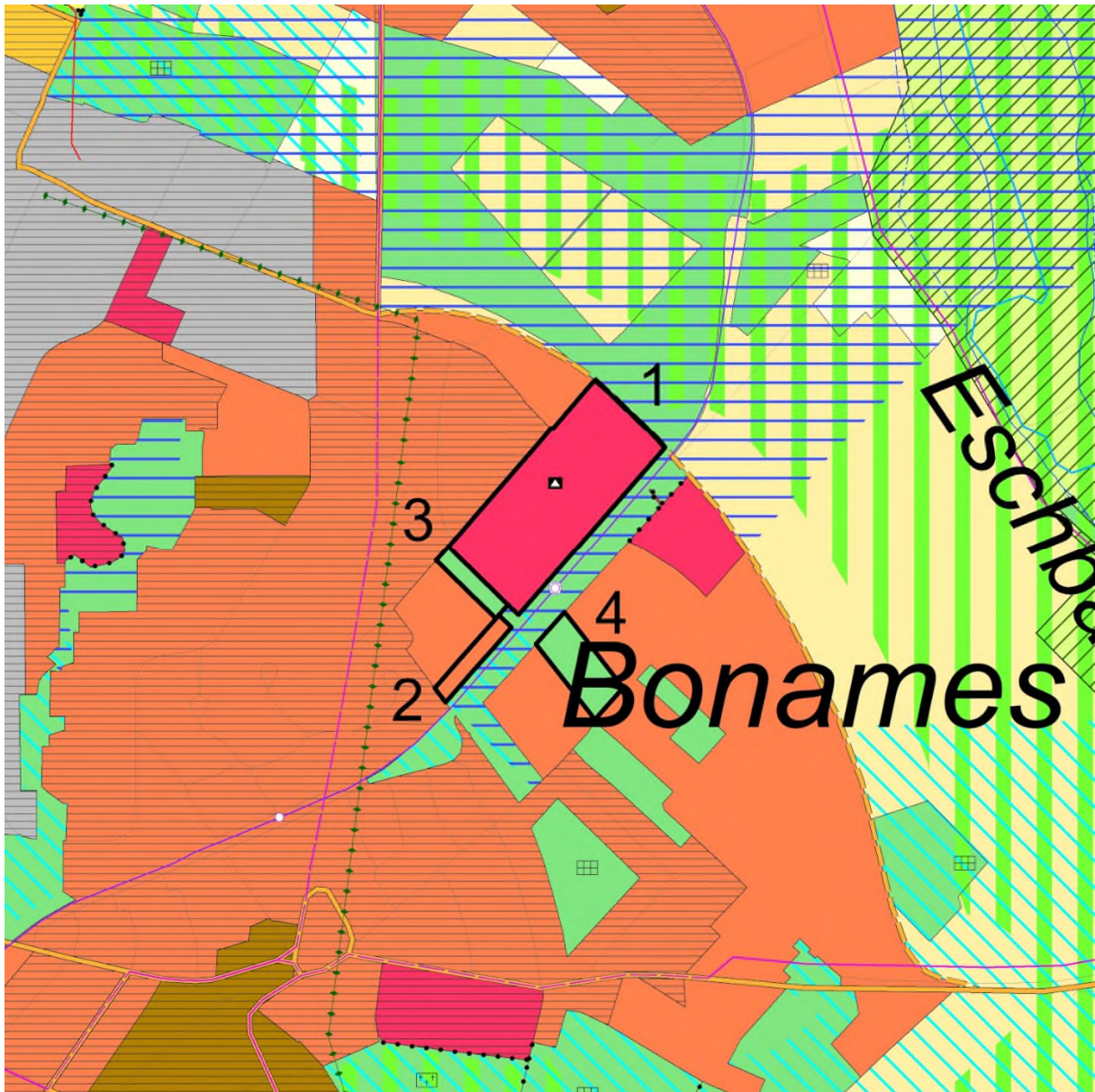
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

	Nr. 15.14 PlanzV
--	------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst 4 Fläche von insgesamt ca. 6,3 ha. Es liegt im Norden Frankfurts am südlichen Rand des Stadtteils Nieder-Eschbach. Fläche 1, 2 und 3 werden im Nord-Westen durch die Homburger Landstraße, im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch die Stadtbahntrasse und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen sie an den Siedlungszusammenhang von Nieder-Eschbach und Bonames an. Fläche 4 liegt südlich der Stadtbahntrasse und wird derzeit noch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, für die eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen ist.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Frankfurt am Main Schreiben vom 25.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 11.05.2023 beantragt.

Die Stadt beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die vorgesehene Darstellungen im Änderungsgebiet entsprechen dieser Zielsetzung.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über den ersten Teilabschnitt der geplanten Ortsrandstraße Bonames, die im Norden an die Homburger Landstraße und die Berner Straße anschließt (in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 als "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt). Über den Knotenpunkt Homburger Straße/Berner Straße ist die Bundesautobahn BAB 661 und im weiteren Verlauf die BAB 5 erreichbar. Im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt (R+T Ingenieure, Darmstadt, Stand: Oktober 2021). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit der Realisierung der ermittelten Ertüchtigungsmaßnahmen an den maßgeblichen Knotenpunkten mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft die U-/Stadtbahnstrecke der Linien U2 (Bad Homburg – Südbahnhof) und U9 (Nieder-Eschbach – Ginnheim). Die Anbindung der Planflächen an die U-/Stadtbahn soll über den neuen Haltepunkt „Bonames Ost“ erfolgen, der im RegFNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Planung dargestellt ist. Für diesen betreibt die Stadt Frankfurt die Plangenehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zudem ist grundsätzlich die Erschließbarkeit durch den Busverkehr gegeben. Am nordwestlichen Rand des Änderungsgebietes verkehren die Buslinien 27 (Preungesheim – Frankfurter Berg – Nieder-Eschbach), 28 (Riedberg – Kalbach – Harheim) und 29 (Nieder-Erlenbach – Riedberg – Nordwestzentrum). Allerdings entspricht die fußläufige Entfernung der nächstgelegenen Bushaltestellen „An der Bornhohl“ (ca. 500m) und „Konrad-Duden-Weg“ (ca. 700m) nicht den Standards des Nahverkehrsplanes der Stadt Frankfurt, so dass auf Ebene der Bebauungsplanung Möglichkeiten einer verbesserten Busanbindung für den Bereich zu überprüfen sind.

Die Wegeverbindungen an die Ortsmitte Bonames und an der Homburger Landstraße sowie der Berner Straße stellen eine attraktive Anknüpfung an das bereits ausgewiesene Radverkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes dar. Im gültigen RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Homburger Landstraße eine geplante überörtliche Fahrradroutenroute dargestellt, die das Radwegenetz ergänzen soll. Des Weiteren ist südlich und parallel der Stadtbahntrasse auf dem bestehenden Weg Auf der Steinern Straße ein geplanter Radschnellweg, der den Vorder-Taunus mit der Frankfurter Innenstadt verbindet, vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als geplante "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP

(Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt mit der Realnutzung als überwiegend „Acker“ und im Bereich vorhandener Freizeitgärten als „Kleingarten, Grabeland“ sowie nördlich anschließend "Streuobst". Die Streuobstwiese ist zudem als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HeNatG (jetzt § 25 HeNatG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) gekennzeichnet, dessen Schutzwürdigkeit durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen ist.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt a.M. umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Die nun in geänderter Lage geplanten Schulangebote sind gemäß der Schulentwicklungsplanung der Stadt Frankfurt vorgesehen, da die bestehenden Grundschulen im Umfeld den aus dem Bevölkerungszuwachs und den im Umfeld geplanten neuen Baugebieten resultierenden Bedarf nicht mehr allein decken können. Das neu gegründete Gymnasium Nord, aktuell als Provisorium in Praunheim/Westhausen liegend und bislang südlich der Stadtbahntrasse vorgesehen, soll nun als langfristige Lösung realisiert und in den Bereich nordwestlich der Stadtbahntrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 verlegt werden. Mit der Konzentration der beiden geplanten Schulstandorte soll eine beschleunigte Flächenbereitstellung und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen in einem zentraler gelegenen Bereich erreicht werden. Ob die südlich der Stadtbahntrasse im RPS/RegFNP 2010 bisher für den Schulstandort vorgesehene „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Rahmen der weiteren Wohngebietsentwicklung „Bonames Ost“ noch als solche benötigt wird, ist im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP zu klären.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundschulgelände kann der entstehende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter im Plangebiet sowie in angrenzenden Bestandsgebieten gedeckt werden.

Die geplante Wohnbebauung im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete dient dem Ziel, einen Teil des hohen Bedarfs an neuem Wohnraum im Frankfurter Stadtgebiet zu decken und weicht nur geringfügig von der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche ab (Fläche 2). Im Gegenzug wird eine Fläche zwischen dem geplanten Schulgelände und der Wohnbebauung als Grünverbindung dargestellt (Fläche 3) sowie eine größere, südlich der Stadtbahntrasse gelegenen geplanten Wohnbaufläche in eine geplante Grünfläche (Fläche 4) umgewidmet, die u.a. als Niederschlags-Retentionsmulde dienen soll.

Durch die Änderung werden bisher geplante Wohnbau- und Grünflächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen in Anspruch genommen und z.T. kleinflächig verlagert. Insgesamt nimmt der Anteil der im RegFNP dargestellten Bauflächen um ca. 1,5 ha zu, wobei einige der im Bebauungsplan geplanten Grünflächen aufgrund der geringen Größe und des Flächenzuschnitts nicht gesondert dargestellt werden können, aber wichtige Funktionen für Kleinklima, Flora, Fauna, Ortsbild und Erholungsnutzung übernehmen. Angesichts des großen Nutzens der geplanten Gemeinbedarfsflächen für die Bevölkerung wird diese Planung in der Abwägung für vertretbar gehalten.

Die Behandlung und Abwägung der Umweltbelange bezieht sich im Rahmen der vorliegenden RegFNP-Änderung lediglich auf die Veränderungen durch die aktuelle Planung gegenüber der bisherigen Planung. Eine detaillierte Prüfung der durch die geplante Bebauung betroffenen Umweltbelange erfolgt im Wesentlichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Frankfurt am Main.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verringerung von Kaltluftabfluss, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Bauflächen durch Bevölkerungswachstum in der Stadt Frankfurt am Main unvermeidlich. Im RPS/Reg-FNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind überwiegend bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes (Streuobstwiese, ca. 1,3 ha) ist die Zulassung einer Ausnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen (s. B2.3) einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung und dem Verlust klimawirksamer Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kaltluftproduktion und von Ventilations- und Belüftungsbahnen zu begegnen.

Der mit der aktuellen Bebauungsplanung verbundene Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde mit der bisherigen Darstellung bereits auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung abgewogen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der geplanten vorbeiführenden Ortsrandstraße und der Stadtbahntrasse. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Frankfurt a.M. beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker) sowie Freizeitgärten mit Streuobstbeständen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“, Zone I unmittelbar im Norden und Nordosten angrenzend und in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichend (zur Herstellung eines landwirtschaftlichen Weges mit entsprechenden Anschlüssen an die Ortsrandstraße benötigte Fläche). Mit Stellungnahme vom 20.11.2018 hat das Regierungspräsidium Darmstadt eine Aufhebung des Landschaftsschutzes in den betreffenden Bereichen vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %), z.T. Bebauung mit Gartenhütten
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel bis sehr hoch. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Flak-Stellungen, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Es wurden Kampfmitteldetektionen im Plangebiet durchgeführt, die nördlich der Stadtbahntrasse Reste von Phosphorbomben und Granatsplitter im Plangebiet nachgewiesen haben; diese Funde wurden zwischenzeitlich vom Kampfmittelräumdienst geräumt. Nicht untersucht wurde bislang das Gelände der Freizeitgärten mangels Zugänglichkeit. Eine vollumfängliche Untersuchung kann dort erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans beziehungsweise der daran anschließenden Freimachung des Freizeitgartenareals durchgeführt werden.

Wasser

- Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

- geringe Grundwasserneubildungsrate aufgrund der im Untergrund anstehenden, mehrere Meter mächtigen Lössdecken und ihrer hohen Speichereigenschaften, wodurch Grundwasser im Sinne eines geschlossenen, durchgängig ausgebildeten Grundwasserleiters erst in größerer, für die Erschließungsmaßnahmen nicht relevanter Tiefe zu erwarten ist
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Luft und Klima

- belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet, kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s), Lage am Rand eines größeren, zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes, das die Kaltluft über Hangwinde in südöstlicher Richtung ins Niddatal ableitet, wodurch die im Plangebiet selbst produzierte Kaltluft keine erhebliche klimaökologische Bedeutung für die Ortslage von Nieder-Eschbach und Bonames hat
- mittlere bis hohe thermische Wärmebelastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)
- erhöhte Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß Biotop- und Nutzungskartierung des Stadtplanungsamtes 2022, Begutachtung des Baumbestandes der Freizeitgärten durch ein Sachverständigenbüro sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 2022 wurden folgende Lebensräume, Biotop- und Arten festgestellt:
- Ackerflächen, die Bodenbrütern wie beispielsweise der Feldlerche potentiellen Lebensraum bieten können (Fläche 1, 3 und 4) sowie Freizeitgartenfläche auf einem ehemaligen Streuobstbestand mit Obstgehözen unterschiedlichen Alters und Pflegezustandes und weiteren zum Teil stattliche schützenswerten Einzelbäumen sowie standortuntypischen Nadel- und Ziergehölzen (Fläche 1). Trotz gutachterlich festgestellter Vorschädigung erfüllen die Bäume eine hohe ökologische Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der umgebenden, vergleichsweise strukturarmen Agrarlandschaft und eignen sich zum Teil als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse.
- Streuobstbestand und somit gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gemäß Prüfung durch die Unteren Naturschutzbehörde vom 23.10.2019 im südlichen Teil der Freizeitgärtenfläche, Eingriffe in dieses Biotop setzen eine Ausnahme oder eine Befreiung von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG voraus.
- Nachweis von 31 Vogelarten im über das Änderungsgebiet hinausgehenden Untersuchungsgebiet, davon sind 24 als Brutvögel beziehungsweise Vorkommen mit Brutverdacht, 5 als Nahrungsgäste und 2 als Überflieger einzustufen und überwiegend weit verbreitete, häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen. Ermittlung von 69 Brutrevieren innerhalb und in direkter Umgebung des Bebauungsplan-Gebiets, davon stellen Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen die häufigsten Arten dar und konzentrieren sich überwiegend auf die Bereiche innerhalb der strukturreichen Freizeitgärten. Unter den Brutvogelarten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, sind als streng geschützte bzw. gefährdete Arten Grünspecht, Mäusebussard und Star hervorzuheben und als Arten, die in Hessen einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen Goldammer (ein Brutrevier außerhalb des Plangebietes), Haussperling (sechs Brutrevieren, davon eins im Bebauungsplan-Gebiet am südlichen Rand der Freizeitgärten und die übrigen in den Randbereichen der bestehenden Siedlungsrandbebauung) und Klappergrasmücke (ein Brutrevier am südöstlichen Rand der Freizeitgärten). Als Nahrungsgast bzw. Überflieger treten teilweise Arten in einem ungünstigen bis

unzureichenden Erhaltungszustand auf (Saatkrähe, Stieglitz, Turmfalke, Wiesen-schafstelze, Graureiher).

- Nachweis von drei nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fleder-mausarten: Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus und Großen Abendsegler. Aktuell besetzte Quartiere wurden nicht nachgewiesen, eine Nutzung potentieller Quartiere (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen) im Bereich der Freizeitgärten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Umstände, dass in Hessen bislang keinerlei Fortpflanzungsstätten der Rauhautfledermaus bekannt sind und der Nachweis aus-schließlich in der Zugzeit lag, ist allenfalls von einer Nutzung des Plangebiets als Ta-gesquartier auszugehen. Der Große Abendsegler wurde ebenfalls mit einer nur gerin-gen Aktivität nachgewiesen.
- Nachweis der Zauneidechse als einzige im Untersuchungsgebiet festgestellte Reptili-enart (vier Individuen an mehreren Stellen entlang der Stadtbahntrasse).
- Eine 2021 durchgeführte Untersuchung im "Feldhamsterpopulationsraum (Altvorkom-men)" konnte weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebiets Nachweise des Feld-hamsters erbringen.
- An 17 vorwiegend abgängigen oder bereits abgestorbenen Obstbäumen wurden Bohrlöcher von xylobionten Insekten festgestellt. Die standörtlichen Verhältnisse be-ziehungsweise betreffenden Baumarten und Bohrlöcher lassen jedoch auf keine Vor-kommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie beispielsweise den Hirschkäfer, Eremit oder den Heldbock schließen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Zentrale Wetterau"
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der privaten Nutzung der Freizeit-gärten und der Naherholung in der freien Landschaft..

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch z.T. hohe Straßen- und Schienenlärmimmissionsbelastung von 55-59 dB(A) tags und 45-54 dB(A) nachts

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion wurden Hinweise auf archäologi-sche Bodendenkmäler festgestellt. Gemäß Stellungnahme des Denkmalamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 14.11.2018 handelt es sich hierbei unter anderem um Siedlungen der Eisen- und Bronzezeit sowie der Steinzeiten. Zusätzlich können wei-tere, bisher unbekannte Denkmäler im Rahmen der Bauarbeiten zutage treten.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestal-tung die gleichen, im Folgenden aufgeführten Auswirkungen zu erwarten wie durch die Planänderungen, da die Summe der für Bebauung und Grünflächengestaltung in Anspruch genommenen Flächen etwa gleich ist und nur hinsichtlich der Lage und des Flächenzu-schnitts abweicht.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Änderung der RegFNP-Darstellung von Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes erfolgen im Vergleich zur bisherigen Planung überwiegend die gleichen Umweltauswirkun-gen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 geprüft und endabgewo-ten wurden. Detailliertere Aussagen dazu sowie zum möglichen Ausgleich werden im

parallellaufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen. Die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen betreffen z.T. auch Bebauungsplan-Flächen außerhalb des RegFNP-Änderungsgebietes.

Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen durch Versiegelung und Überbauung, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Bodeneingriffe Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, allerdings ist angesichts der hydrogeologischen Rahmenbedingungen von wenig erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen, Reduzierung des Anteils versickerungsfähiger Standorte, weshalb sich der Niederschlagsabfluss deutlich erhöhen wird. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen. Der ausfallende Kaltluftanteil durch die randliche Bebauung eines Kaltluftentstehungsgebietes hat vermutlich keinen großen klimatischen Einfluss, da die Kaltluft im Wesentlichen auf den nordöstlich angrenzenden großen Ackerflächen zwischen Nieder-Eschbach und Harheim entsteht. Gemäß Bebauungsplan kommt die modelltechnische Untersuchung des Umweltamtes der Stadt Frankfurt zu dem Ergebnis, dass trotz abnehmender Windgeschwindigkeiten keine erheblichen Belüftungsdefizite im Siedlungsbestand durch die geplante Bebauung zu erwarten sind wegen der strömungsdynamischen Gunstlage und der vorgesehenen porösen Bebauungsstruktur. Auch der Korridor entlang der Stadtbahntrasse wird seine Ausgleichsfunktion zur nächtlichen Belüftung des Siedlungsrandes künftig weiter erfüllen können.

moderate Überwärmung des künftigen Wohngebietes und Beeinträchtigung der Luftqualität in Folge der Erhöhung der Immissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr innerhalb des Plangebiets

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des KSG und BauGB dar.

Teilverlust eines wertvollen Biotops und Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, dadurch bedingte Veränderung des Artenspektrums von anspruchsvollen, spezialisierten Tier- und Pflanzenarten hin zu anspruchsloseren Ubiquisten, artenschutzrechtlich bedeutsame Lebensraumverluste der Vogelarten Grünspecht und Mäusebussard (beide streng geschützt), Star (Rote Liste 3) sowie Haussperling und Klappergrasmücke (beide Vorwarnliste Hessen, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend), für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind (s. B2.3). Für den Mäusebussard sind im Umfeld des Eingriffsbereichs ausreichend Ausweichhabitate beispielsweise im Bereich des Eschbachs vorhanden.

Mögliche Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten, die außerhalb beziehungsweise im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets nachgewiesen worden sind (Feldlerche mit ehemaligem Nachweis im Plangebiet, der 2021 jedoch nicht mehr bestätigt werden konnte, Goldammer mit einem Brutrevier am Rande eines Feldgehölzes südlich der Stadtbahntrasse), für die ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind,

Teilverlust von Bäumen mit Höhlungen und Spalten/Rissen, die sich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse eignen, wofür ein vorsorglicher Ersatz durch das Aufhängen geeigneter Nisthilfen im nahen Umfeld des Plangebiets erforderlich ist, möglicher Verlust von Lebensstätten der an der Stadtbahntrasse nachgewiesenen Zauneidechse (streng geschützt nach Anhang IV, FFH-Richtlinie) bei der Realisierung der geplanten, neuen Stadtbahnhaltestelle, was eine Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes als CEF-Maßnahme erforderlich macht.

Für die Inanspruchnahme des im Änderungsgebiet liegenden, nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Streuobstbestandes im Südwesten der Freizeitgärten wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Zulassung der Erteilung einer erforderlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Da laut der Fachbehörde ein (unmittelbarer) Ausgleich nicht möglich ist sollte eine Minimierung des Eingriffs mit dem gezielten Erhalt von Baumbeständen, insbesondere in Gruppen beziehungsweise zusammenhängender Fläche, sowie die Reaktivierung von verbrachten Streuobstbeständen in der Umgebung vorrangig vor möglichen Neuanpflanzungen erfolgen. Ein entsprechendes Maßnahmenpaket ist im Bebauungsplan vorgesehen (s. B2.3).

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes von einer eher ländlichen Prägung hin zu einer urbanen Prägung durch Gebäude und der Ortsumgehungsstraße mit erheblicher Beeinträchtigung des aktuell bestehenden Landschaftsbildes

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen und Freizeitgärten, Schaffung neuer Freiraumqualitäten und Erholungsflächen durch Anlage von öffentlichen Grünflächen und Ergänzung des Wegenetzes

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm der Stadtbahn und der geplanten Umgehungsstraße

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

mögliche Beeinträchtigung von Bodendenkmälern

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Ergebnis der Eingriffsbewertung im Bebauungsplan ergeben sich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild, die durch die im Plangebiet durchzuführenden, minimierenden und ausgleichenden Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Das verbleibende Ausgleichsdefizit soll über externe Ersatzmaßnahmen im nahen Umfeld auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden in einem Flächenumfang von ca. 5 ha kompensiert werden durch bodenfunktionsverbessernde

Maßnahmen (Kompensation des Schutzgutes Boden) sowie durch Gehölz- und Obstbaumpflanzungen (Schaffung von Ersatz-Lebensräumen). Der überwiegende Teil dieser Flächen ist im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt, ca. 1 ha betrifft "Vorranggebiet für Landwirtschaft", aber unmittelbar angrenzend an ein größeres Gebiet mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung...".

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Um sicherzustellen, dass vorhandene Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, ist die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gemäß §§ 18 und 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vor Beginn jeglicher Erdarbeiten erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Erhalt unversiegelter Freiflächen im Plangebiet zur Wahrung funktionsfähiger Bodenstandorte, Festlegung maximal überbaubarer Flächen für Gebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Straßen und Wege, Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge

im Bereich von Stellplätzen, Wegen, Terrassen, Zufahrten und sonstigen zu befestigenden Flächen auf Baugrundstücken

- Flächige Begrünung aller Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° mit einer Mindestvegetationstragschicht von 12 cm zum Erhalt eines Teils der im Plangebiet verlorengelassenen, natürlichen Bodenfunktionen, Niederschlagsrückhaltung und als Standorte für Sekundärbiotope, intensive Begrünung von Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind
- Sicherung und Neuentwicklung von Lebensräumen durch möglichst weitgehenden Erhalt ökologisch wertgebender Biotopstrukturen sowie umfassende Begrünung der privaten Baugrundstücke und Erschließungsstraßen und die Anlage öffentlicher Grünflächen
- Maßnahmenpaket zur Minimierung des Eingriffs in das Streuobst-Biotop: Erhalt und dauerhafte Pflege eines Teils des gesetzlich geschützten Streuobstbestands, von markanten und stadtbildprägenden Einzelbäumen aus dem sonstigen Umfeld der Freizeitgärten und der im Nordosten der Freizeitgärten stockenden Baumhecke sowie deren Ergänzung in Richtung der Ortsrandstraße, Entbuschung, Nachpflanzung und dauerhafte Pflege eines ungenutzten, verbrachten Streuobstbestandes in der Gemarkung Bonames (zugleich CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzlebensraums für den Grünspecht)
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 (5) BNatSchG im Plangebiet und nahen Umfeld: Anbringung von insgesamt 8 Nistkästen für den Hausperling und den Star an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebiets, Anbringung von 56 Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld des Plangebiets, Schaffung je eines Ersatzlebensraums für die Klappergrasmücke, den Grünspecht und für die Zauneidechse im näheren Umfeld des Plangebiets
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsstrukturen und Tierlebensräumen: Gliederung des Baugebietes durch private und öffentliche Grünflächen, die sowohl innerhalb als auch mit dem Umfeld des Plangebiets vernetzt sind, Baumpflanzungen im Straßenraum und an Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen als Vernetzungs-, Gestaltungs- und Beschattungselemente, Erhalt von ökologisch wertgebenden Gehölzstrukturen wie Strauch-Baum-Hecken, landschaftsbildprägenden Baumsolitären und eines Teils des aktuell gesetzlich geschützten Streuobstbestandes, Dach-, Fassaden- und Grundstücksfreiflächen-Begrünungen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept: möglichst weitgehende naturnahe Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswasser durch Festsetzungen zur versickerungsfähigen Flächengestaltung und Begrünung, gedrosselter Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers und der Straßenwasserabflüsse in Richtung einer zentralen Retentionsmulde südlich der Bahngleise (Fläche 4) und von da aus über die Bestandskanalisation in Richtung Nidda, Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers insbesondere am Schulstandort. Der zentralen Retentionsmulde ist eine Zisterne nachzuschalten oder abgedichtete Rigolen unter der Mulde zu berücksichtigen, aus denen das durch die Bodenzone gereinigte Niederschlagswasser mit Tankwagen für die Grünbewässerung entnommen werden kann.

- Sicherung der Durchlüftung des Plangebiets durch an die örtlichen Strömungsverhältnisse angepasste Gebäudestellung
- Festlegung erforderlicher Schallschutzvorkehrungen (Gebietsgliederung, Gebäudestellung, baulicher Schallschutz etc.)
- Sicherung und Begrünung von Wegeverbindungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch mit dem Umfeld des GrünGürtelparks Nieder-Eschbach zur Stärkung der örtlichen Freizeit- und Naherholungsnutzung
- visuelle Aufwertung des Gebiets durch einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen sowie Eingrünung durch Baumpflanzungen entlang der Ortsumgehungsstraße
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da keine sinnvollen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die aktuelle Bebauungsplanung umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Durch die nun vorgesehene Konzentration der beiden Schulstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 soll eine beschleunigte Bereitstellung der Flächen und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen erreicht werden.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Da im Änderungsgebiet bereits Bau- und Grünflächen vorgesehen sind, jedoch in z.T. abweichender Lage und Abgrenzung, werden auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung durch die vorliegende RegFNP-Änderung neuen Umweltauswirkungen lediglich auf ca. 1,5 ha vorbereitet.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind durch die aktuelle Bebauungsplanung Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-6 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Entwurf Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“, Stadtplanungsamt, Stand Juli 2023
- [2] Aktualisierung Verkehrsgutachten Nordwestlich Auf der Steinernen Straße, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Frankfurt am Main, Stand Oktober 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 923 „Nordwestlich Auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt am Main, PGNU, Frankfurt, Stand September 2022
- [4] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 112
10. November 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2023-52 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

09. November 2023

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 09. November 2023 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt**, Stadtteil Nieder-Eschbach
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"
Drucksache Nr. V-2023-51

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"
Drucksache Nr. V-2023-52

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Seite 2 zum Schreiben vom 09. November 2023
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

DS-Nr. V-2023-51
DS-Nr. V-2023-52



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-52

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"
Gebiet B: "Nikoleiweg"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg", Gebiet B: "Nikoleiweg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich für die "Gewerbliche Baufläche" ein Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang vorgenommen wird und für die "Fläche für den Gemeinbedarf" kein Flächenausgleich erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, sowie ein rückwärtig angrenzendes Gewerbegebiet.

Damit der entsprechende Bebauungsplan "St. Florian-Weg" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt für die "Gewerbliche Baufläche" im Gebiet A ein Flächenausgleich im Gebiet B in annähernd gleichem Umfang. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg und
Gebiet B: Nikoleiweg

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

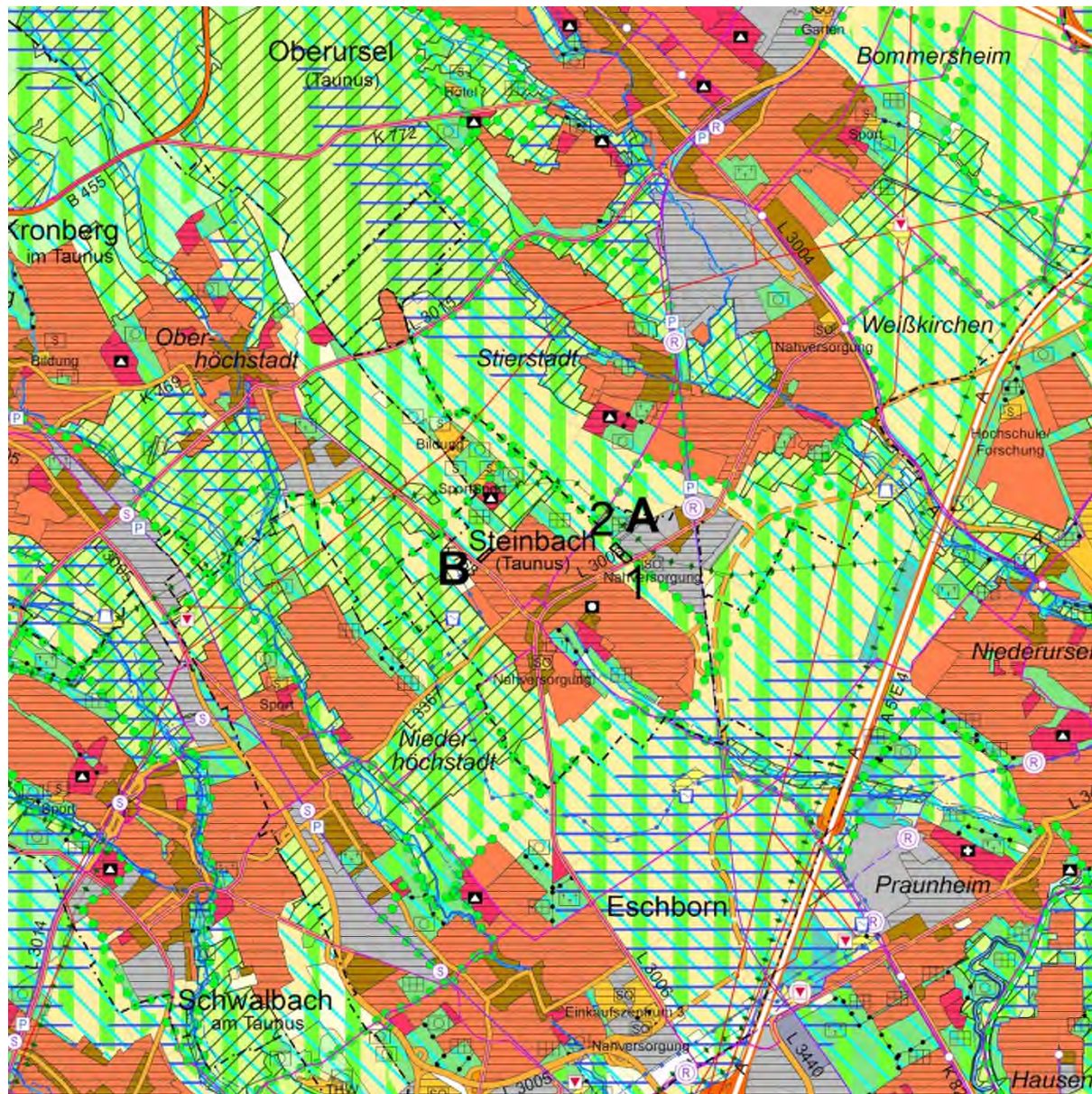
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrgerätehaus und einer gewerblichen Baufläche
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	insgesamt ca. 1,3 ha (Gebiet A ca. 0,9 ha, Gebiet B ca. 0,4 ha)
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	03.07.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „St. Florian-Weg“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz

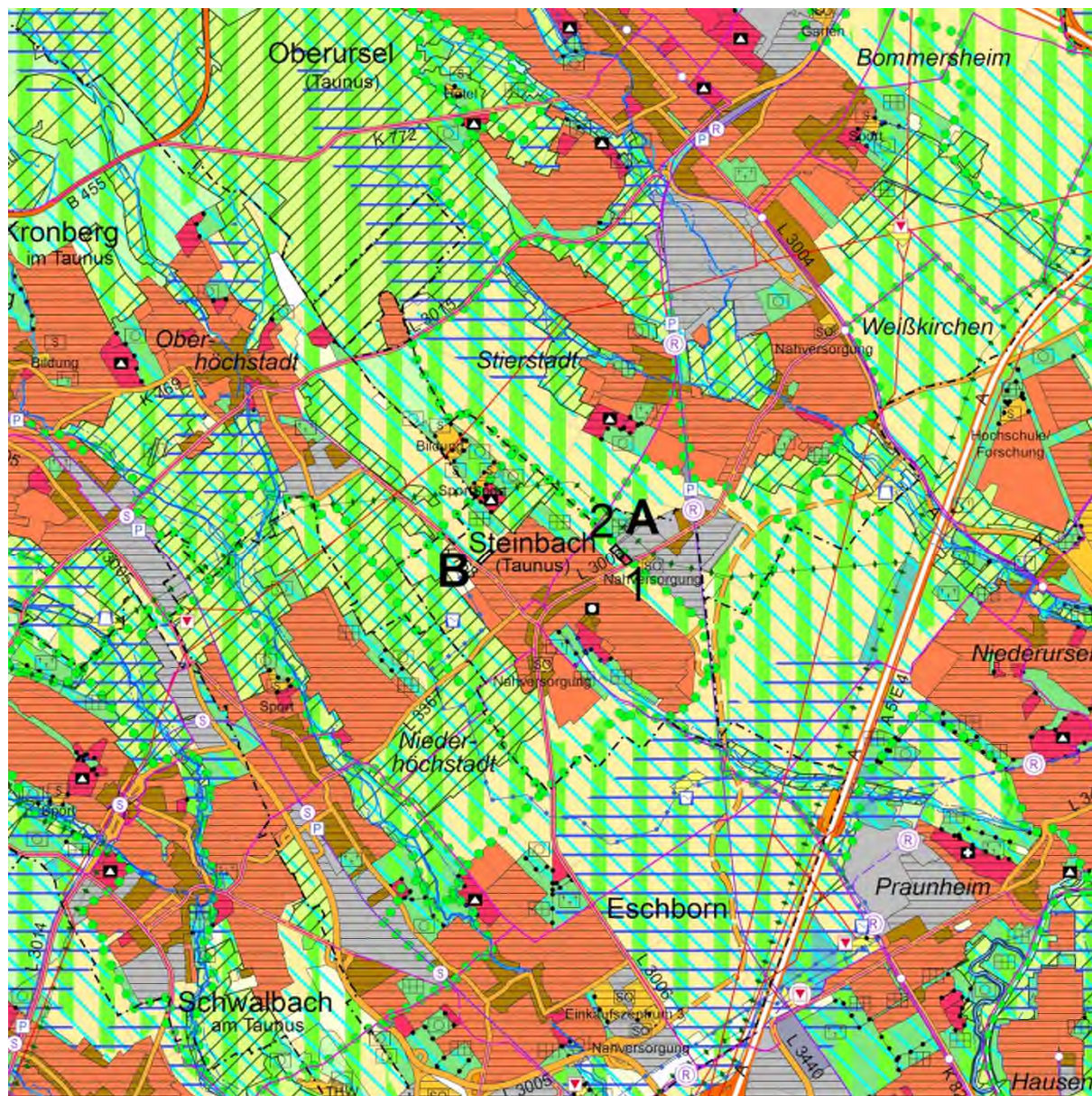
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



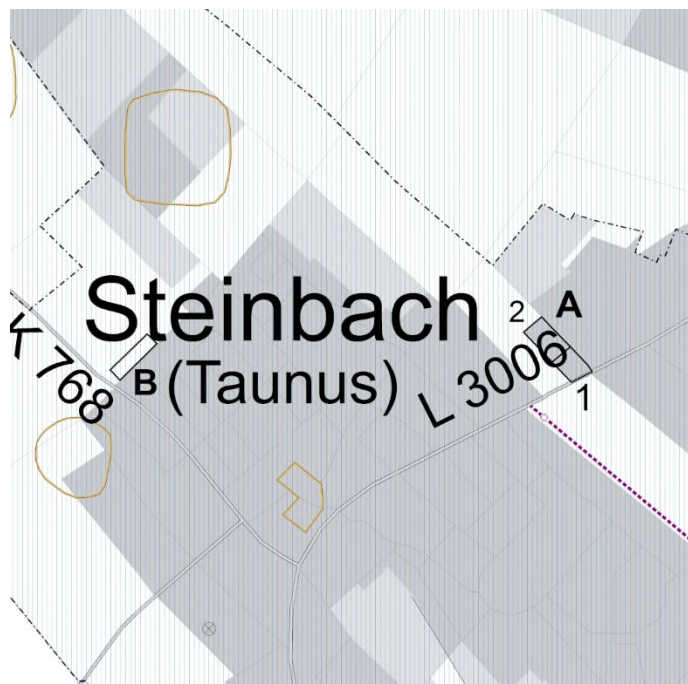
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

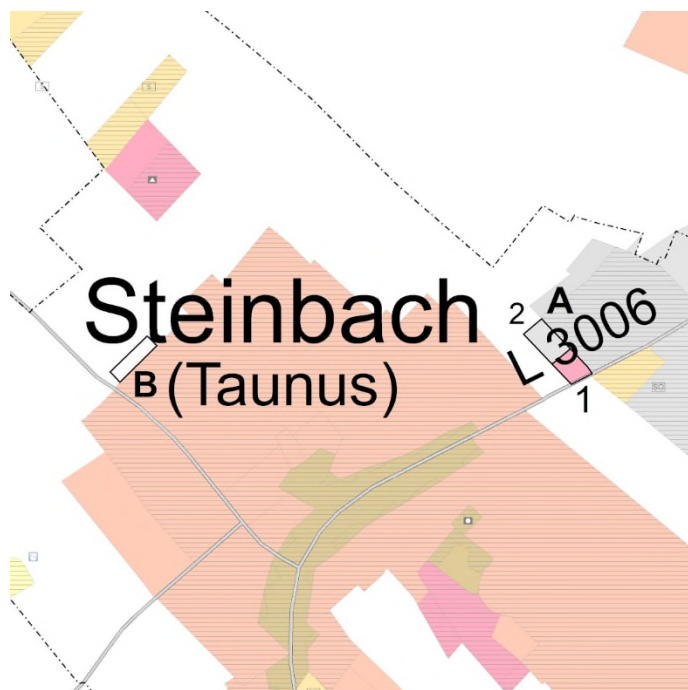
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



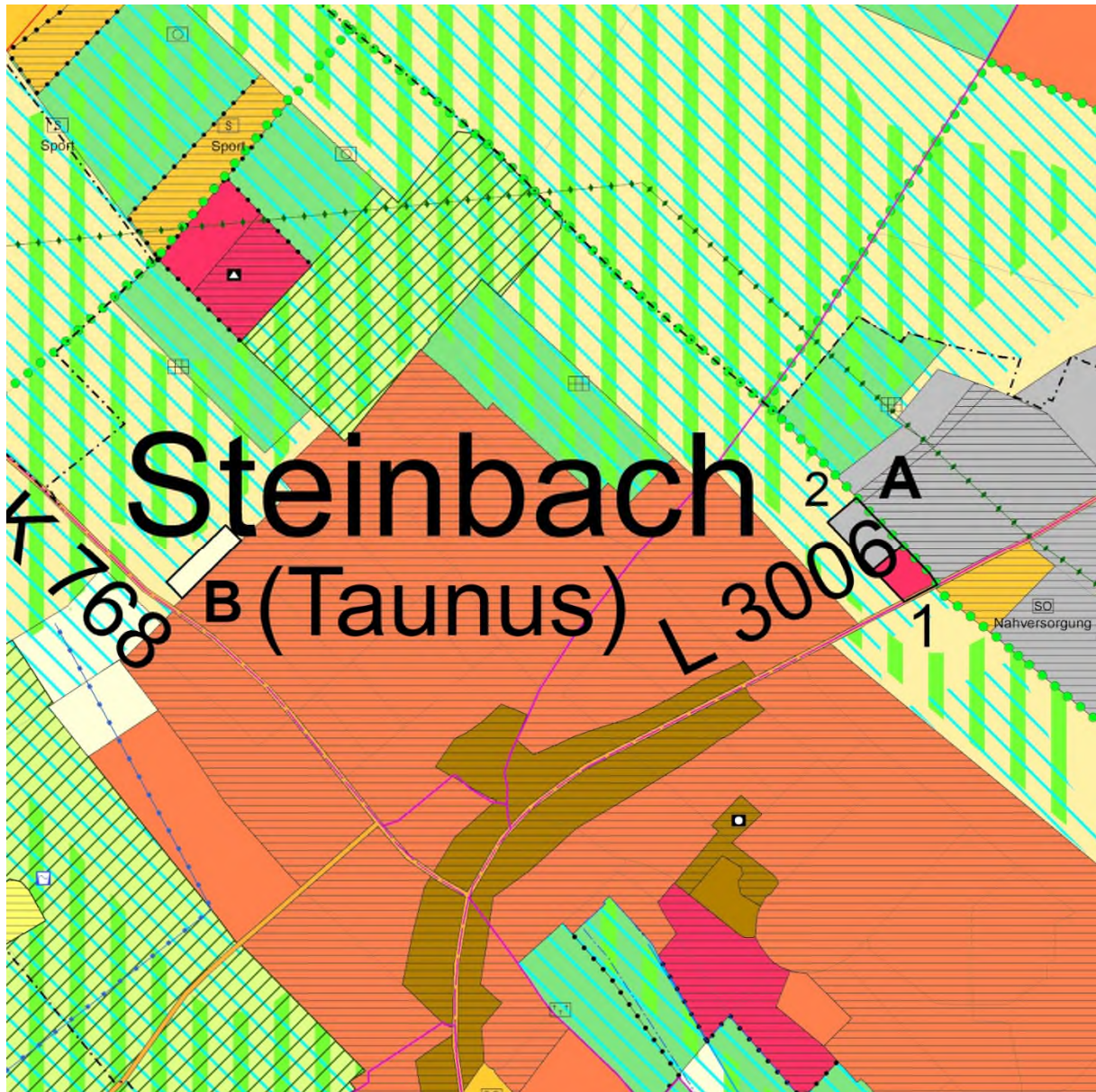
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktleitungen (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Gebiet A liegt im nördlichen Stadtgebiet und wird im Norden begrenzt durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“, im Süden durch die Bahnstraße (L 3006) und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Gebiet B liegt am nordwestlichen Stadtrand. Es grenzt im Südosten an bestehende Wohnbebauung am Nikoleiweg und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach mit Schreiben vom 09.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 03.07.2023 beantragt.

Die Stadt plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt und der aktuelle Flächenbedarf dort nicht zur Verfügung steht. Nördlich angrenzend ist ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen / Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche geplant, für die bereits ein Betrieb Interesse bekundet hat, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

Der Flächenausgleich für die neue gewerbliche Baufläche wird im Gebiet B erbracht durch die Rücknahme einer nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für das angrenzende Wohngebiet).

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Am östlichen Rand des Gebietes A verläuft das "Vorranggebiet Regionalparkkorridor". Die Regionalparkroute wird im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert.

Gebiet B liegt im Randbereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, sie stellen aber mit einer Größe von ca. 0,9 ha (Gebiet A) und ca. 0,4 ha (Gebiet B, Flächenausgleich) keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Gebiet A ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen/Steinbach der S-Bahnlinie S5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd). Künftig wird der Haltepunkt auch von der Regionaltangente West (RTW) bedient, für die das Planfeststellungsverfahren läuft. Das Gebiet wird zudem über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisel" mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist entlang der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Radweg soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfelds weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes.

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sind die Änderungsgebiete wie folgt dargestellt:

Gebiet A: "Fläche für Landwirtschaft" mit der Realnutzungssignatur "Acker" bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes "bebauter Bereich" sowie "aus klimatischen Gründen frei zu haltende Fläche" und "Regionalpark-Korridor" am östlichen Gebietsrand
Gebiet B: "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen"

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Steinbach benötigt einen neuen Feuerwehrstandort, da der bauliche Zustand und die räumlichen Gegebenheiten des Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Der vorgesehene neue Standort hat sich im Rahmen einer Standortanalyse der Stadt Steinbach als der einzig geeignete hinsichtlich der Kriterien Wahrung der Hilfsfrist, Erschließung, mögliche Konflikte und Grundstücksverfügbarkeit erwiesen. Er schließt unmittelbar an das bestehende und zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an und ist im Hinblick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen, da die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet mindestens 70 m beträgt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Ein Teil der Fläche des Gebietes A ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen, der diesen Standort aufgeben wird. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den geplanten Feuerwehrstandort wird der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengewirkt und der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des für die Realisierung des Vorhabens erfolgten Grundstückserwerbs soll die Möglichkeit genutzt werden, nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort eine gewerbliche Baufläche auszuweisen als Ergänzung des vorhandenen und zur Erweiterung nach Norden vorgesehenen Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“, in dem bereits alle Flächen vergeben sind. Auch für diese neu geplante gewerbliche Baufläche wurde bereits Interesse und Bedarf angemeldet. Eine zeitnahe Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellten Gewerbezuwachsflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wird langfristig angestrebt, ist aber derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zusammenhängend möglich.

Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist, aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden soll.

Mit der geplanten Flächenausweisung ist eine Inanspruchnahme einer früher landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche verbunden, für die die Pachtauflösung einvernehmlich mit dem betroffenen Landwirt geregelt wurde und die betriebswirtschaftlich nicht relevant ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächenausgleich im Gebiet B für die geplante gewerbliche Baufläche erfolgt lediglich für den neuen Feuerwehrstandort eine über die im RegFNP 2010 bereits für Bauflächen vorgesehene Bodeninanspruchnahme hinausgehende Flächenneuanspruchnahme, die hinsichtlich des Erfordernisses des neuen Feuerwehrstützpunktes für die Sicherheit der Bevölkerung vertretbar ist.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung von z.T. bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung im Gebiet A ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

Flächenausgleich:

Für die "Gewerbliche Baufläche" wird ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang im Gebiet B "Nikoleiweg" erbracht. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und nördlich angrenzend ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen/Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche, für die bereits ein Kaufinteresse besteht, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019)

zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Brachfläche und eine asphaltierte Fläche im östlichen Teil sowie einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung und Grünland mit einzelnen Gehölzen im westlichen Teil.

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker und kleine Teilparzellen mit Grünland und Gehölzen) geprägt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Gebiet A: gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), z.T. anthropogen überformten Böden, Bodenart: Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) mit niedriger Durchlässigkeit, hohem Speichervermögen und Ertragspotenzial, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Gebiet B: unversiegelte Fläche, Bodenart: Pararendzinen mit Parabraunerden aus Löss mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Luft und Klima

- belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (Gebiet A: mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s, Gebiet B: schwaches Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom <= 30 m³ je m·s)
- mittlere thermische Belastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀, hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)
- hohe Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A: nur für wenige Arten geeigneter Lebensraum, mäßig strukturreicher Hausgarten im südwestlichen Teil, in dem aufgrund des alten Baumbestandes mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen ist, alter Kirschbaum am nördlichen Gebietsrand mit mäßig artenreichem Unterwuchs aus Arten der Glatthaferwiesen, 18 ca. 10 Jahre alte Hochstamm-Obstbäume

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG am nordwestlichen Rand (Biotop- und Nutzungstypenkartierung)
- Fauna: Im Rahmen einer im Jahr 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet und der näheren Umgebung dokumentiert, überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen und anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft, potentielle Brutplätze für Girlitz und Bluthänfling in den Gehölzstrukturen, potenzielle Nahrungs- und Bruthabitats für z.B. Grünspecht, Mäusebussard, Gartenrotschwanz in Kleingärten nordöstlich des Änderungsgebietes, die erhalten bleiben und weiterhin an die offene Landschaft angebunden sind. Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereichs wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutzeitnachweis in dem alten Kirschbaum festgestellt.
- Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Gebietes ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen anzunehmen und für das Wohngebäude und dessen Garten eine mögliche Quartiernutzung für diese Arten.
- Das Habitatpotenzial für den Feldhamster ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen stark eingeschränkt. Es konnten keine Hinweise auf diese streng geschützte Art gefunden werden.
- Gebiet B: Teilflächen weisen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung) und ein Feldgehölz trockener bis frischer Standorte auf. Eine faunistische Erhebung erfolgte nicht, da für die Fläche keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum nördliches Main-Taunusvorland und im Naturpark Taunus
- Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung der benachbarten wohnungsfernen Gärten und des St. Florian-Weges, auf dem die Regionalparkroute verläuft.

Mensch und seine Gesundheit

- Eine Belastung des Wohnumfeldes ist aufgrund des Abstandes zu bestehender und geplanter gewerblicher Nutzung nicht gegeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A: Durch die bisherige Planung als Vorranggebiet für Landwirtschaft sind Auswirkungen durch intensive Landwirtschaft zu erwarten (pot. Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag). Die bestehende gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil im südwestlichen Gebietsteil weicht von der bisherigen Zielnutzung im RegFNP ab und stellt eine Belastung verschiedener Umweltbelange dar.

Gebiet B: Durch die bisherige Planung als Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für Wohnbebauung) sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten

wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A: Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter-, Kühl- und Ertragsfunktion)

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung. Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird deshalb im Bebauungsplan eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Steinbach aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des weitgehenden Erhalts der kaltluftproduzierenden Flächen und -abflußbahnen im Freiraumkorridor zwischen der Ortslage und den Gewerbegebieten nicht erheblich sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen, Verlust einzelner Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate
Im Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand ein Biotop - ca. 0,1 ha Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Alternativ ist eine Erhaltung als westliche Eingrünung der geplanten gewerblichen Nutzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen.

möglicher Verlust von Fledermausquartieren

Bei entsprechender Ein- und Durchgrünung im Zuge der Umsetzung der Vorhaben kann der Verlust der potentiellen Habitatstrukturen weitgehend ausgeglichen werden und dem Belang der biologischen Vielfalt hinreichend Rechnung getragen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch den Feuerwehrstützpunkt und das kleinere Gewerbegebiet keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Veränderung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen bedingt jedoch eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für Nutzer der Regionalparkroute, die zukünftig in diesem kurzen Teilabschnitt zwischen gewerblichen und Feuerwehr-Bauten verlaufen wird, wobei das östlich angrenzende Gewerbegebiet bereits durch einen Grünstreifen mit Gehölzen eingegrünt ist und eine Eingrünung des Gebietes A vorgesehen ist.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten. Für die Nutzer der benachbarten wohnungsfernen Gärten ist mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Lärm zu rechnen.

Die letztgenannte Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen.

Gebiet B: Durch die Rückwidmung der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Landnutzung werden durch die Planänderung die o.g. möglichen Auswirkungen durch Bebauung verhindert.

Da für die gewerbliche Baufläche ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Steinbach nur eine geringe über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt im Bereich des Feuerwehrstandortes, der allerdings z.T. bereits baulich durch den bestehenden Betrieb vorbelastet ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur

Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Retention von Niederschlagswasser durch Versickerung und Dachbegrünung, ansonsten Ableitung zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) und von dort in einen Mischwasserkanal
- Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes zu Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gebietsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr, vorab Überprüfung des Wohngebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie des Baumbestandes innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen.

Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme)

- Einbau von Niststeinen als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Sicherung der Regionalparkroute durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Standortanforderungen keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2019 hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie für einen erweiternden Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort in der Innenstadt neben dem Rathaus erstellen lassen. Diese kommt zum Ergebnis, dass am bisherigen Standort keine den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Richtlinien gerecht werdende Lösung für ein neues Feuerwehrgerätehaus möglich ist und empfiehlt daher eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort. Die Stadt hat mehrere Standortbereiche für ein neues Feuerwehrgerätehaus untersucht und den nunmehr geplanten Standort als am geeignetsten eingestuft. Die weiteren untersuchten Standorte liegen so weit außerhalb oder am Rande der Stadt, dass die Einhaltung der 10-Minuten-Hilfsfrist für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die geplante gewerbliche Baufläche ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung. Eine Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 bereits geplanten gewerblichen Bauflächen zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Bahnhof ist zeitnah aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Da die Flächen jedoch langfristig für die gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden sollen, erfolgt der Flächenausgleich im Gebiet B durch Umwidmung einer Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für angrenzende Wohnbebauung), für die kein Bedarf mehr besteht.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant einen neuen Feuerwehrstandort und im Zusammenhang damit die Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen / Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Bepflanzungsmaßnahmen und weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Vorentwurf „St.-Florian-Weg“, E. Schade, Gießen, Stand Mai 2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand Mai 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand Mai 2021
- [4] Antrag der Stadt Steinbach auf RegFNP-Änderung vom 09.08.2023
- [5] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)