

**Antrag der Gemeinde Glauburg
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3,
Z3.4.1-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohn- und
Mischgebietes „Hinter dem Falder“**

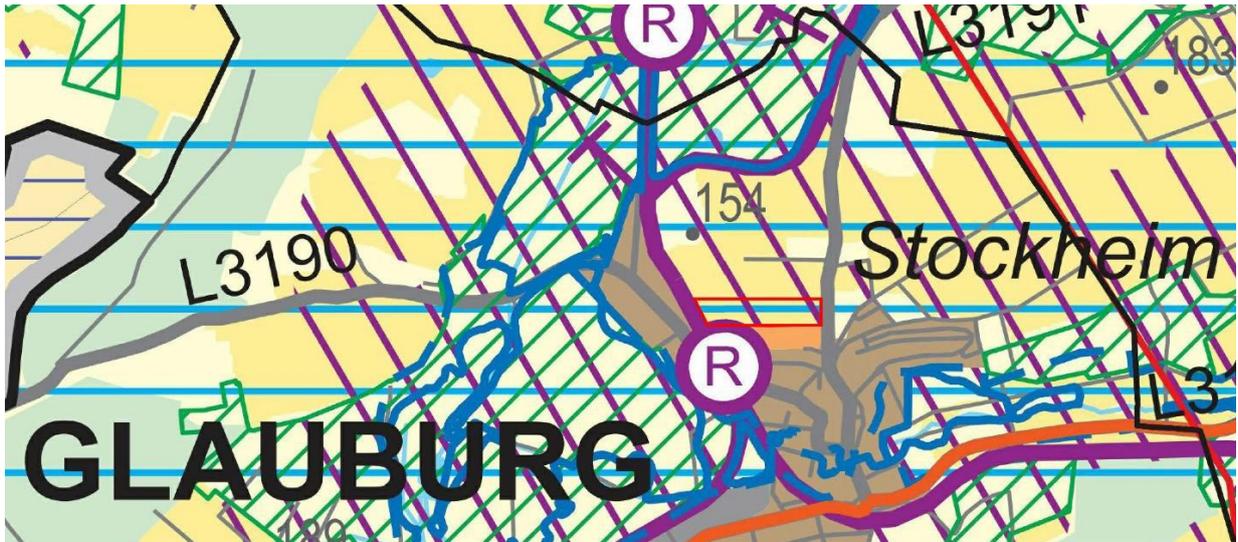


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

Antrag der Gemeinde Glauburg vom 28. November 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Gemeinde Glauburg vom 28. November 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z.3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.1-4 (maximaler Tabellenwert) und Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) 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 G zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Im Zuge der weiteren Planung hat die Gemeinde Glauburg durch geeignete Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass ein Mindestdichtewert von 35 Wohneinheiten je Hektar erreicht wird.
 2. Die Gemeinde Glauburg hat im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen, dass die Flächen W1 und W2 (Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg 2006) als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt werden. Die insoweit erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird zugelassen.
 3. 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.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	8
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	9
I. Vorbemerkung	9
II. Beschreibung des Planvorhabens	10
1. Lage der Gemeinde Glauburg im Raum	10
2. Lage und Umgebung des Planvorhabens	11
3. Die konkrete Planung	11
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	14
a) Vorranggebiet für Landwirtschaft – Ziel Z10.1-10	14
b) Vorranggebiet Siedlung – Ziel Z3.4.1-3	14
c) Tabellen- und Dichtewert, Ziele Z3.4.1-4 und Z3.4.1-9	15
d) Vorbehaltsgebiete	15
III. Begründung des Abweichungsantrags	15
1. Alternativenprüfung	16
2. Obergrenze Wohnsiedlungsentwicklung	18
3. Regionalplanerische Dichtewerte	19
4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	19
C. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG	22
I. Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Glauburg	22
II. Der oberen Landesplanungsbehörde vorliegende Erkenntnisse	23
1. Vogelschutzgebiet DE5519401	24
a) Akustische Störreize	24
b) Optische Störreize	24
c) Freizeitaktivitäten	24
2. FFH- Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ – DE5619306	24
a) Veränderungen des Wasserhaushalts	24
b) Lichtimmissionen	25
III. Beteiligung zur Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG	25
D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	26
I. Regierungspräsidium Darmstadt	26
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	26
a) Vorranggebiet für Landwirtschaft	26
b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	26
c) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	27
2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	27
3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	28
4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)	29
5. Dezernat I.18 – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	29
II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	29
1. Vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich	29
2. Schutzgut Landschaft – Bedeutsame Landschaften im Verbandsgebiet	30
III. Kreisausschuss des Wetteraukreises	31
1. Fachstelle 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten	31
2. Fachstelle 4 Archäologische Denkmalpflege	31
3. Fachstelle 4.1.2 – Naturschutz und Landschaftspflege	31

4.	Fachstelle 4.2.2 Agrarfachaufgaben	32
5.	Fachstelle 4.5 – Bauordnung	32
IV.	Hessen Mobil	32
V.	Weitere Beteiligte	33
E.	Rechtliche Würdigung	34
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	34
1.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	34
2.	Verstoß gegen Ziel Z4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	34
3.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	34
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	35
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	35
2.	Grundzüge der Planung – Ergebnis der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 ROG	35
a)	Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz	37
b)	Ziffer 2.6 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz	38
(1)	Vogelschutzgebiet DE5519401	38
(2)	FFH- Gebiet DE5619306	39
3.	Grundzüge der Planung im klassischen Sinne nicht berührt	40
4.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	41
5.	Intendiertes Ermessen	41
a)	Allgemeines	41
b)	Kein atypischer Fall	42
(1)	Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebietes	42
(2)	Keine Inanspruchnahme bester Böden	43
(3)	Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	43
(4)	Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme	43
F.	Hinweis	45
G.	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Glauburg im Raum, Quelle: ©2023 GeoBasis-DE-BKG (©2009)	10
Abbildung 3:	Lage des Antragsgebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	11
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept Juli 2021	12
Abbildung 5:	Bebauungsplan-Vorentwurf (April 2023)	13
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Darstellung des Antragsgebiets	14
Abbildung 7:	Vorranggebiete „Siedlung - Planung“ in Glauburg (Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010)	17
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg 2006	18
Abbildung 9:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung des Plangebietes (Quelle: BodenViewer Hessen, 2022)	20
Abbildung 10:	Acker-/Grünlandzahlen in Glauburg (Quelle: BodenViewer Hessen, 2022)	21
Abbildung 11:	Lage des Antragsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Quelle: Natura 2000- Prognose Bosch und Partner)	23
Abbildung 12:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	46

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Glauburg (Wetteraukreis) plant zusammen mit der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) im Ortsteil Stockheim die Entwicklung eines Baugebietes mit einer Gesamtfläche von 8,5 ha. Das geplante Baugebiet ist bereits teilweise (4 ha) aus dem Regionalplan sowie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich aus Sicht der Gemeinde eine Erweiterung um 4,5 ha an.

Das Antragsgebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Die Gemeinde Glauburg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter dem Falder“ am 22. Februar 2021 gefasst.

Im Kern begründet die Gemeinde Glauburg den Abweichungsantrag mit dem gemäß Wohnungsbedarfsprognose ermittelten Defizit an Wohnungen im Wetteraukreis. Zudem sei das Gebiet im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen als prioritäre Entwicklungsfläche dargestellt. Der Gemeinde Glauburg lägen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor. Die Nachfrage werde sich voraussichtlich nach Fertigstellung des modernisierten Bahnhofs Stockheim (Ende 2024) noch erhöhen. Klassische Baulücken seien in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden. Die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben würden im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Im Rahmen der laufenden Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Auswirkungen der Planungen kompensiert werden können. Die Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizits sowie der Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes könnten über Ökokontopunkte sowie spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen kompensiert werden. Hierzu würden vertragliche Regelungen getroffen.

Die betroffenen Landwirte bewirtschaften insgesamt eine Fläche von 215 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche (6,9 ha) betrage somit rund 3,2 %. Insofern sei nicht von einer Existenzgefährdung der Betriebe auszugehen.

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. Vorbemerkung

Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 (Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt – IWU) ergibt sich für Hessen bis 2040 ein Bedarf von ca. 367.000 Wohnungen, davon entfallen 11.000 Wohnungen auf den Wetteraukreis.

Nach dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (Regierungspräsidium Darmstadt, 2019) sollen auch außerhalb des Kernraums (Rhein-Main-Gebiet) Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Die Gemeinde Glauburg ist hier als „Impulszentrum im peripheren Raum“ eingestuft.

In diesen Kommunen soll zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Raums vorrangige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung stattfinden. So kann eine Versorgung und Stärkung des umliegenden peripheren Raums langfristig sichergestellt werden und einer Konzentration auf den Kernraum und die Oberzentren entgegengewirkt werden.

Im Verwaltungsentwurf zum Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde dieser Ansatz aufgegriffen und fortentwickelt: die Gemeinde Glauburg ist eine sog. Entlastungskommune. Sie liegt an den überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen „Gelnhausen – Büdingen – Glauburg“ und „Bad Vilbel – Nidderau – Glauburg“.

Die Gemeinde Glauburg will zusammen mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) ein Wohngebiet am Nordrand des Ortsteils Stockheim entwickeln, um ein entsprechendes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Stockheim sei das zukünftige Baugebiet gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO sowie einer kleineren Gewerbegebietserweiterung (GE) nach § 8 BauNVO.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist zudem auch der weiterhin geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend zu ändern.

Die Gemeinde Glauburg ist gemäß § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband Frankfurt-RheinMain beigetreten. Nach § 22 MetropolG obliegt die Änderung der Flächennutzungspläne neuer Mitgliedskommunen mit deren Beitritt dem Regionalverband. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zum Wirksamwerden eines neuen Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 MetropolG fort.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Gemeinde Glauburg im Raum

Die Gemeinde Glauburg mit 3.090 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022) ist eine Gemeinde im hessischen Wetteraukreis und gehört historisch zur Region Oberhessen. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist die Gemeinde Glauburg der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist Glauburg als Kleinzentrum mit dem zentralen Ortsteil Stockheim festgelegt.

Nachbargemeinden sind im Nordwesten die Gemeinde Ranstadt, im Nordosten die Stadt Ortenberg, im Südosten die Stadt Büdingen, im Südwesten die Gemeinde Altenstadt sowie im Westen die Stadt Florstadt. Die Gemeinde setzt sich aus den beiden Ortsteilen Glauberg und Stockheim zusammen.

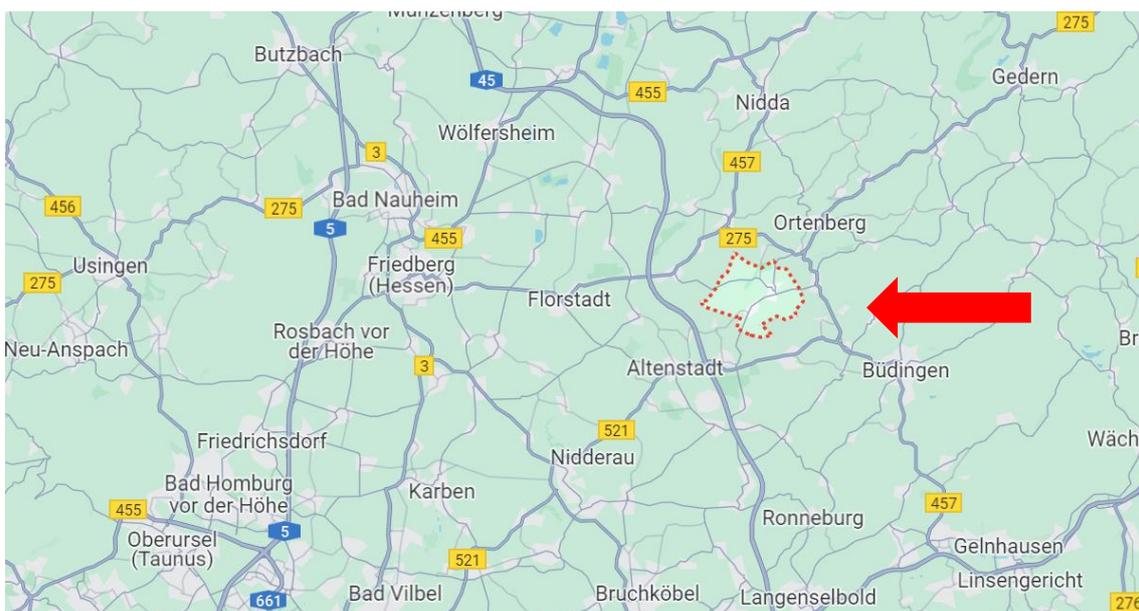


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Glauburg im Raum, Quelle: © 2023 GeoBasis-DE-BKG (© 2009)

2. Lage und Umgebung des Planvorhabens

Das Antragsgebiet mit einer Größe von 4,5 ha befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Stockheim zwischen dem Bahnhof Stockheim im Westen und der Landesstraße L3191 im Osten. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Antragsgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr der Bestandskartierung (2021) waren die überwiegenden Flächen mit Raps bestanden. Auf kleineren Flächen fand sich eine Klee grasansaat. Im westlichen Bereich befanden sich zwei kleinere Flächen mit einer mehrjährigen Blühstreifenansaat.



Abbildung 3: Lage des Antragsgebiets (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Die konkrete Planung

Die ersten Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde, der Hessischen Landgesellschaft und den beteiligten Planungsbüros wurden im März und August 2021 geführt. Hierbei wurden u. a. die Rahmenbedingungen der städtebaulichen Gestaltung des Areals und die Erstellung erforderlicher Gutachten erörtert. Zu diesem Zweck wurden städtebauliche Vorentwürfe als Diskussionsgrundlagen erstellt. Die Entwürfe dienten vor allem dazu, die kommunalen Gremien in den Planungsprozess frühzeitig einzubinden, um die Planungsziele und Inhalte bedarfsorientiert abstimmen zu können.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Juli 2021

Die städtebaulichen Entwürfe wurden im November 2021 im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde klar in Abbildung 4 gezeigte die Variante vom Juli 2021 favorisiert und als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans gewählt. Im Zuge der weiteren Planung wurde das Konzept dahingehend optimiert, dass auf die kurzen Erschließungsstiche mit Wendehammer zu Gunsten einer verkehrs- und erschließungstechnisch günstigeren Ringerschließung verzichtet wurde. Da ein Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer der südlich angrenzenden Gartengrundstücke inzwischen zu einem Verkauf bereit war, konnte das Baugebiet entsprechend erweitert werden. Die Grundstücke der nicht verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümer werden im Bebauungsplan als Kleingärten erhalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von drei unterschiedlichen Baugebieten vor. Im Südosten wird der bestehende Steinmetzbetrieb als Gewerbegebiet festgesetzt und nach Norden eine Entwicklungsfläche vorgesehen. Nördlich und westlich anschließend werden als Puffer zu den dann angrenzenden Wohngebieten zwei Mischgebiete festgesetzt. Bislang liegen für die Bereiche noch keine konkreten Planungen vor, so dass im Bebauungsplan eine relativ große Bandbreite an Mischgebietenutzungen zugelassen werden sollen.



Abbildung 5: Bebauungsplan-Vorentwurf (April 2023)

Der größte Bereich des Plangebietes wird von Wohngebieten eingenommen. Im Westen zur Bahnlinie sowie im Nordosten sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, im Süden eine verdichtete Bauweise mit Kettenhäusern, im Zentrum Doppelhäuser. Die übrigen Flächen sollen mit klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut werden. Hierdurch wird eine dem Ortsteil angemessene bauliche Dichte erreicht und ein attraktiver Mix an Haustypen bereitgestellt.

Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Kleingärten werden im Bebauungsplan entsprechend als Grünfläche gesichert. Eine weitere Grünfläche findet sich im Eingangsbereich angrenzend an das Mischgebiet. In der Mitte des Plangebietes sorgt ein großzügiger Grünzug für eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes mit Anschluss an die angrenzende Feldflur.

Die Notwendigkeit des Vorhabens ist nach Auffassung der Gemeinde Glauburg in der erforderlichen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum begründet. Der Gemeinde Glauburg lägen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor. Die Nachfrage werde sich voraussichtlich nach Fertigstellung des modernisierten Bahnhofs Stockheim (Ende 2024) noch erhöhen.

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Antragsgebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

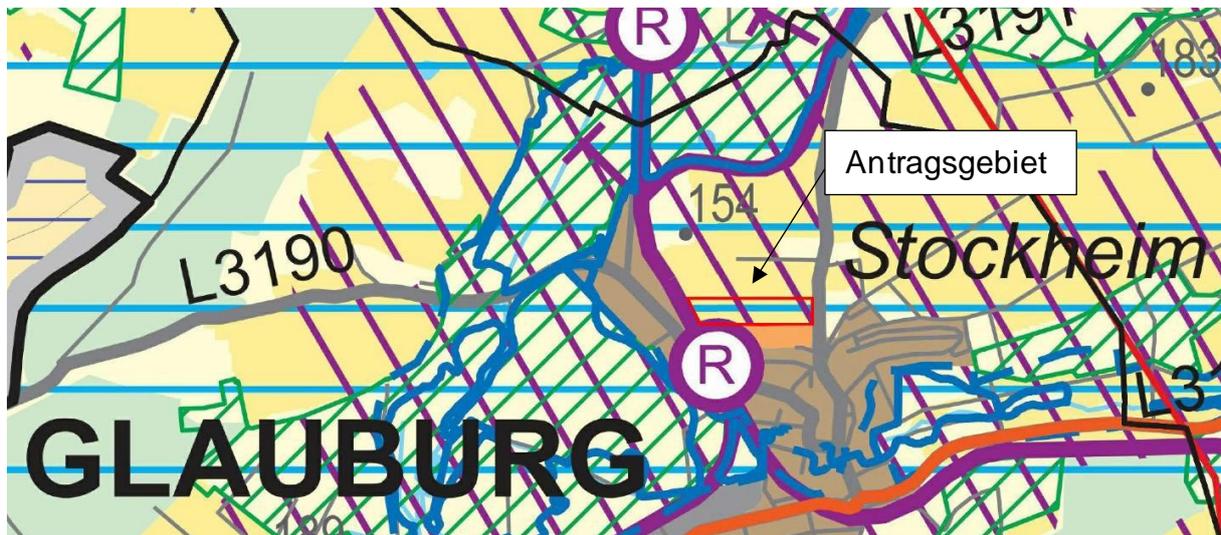


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Darstellung des Antragsgebiets

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

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft 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. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneter Böden gewährleisten. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

b) Vorranggebiet Siedlung – Ziel Z3.4.1-3

Für die Entwicklung des Baugebietes ist bauleitplanerisch die Darstellung/Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) erforderlich.

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat 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.

c) Tabellen- und Dichtewert, Ziele Z3.4.1-4 und Z3.4.1-9

Für die Gemeinde Glauburg ist gemäß Ziel Z3.4.1-4 in Verbindung mit Tabelle 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Zeitraum 2002 bis 2020 ein Siedlungsflächenbedarf von 5 ha festgelegt, der fast vollständig ausgeschöpft wird. Gemäß Ziel Z3.4.1-9 des Plans eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland (ländlicher Siedlungstyp) festgelegt.

d) Vorbehaltsgebiete

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen beinhalten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen.

Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen ausgewiesen.

III. Begründung des Abweichungsantrags

Das geplante Baugebiet sei bereits zu rund 50% aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die hierüber hinausgehende Erweiterung (4,5 ha) biete sich aus städtebaulicher Sicht an. Die Erweiterungsfläche sei darüber hinaus im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen als „prioritäre Potenzialfläche“ eingestuft. Dort sei die Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im peripheren Raum eingestuft. Insofern gehe die Gemeinde Glauburg davon aus, dass das Antragsgebiet im Rahmen der Neuauflage des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als Siedlungszuwachsfläche dargestellt bzw. festgelegt werde.

Die geplante Erweiterung W/M 3 biete sich insbesondere auf Grund der Nähe zum Bahnhof Stockheim an, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet werde. Gemäß Grundsatz G3.3-7 sollen neue Baugebiete möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen werden. Die Niddertalbahn zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim solle elektrifiziert und teilweise zweigleisig ausgebaut werden. Hierdurch solle sich die zulässige Geschwindigkeit auf etwa der Hälfte der Strecke von derzeit 80 km/h auf 100 km/h erhöhen. Auch der Bahnhof Glauburg-Stockheim werde ausgebaut und modernisiert. Zukünftig solle ein Halbstundentakt beziehungsweise ein Viertelstundentakt zu stark frequentierten Zeiten möglich sein. Dadurch werde sich die Attraktivität des Personennahverkehrs in der Region stark erhöhen.

Die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen eingehalten werden. Die Umweltbelange könnten im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt und die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die verkehrstechnische Erschließung sei möglich. In der Gesamtbewertung kommt die Gemeinde Glauburg zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung die Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar sei.

1. Alternativenprüfung

Gemäß Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat 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.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien für die Gemeinde Glauburg zwei Siedlungsentwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 7,5 ha dargestellt, am südwestlichen Ortsrand (ca. 3,8) sowie am nordwestlichen Ortsrand (ca. 3,7 ha) von Stockheim.



Abbildung 7: Vorranggebiete „Siedlung - Planung“ in Glauburg (Ausschnitt aus dem RPS/Reg-FNP 2010)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg von 2006 seien insgesamt sieben Entwicklungsflächen (8,9 ha geplante Wohnbauflächen und 3,4 ha gemischte Baufläche) dargestellt, wobei bis auf die Gebiete W1 und W/M 3 alle Erweiterungsflächen außerhalb der im RPS festgelegten Vorranggebiet Siedlung, Planung, liegen.

Die Gebiete M7 und W/M 8 (siehe nachfolgende Abbildung 8) lägen in einem Bereich mit höheren Acker-/ Grünlandzahlen als das Antragsplangebiet. Das Gebiet W2 sei für die geplante Siedlungsentwicklung zu klein. Sowohl dieses Gebiet als auch das Gebiet W1 mit einer geringeren landwirtschaftlichen Wertigkeitsstufe lägen von den beiden Bahnhöfen Stockheim/Glauburg zu weit entfernt (1 bis 1,5 km Fußweg). Zudem seien diese beiden Gebiete auf Grund der Topografie schwerer und kostenintensiver zu erschließen. Klassische Baulücken seien in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Da in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) die Grundstücke im Gebiet „Hinter dem Falder“ erworben werden könnten und das Baugebiet bereits teilweise aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg entwickelt sei, biete sich dieser Bereich nach Ansicht der Gemeinde Glauburg für eine Siedlungsentwicklung an.

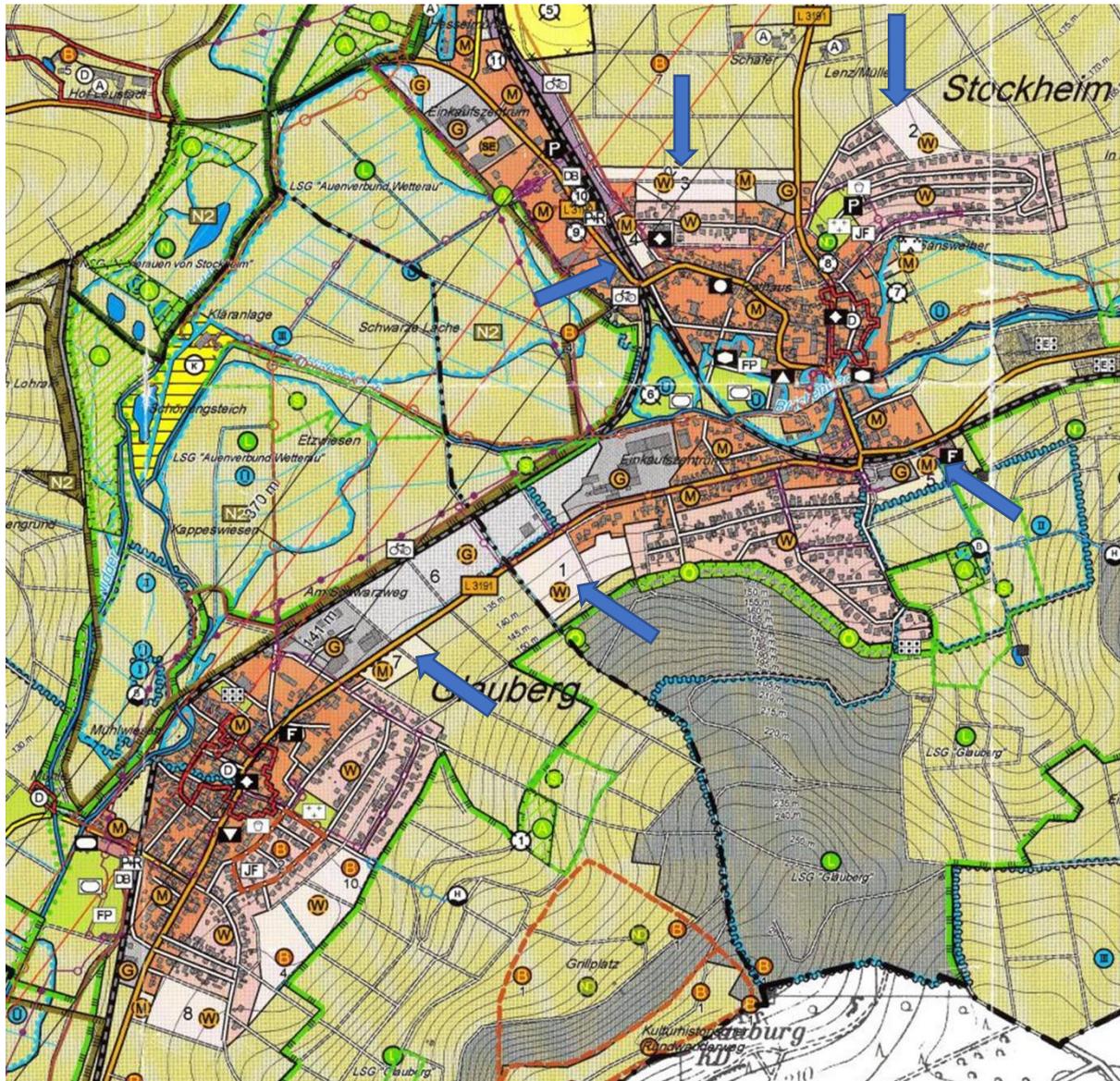


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg 2006

2. Obergrenze Wohnsiedlungsentwicklung

Gemäß Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stellten bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Dort sei für die Gemeinde Glauburg für den Zeitraum 2002 bis 2020 ein Siedlungsflächenbedarf von 5 ha festgesetzt.

Aus dem bestehenden Flächennutzungsplan seien seit 2002 insgesamt 4,63 ha entwickelt worden, so dass der für Glauburg festgelegte maximale Siedlungsflächenbedarf fast ausgeschöpft sei. Die mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinter dem Falder“ einhergehende Überschreitung des Siedlungskontingentes sei jedoch mit dem Ablauf des ursprünglich vorgesehenen Planungshorizonts (bis 2020) begründbar.

3. Regionalplanerische Dichtewerte

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die entsprechenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Ortsteil Stockheim sei dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, so dass eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten sei. Demnach wäre im Plangebiet eine Siedlungsdichte von 182 bis 292 Wohneinheiten abzubilden.

Mit der Einstufung der Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im ländlichen Raum sei grundsätzlich die Vorstellung eines Dichtewertes von 45 Wohneinheiten je Hektar verbunden. Die bislang vorgesehene Siedlungsdichte liege innerhalb der ursprünglichen Dichtewerte (25 bis 40 WE/ha). Im Zuge der weiteren Planung strebe die Gemeinde Glauburg einen Dichtewert von mindestens 35 WE/ha an, was rund 255 Wohneinheiten entspräche. Dies soll durch eine Reduzierung der Einzelhäuser zugunsten von Mehrfamilienhäusern erreicht werden.

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Nach dem Boden Viewer Hessen sei für das Antragsgebiet die Bodenhauptgruppe als „Böden aus äolischen Sedimenten“ angegeben. Aus diesen Lössböden seien als Bodeneinheiten Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden angegeben. Die Acker-/ Grünlandzahl ist mit 65 bis 70 Punkten als hoch zu bezeichnen (siehe Abbildung 9).

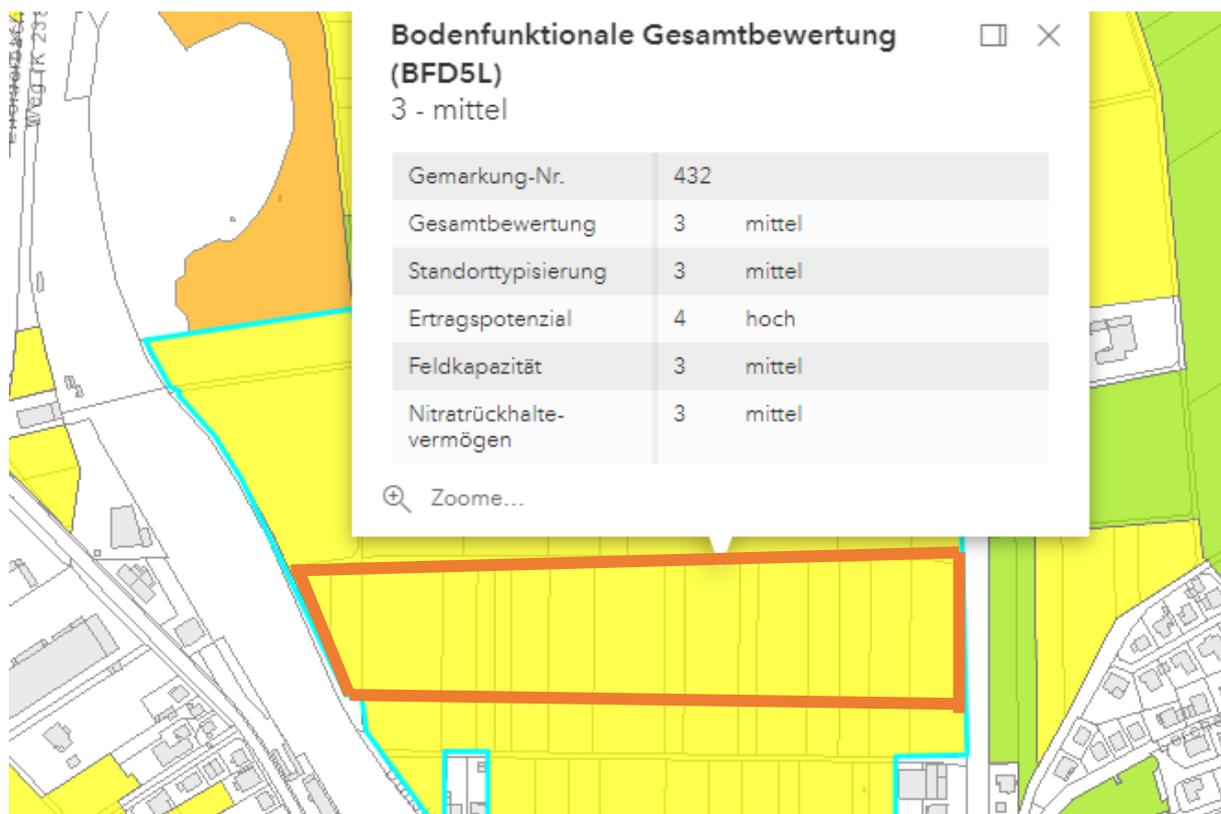


Abbildung 9: Bodenfunktionale Gesamtbewertung des Plangebietes (Quelle: BodenViewer Hessen, 2022)

Somit sei das Ertragspotenzial ebenfalls als hoch einzustufen. Aufgrund der mittleren Feldkapazität des Bodens sei das Nitratrückhaltevermögen ebenfalls als mittel einzustufen. Die Fläche besitze laut BodenViewer Hessen 2022 teilweise eine potenzielle Eignung als Feldhamster-Habitat. Der vorhandene Boden werde in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als mittel bewertet (siehe Abbildung 9).

Böden mit einer geringeren Nutzungseignung seien in Ortsrandlage von Glauburg nur sehr eingeschränkt vorhanden. So lägen die Acker-/ Grünlandzahlen im Gebiet W2 bei 55 bis 60, im Gebiet W1 bei ebenfalls 65 bis 70, im Gebiet W8 bei 75 bis 90 und im Gebiet M7 sogar bei 85 bis 90 (siehe Abbildung 10).

Gebiete mit einer geringeren Nutzungseignung lägen zudem überwiegend innerhalb von Schutzgebieten (Natura 2000- Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) und stünden somit für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

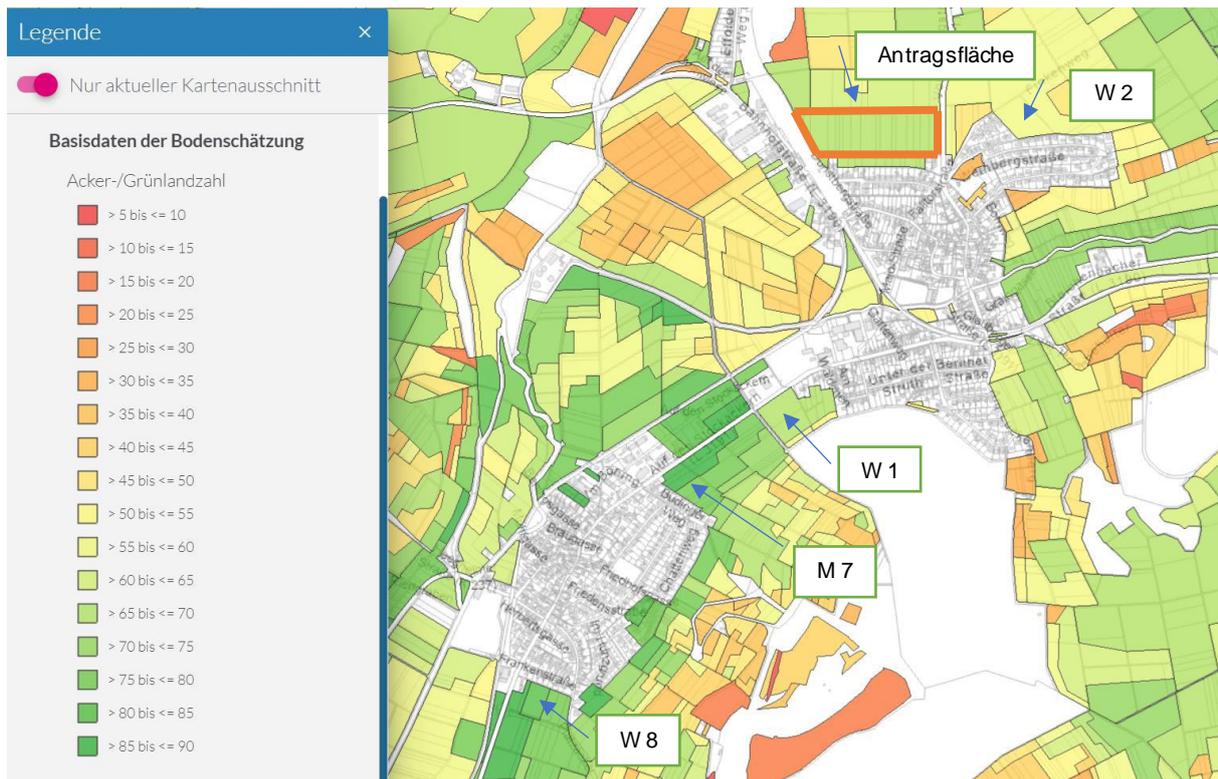


Abbildung 10: Acker-/Grünlandzahlen in Glauburg (Quelle: BodenViewer Hessen, 2022)

Das Gebiet werde derzeit von zwei landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe werde angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des Betriebs betrage.

Einer der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaftete eine Fläche von insgesamt 125 ha. Davon lägen 4,8 ha (3,8%) innerhalb der Antragsfläche. Der andere Betrieb bewirtschaftete eine Fläche von insgesamt 90 ha, davon lägen 2,1 ha (2,3%) innerhalb der Antragsfläche. Insofern sei nicht von einer Existenzgefährdung der Betriebe auszugehen.

C. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG

Auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 – 4 C 6.21 (BeckRS 2023, 26061) haben sich die Anforderungen an die Zulassung einer Abweichung geändert. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) berührt sind, wenn eine entsprechend § 8 Abs. 2 ROG durchzuführende überschlägige Vorprüfung ergibt, dass die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. In diesem Fall ist anstelle einer Zielabweichung eine Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

Für die Vorprüfung sind Unterlagen nötig, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beschreiben (mögliche negative, als auch mögliche positive). Die Beschreibung soll entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz gegliedert sein.

I. Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Glauburg

Die Antragstellerin hat die für die Vorprüfung nötigen Unterlagen, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beschreiben, vorgelegt (siehe Anlage).

Durch die Bebauung der Antragsfläche komme es zu dauerhaften, nicht umkehrbaren Auswirkungen (Ziffer 2.1 der Anlage 2 zum ROG), wobei sich diese ausschließlich auf den Nahbereich beschränken (Ziffer 2.2 der Anlage 2 zum ROG)). Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit seien mit dem Vorhaben nicht verbunden, unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen könnten erhebliche Auswirkungen jedenfalls ausgeschlossen werden.

Mit nur 4,5 ha seien mögliche Auswirkungen hinsichtlich ihres Umfangs sowie der räumlichen Ausdehnung (Ziffer 2.4 der Anlage 2 zum ROG) zu vernachlässigen. Die Antragsfläche weise keine besondere Bedeutung oder Sensibilität im Sinne der Ziffer 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz auf.

II. Der oberen Landesplanungsbehörde vorliegende Erkenntnisse

Gemäß Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz sind mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf Natura 2000- Gebiete von besonderer Bedeutung. Wie dargestellt, ist die Antragsfläche auch im Verwaltungsentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main enthalten. Im Hinblick auf zwei Natura 2000- Gebiete in unmittelbarer Nähe zur Antrags-/ Entwurfsfläche wurde diese im Rahmen einer Natura 2000- Prognose durch das Büro Bosch und Partner einer ersten, relativ abstrakten, Prüfung unterzogen. Die Methodik wurde zusammen mit der Oberen Naturschutzbehörde entwickelt.

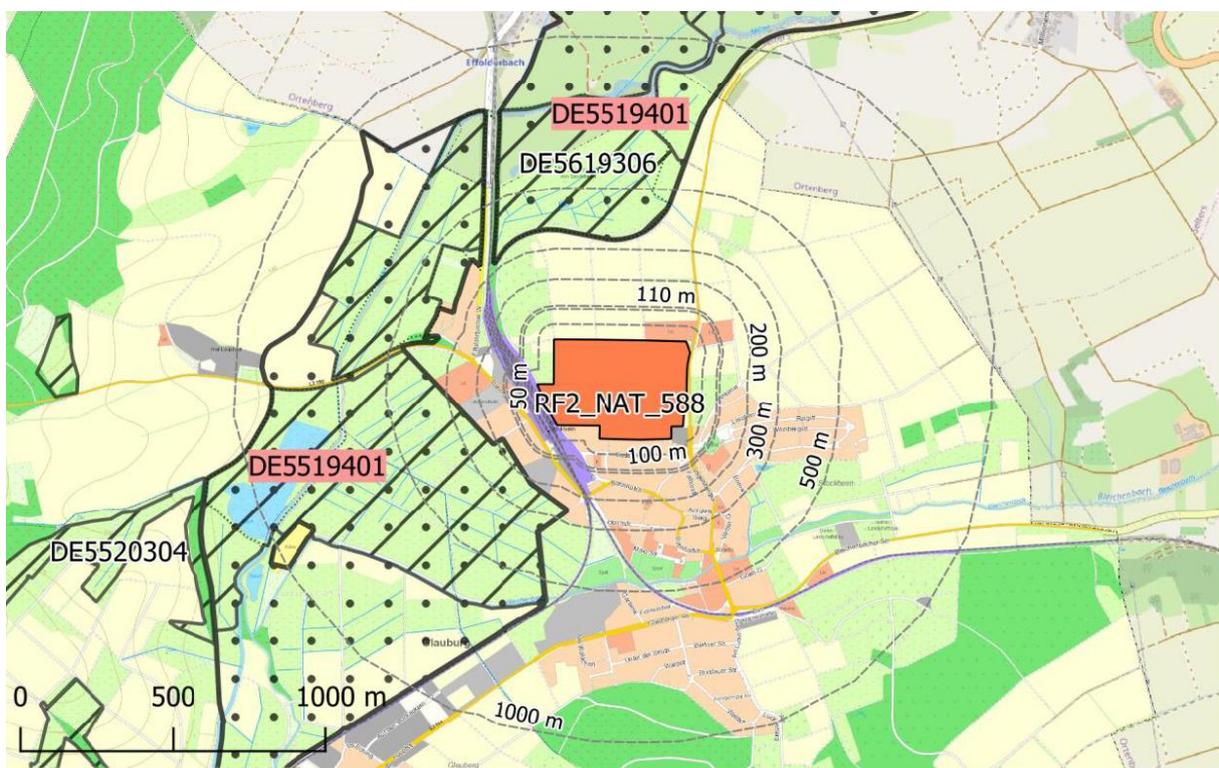


Abbildung 11: Lage des Antragsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Quelle: Natura 2000- Prognose Bosch und Partner)

Die Vorprüfung für die Fläche in Glauburg (Bebauungsplan „Hinter dem Falder“) kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Natura 2000- Gebiete nicht offensichtlich auszuschließen seien.

1. Vogelschutzgebiet DE5519401

a) Akustische Störreize

Es seien erhebliche Beeinträchtigungen durch akustische Störreize durch die Wohnnutzung zu erwarten, da im Umfeld von bis zu 300 m zur Antragsfläche ein Natura 2000- Gebiet gelegen ist, und störungsempfindliche Vogelarten als Schutzzweck definiert sind. Betroffene Arten seien Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Kiebitz, Rotschenkel, Bekassine und Uferschnepfe.

b) Optische Störreize

Erhebliche Beeinträchtigungen seien zudem durch optische Störreize aufgrund der sog. Kulissenwirkung zu erwarten, da im Umfeld von 300 m zur Antragsfläche ein Natura 2000- Gebiet gelegen ist, und Offenlandvogelarten als Schutzzweck definiert seien. Zahlreiche Arten seien betroffen.

c) Freizeitaktivitäten

Das Plangebiet liege schließlich innerhalb von 1.000 m zu einem Vogelschutzgebiet, bei dem erhebliche Beeinträchtigungen durch Freizeitaktivitäten aufgrund der spezifischen Empfindlichkeit des Schutzzwecks nicht ausgeschlossen werden können.

2. FFH- Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ – DE5619306

a) Veränderungen des Wasserhaushalts

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura 2000- Gebiets durch Veränderungen des Wasserhaushalts könnten nicht sicher ausgeschlossen werden. Dies könne zu Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen (3150, 6430, 6510, 1340, 91E0, 6410, 3260, 9160) und Arten (Europäische Sumpfschildkröte, Bitterling, Helm-Azurjungfer, Kammmolch, Biber, Schlammpeitzger, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Gelbbauchunke) führen.

b) Lichtimmissionen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura 2000- Gebiets durch Lichtimmissionen könnten nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 200 m zum Plangebiet ein Natura 2000- Gebiet gelegen ist und darin nachtaktive Arten und Lebensraumtypen vorkommen.

III. Beteiligung zur Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG

Um zu beurteilen, ob die Zulassung der Abweichung zu erheblichen Umweltauswirkungen führen kann, wurden diejenigen Fachbehörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogene Belange möglicherweise betroffen sind, um Abgabe einer Stellungnahme zu der in der Anlage 1 beigefügten Vorprüfung gebeten. Die Vorprüfung wurde, insbesondere hinsichtlich der Beschreibung der Auswirkungen optischer Störreize sowie in Bezug auf die möglichen Veränderungen des Wasserhaushalts im Natura 2000- Gebiet, in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde mehrfach ergänzt. In der abschließenden Stellungnahme zur Vorprüfung konnte die obere Naturschutzbehörde jedoch aus Sicht der von ihr zu vertretenden Belange erhebliche Umweltauswirkungen ausschließen.

Aus den weiteren erhaltenen Stellungnahmen haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die im Rahmen der Abweichungszulassung zu berücksichtigen wären:

Keine erheblichen Auswirkungen / keine Bedenken haben das Dezernat III 31.1, die Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt - sowie das Dezernat V 51.1 der oberen Landesplanungsbehörde.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, gab jedoch einen Hinweis auf die Lage in der „Bedeutsamen Landschaft 04/4 Glauburg und Umgebung“.

Der Kreisausschuss des Wetterauskreises äußerte in seiner Stellungnahme, dass aus seiner Sicht nicht davon ausgegangen werden könne, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen wären. Es wurden jedoch keine Gründe angeführt, welche im Rahmen der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG zu berücksichtigen sind.

D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft wird mit etwa 5 ha beansprucht. Das Vorhaben stehe Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entgegen. Das betroffene Gebiet werde landwirtschaftlich genutzt. Gemäß den Unterlagen entstünden durch das Vorhaben keine betrieblichen Existenzgefährdungen.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen werden – insbesondere da keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes vorliege – keine erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Auf den weiteren Verlust von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche wird hingewiesen.

b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Plangebiet wird teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Diese sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollten vermieden werden.

Die bislang unbebauten Ackerflächen stellten Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Reliefenergie im Plangebiet sei relativ gering. Die klimatischen Auswirkungen beschränkten sich nach den Unterlagen hauptsächlich auf das Plangebiet selbst. Die flächenhafte Versiegelung und Überbauung führe mikroklimatisch zu einer Einschränkung der Verdunstung, wie auch zu einem geringfügigen Anstieg der Temperatur. Diese Effekte könnten jedoch beispielsweise durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (z.B. Durchgrünung) wirksam minimiert werden. Die Auswirkungen seien aus klimatischer Sicht daher als vertretbar anzusehen.

c) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Plangebiet werde teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert. Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz seien zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen ausgewiesen. Das Plangebiet liege innerhalb der Qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessisches Heilquellenschutzbezirk“ (440-088). Auf die Stellungnahme der oberen Wasserbehörde werde verwiesen.

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

Gegenwärtig werde nahezu das gesamte Gebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt, wobei es sich um hochwertige Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) in der höchsten Wertigkeit 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien, wodurch deren hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion deutlich werde. Diese Flächen würden für die landwirtschaftliche Produktion benötigt. Die von der Planung betroffenen Landwirte würden bei deren Umsetzung jedoch nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Die Gemeinde Glauburg prüfe, auf welche Zuwachsflächen im Gegenzug zu der vorliegenden Planung verzichtet werden könne. In den Unterlagen werde ausgeführt, dass das Gebiet W2 für eine Siedlungsentwicklung zu klein sei. Auch das Gebiet W1 liege von den beiden Bahnhöfen Stockheim/Glauburg zu weit entfernt. Zudem seien diese beiden Gebiete aufgrund der Topografie schwerer und kostenintensiver zu erschließen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird gefordert, dass die Gemeinde Glauburg auf Gebiete, die bereits im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Siedlungsentwicklungsflächen (Vorranggebiet Siedlung, Planung) dargestellt, aber wie vorgenannt nur erschwert zu entwickeln seien, zu verzichten, um landwirtschaftliche Produktionsflächen an anderer Stelle zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Das entstehende Biotopwertdefizit solle über das Ökokonto der Gemeinde Glauburg bzw. über eine vertragsrechtliche Vereinbarung ausgeglichen werden. Eine Kompensation über Ökopunkte werde ausdrücklich begrüßt.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur sei die Beanspruchung der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen sehr zu bedauern. Die diesbezüglich grundsätzlich bestehenden Bedenken könnten vorliegend zurückgestellt werden, wenn die Gemeinde Glauburg im Gegenzug die Rückgabe einer bereits ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsfläche vornimmt

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

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft werde durch die Planung nicht tangiert. Im Plangebiet lägen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. In ca. 180 m Entfernung südwestlich sowie ca. 500 m nördlich zum Plangebiet lägen Teilflächen des FFH- Gebietes 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und des Vogelschutzgebietes 5519-401 „Wetterau“. Aus dem Antrag der Gemeinde Glauburg gehe hervor, dass im Rahmen der FFH- Vorprüfung für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erhebliche Beeinträchtigungen der beiden genannten Natura 2000- Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden konnten und daher eine vertiefende Prüfung erforderlich werde. Dementsprechend mangle es aktuell an einem Nachweis, dass die Planung an dieser Stelle möglich sein werde. Auf die Rechtsfolgen des § 34 BNatSchG werde hingewiesen.

Gleichwohl werde in den Antragsunterlagen ausgeführt, dass zu den beiden Natura 2000- Gebieten weitere Untersuchungen durchgeführt und für das Bauleitplanverfahren entsprechende Unterlagen erarbeitet würden. Im Bauleitplanverfahren sei somit ein fachlicher Beitrag gemäß § 34 BNatSchG zu erstellen, aus dem nachvollziehbar hervorgehe, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der beiden Natura 2000- Gebiete, ggf. auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden könnten.

In Bezug auf den besonderen Artenschutz sei im Antrag beschrieben, dass artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere in Bezug auf die Feldlerche, das Rebhuhn und die Zauneidechse, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen seien, sodass eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG voraussichtlich nicht erforderlich werde.

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Das Dezernat Immissionsschutz bemerkt, dass aus den Daten des Lärmviewers Hessen (laerm.hessen.de) hervorgehe, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem Planbereich durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm (östlich L 3191 und westlich Bahnlinie) überschritten werden könnten. Im an die Landesstraße L3191 angrenzenden Bereich würden nach der Lärmkartierung in den Mischgebieten Lärmpegel tags von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 54 dB(A) erreicht. Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, in der erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, wird vom Fachdezernat als notwendig erachtet.

5. Dezernat I.18 – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich das in dem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.

Die ausführliche Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit allen Anlagen und Hinweisen zu weiteren Maßnahmen wird der Gemeinde Glauburg gesondert zugestellt, damit sie im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main zu vertretenden Belangen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

1. Vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Natura 2000- Gebieten (FFH-Gebiet Grünlandgebiete in der Wetterau, VSG Wetterau) und auf Basis der Ergebnisse einer dem Regionalverband vorliegenden FFH- Vorprüfung durch das Büro Bosch und Partner sei eine vollständige FFH- Verträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben von einem geeigneten Fachbüro zu erstellen (spätestens bis zur Offenlage des Bebauungsplans), welche ein für das Planvorhaben grundsätzlich positives Ergebnis nachweisen müsse.

2. Schutzgut Landschaft – Bedeutsame Landschaften im Verbandsgebiet

Der Regionalverband habe ein Fachgutachten zum Schutzgut Landschaft erarbeiten lassen (Mengel et al., 2021: Bearbeitung des Schutzgutes Landschaft als Beitrag zum Regionalen Landschaftsplan FrankfurtRheinMain), in dem diejenigen Landschaftsbereiche, die eine hohe landschaftliche Qualität und eine besondere Eignung für die Erholung aufweisen, als Bedeutsame Landschaften herausgestellt seien. Mit den Bedeutsamen Landschaften lägen dem Regionalverband FrankfurtRheinMain neue Umweltinformationen vor, die auch Bestandteil der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes seien. Demnach liege das Plangebiet in der Bedeutsamen Landschaft 04/4 „Glauburg und Umgebung“. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die auch die Ortslage von Stockheim umfasse. Historisch gewachsene Kulturlandschaften seien gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Daher empfehle das Fachgutachten in diesen Bereichen nur sehr kleinflächige Siedlungserweiterungen am Ortsrand. Kleinflächig bedeute im konkreten Einzelfall, dass eine Siedlungserweiterungsfläche nicht größer als 2,5 ha sein sollte.

Auf Basis des aktuellen Planungsstandes (wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde mit endabgewogenen Reserveflächen), könne die Erweiterung der Siedlungsflächen um 4,5 ha statt 2,5 ha vom Regionalverband in Hinblick auf den Schutz der Bedeutsamen Landschaften im zukünftigen Regionalplan Südhessen und Regionalem Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mitgetragen werden. Voraussetzung sei, dass die optischen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung durch andere Maßnahmen abgemildert werden. Im Einzelnen können dies bspw. sein:

- Reduzierung der Wohnungsdichte zu Gunsten einer kleinteiligeren dem Ortsbild angepassten Bebauung
- Aufgreifen der in Glauburg- Stockheim vorhandenen Gebäudestrukturen in Sachen Gebäudehöhe, Farb- und Formgestaltung und Dachformen (in der Regel Satteldächer)
- Vermeidung von solitären Baukörpern in der Ortssilhouette
- Aufnahme und Weiterführung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Gebiets (z.B. durch private Gärten, Grünachsen)
- Eingrünung der Siedlungskanten.

Durch die Bedeutsame Landschaft werde die optisch-ästhetische Qualität und der hohe Erholungswert des Gemeindegebietes als bedeutender Standortvorteil herausgestellt. Der Schutz des Landschaftsbildes solle daher im ureigenen Interesse der Gemeinde liegen und trotz notwendiger Siedlungserweiterung stets im Auge behalten werden.

III. Kreisausschuss des Wetteraukreises

1. Fachstelle 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Gegen das Planvorhaben bestehen aus Sicht des Fachbereichs Straßenverkehrsangelegenheiten keine grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch ebenfalls auf die hohe Vorbelastung des Gebiets durch Geräuschimmissionen hingewiesen.

2. Fachstelle 4 Archäologische Denkmalpflege

Im Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung werde auf Seite 21, 2. Absatz, zwar auf die Belange des Bodendenkmalschutzes hingewiesen. Die verwandte Formulierung könne aber den Eindruck erwecken, als seien keine weiteren bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen erforderlich. Die sei ausdrücklich nichtzutreffend. Es sei vielmehr weiterhin mit dem Auftreten von Bodendenkmälen zu rechnen. Auf die Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vom 7. Juni 2023 werde verwiesen.

3. Fachstelle 4.1.2 – Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden grundsätzliche Bedenken zur Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgebracht:

Aus Sicht der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege begründen die vorgelegten Planunterlagen nicht schlüssig und fundiert genug, dass alternative Flächen für das geplante Wohn- und Mischgebiet nicht in Frage kämen.

Gemäß der „Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 5. März 2015 sei für die Fläche, die mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft belegt ist, eine Rücknahme bereits dargestellter geplanter Bauflächen an anderer Stelle erforderlich.

4. Fachstelle 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Bei dem geplanten Wohn- und Mischgebiet handelt es sich um Ackerflächen mit einer sehr guten Nutzungseignung (AZ 70). Da jedoch ca. ein Drittel der betroffenen Ackererschläge im rechtsgültigen Regionalplan Südhessen als „Siedlung, geplant“ ausgewiesen seien, würden Bedenken zu der Abweichung vom Regionalplans Südhessen zurückgestellt, wenn durch ggf. geplante Ausgleichsflächen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

5. Fachstelle 4.5 – Bauordnung

Die Gemeinde Glauburg beabsichtige, die schon im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorhandene und zu entwickelnde Siedlungserweiterungsfläche im Norden von Stockheim ungefähr zu verdoppeln. Es würden mindestens 35 Wohneinheiten/ha (Punkt 4.3) = ca. 255 Wohneinheiten (bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen/Haushalt = ca. 600 Personen) für die Fläche angesetzt. Die Fachstelle Bauordnung weist darauf hin, dass bei einer Zunahme von ca. 600 Personen im Vergleich zu den vorhandenen ca. 1.800 Einwohnerinnen und Einwohnern eine Integration des neuen Wohngebietes in das "alte" Dorf als sehr schwierig erscheine.

IV. Hessen Mobil

Die Planfläche grenze direkt an die Landesstraße L3191 an. Die Verkehrserschließung solle über eine Neustrukturierung des bestehenden plangleichen Knotenpunktes gesichert werden. Es sei geplant, das Plangebiet mittels eines Kreisverkehrsplatzes mit einem direkten Anschlussast an die freie Strecke der Landesstraße L3191 anzubinden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sei der Nachweis der Funktionsfähigkeit der geplanten Anbindung an die Landesstraße L3191 (Kreisverkehrsplatz) für die kommenden zehn bis 15 Jahre unter Beachtung der bestehenden Verkehre auf der Bundesstraße, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu führen (Leistungsfähigkeitsnachweis). Alle daraus resultierenden erschließungsbedingterforderlichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straße seien durch die Gemeinde Glauburg bauplanungsrechtlich abzusichern, richtlinienkonform gemäß RAL 2012 und RE 2012 zu planen, zu bauen sowie zu finanzieren. Dies schließt die Unter- und Erhaltung (Ablöse) mit ein.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen sowie den Dezernaten Grundwasser, Oberflächengewässer, Bodenschutz und Abfallwirtschaft West des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

E. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Die Planungsfläche 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 Z4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Antragsgebiet liegt außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung. Gemäß Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat

„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 [...] Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen.“

3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Gemeinde hat inzwischen auch die Zielvorgabe von max. 5 ha Siedlungserweiterung gemäß Ziel Z3.4.1-4 ausgeschöpft, welches lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar.“

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. Grundzüge der Planung – Ergebnis der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 ROG

Erhebliche Umweltauswirkungen, die die Durchführung eines Planänderungsverfahrens erforderlich machen, liegen nicht erst dann vor, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Regionalversammlung Südhessen zu einer Versagung der Zulassung führen können (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Juni 2014 – 9 A 1/13 – juris, RdNr. 21 mit weiteren Nachweisen).

Allerdings stünde es im Widerspruch zur Konzeption des Gesetzgebers, wenn bei nahezu jedem der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG unterliegenden geringfügigen Planänderung – bzw. im vorliegenden Zusammenhang bei der Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung allein deswegen bestünde, weil praktisch nie auszuschließen ist, dass ein derartiges Vorhaben abwägungserhebliche Umweltauswirkungen hat (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O., RdNr. 23).

Es bedarf daher einer Gewichtung der in Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Kriterien. Mit anderen Worten sind nicht sämtliche der dort aufgeführten Kriterien bei der Beurteilung der Frage, ob die Zulassung der Abweichung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, gleichermaßen relevant.

Bei der Gewichtung der bei der Vorprüfung zu berücksichtigenden Belangen ist zunächst zwischen den Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz einerseits und deren Ziffer 2.6 andererseits zu unterscheiden. Ergibt die Vorprüfung daher, dass mit der Zulassung der Abweichung Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Ziffer 2.6.1 der Anlage 2), Naturschutzgebiete (Ziffer 2.6.2 der Anlage 2), gesetzlich geschützte Biotop (Ziffer 2.6.5 der Anlage 2) oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (Ziffer 2.6.6 der Anlage 2) zu erwarten sind, sind entsprechende Auswirkungen in der Regel auch erheblich.

Demgegenüber führen die Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz ausschließlich dann zu einer Erheblichkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen, wenn die Zulassung einer Abweichung in Bezug auf diese Kriterien Besonderheiten aufweist, etwa weil Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen (Ziffer 2.1 der Anlage 2) über das übliche Maß hinausgehen, das (Plan-)Vorhaben, dessen Zulassung die Abweichung dient, in besonderem Maße mit Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit (Ziffer 2.3 der Anlage 2) verbunden ist oder weil ein in besonderem Maße sensibler Raum im Sinne der Ziffer 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz betroffen ist.

a) Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz

Der Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Glauburg (siehe Anlage 1 sowie oben, Kapitel C.I, Seite 22) lassen sich hinsichtlich der Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz keine Besonderheiten und mithin keine erheblichen Umweltauswirkungen entnehmen.

Soweit der Regionalverband FrankfurtRheinMain darauf hinweist, dass der Planungsraum in einem im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Landschaftsplans erstellten Gutachtens der Kategorie „Bedeutsame Landschaften“ zugeordnet wurde (siehe oben, Kapitel D.II.2, Seite 30), ist dies auf Ebene der Regionalplanung nicht zu berücksichtigen. Eine explizite Bewertung des Landschaftsbildes hat im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausschließlich im Hinblick auf die Festlegung von Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie stattgefunden. Anders, als dies beim Regionalverband FrankfurtRheinMain auf der Grundlage der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Landschaftsplans der Fall ist, liegen auf Ebene der Regionalplanung keine Erkenntnisse über Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft vor.

Selbst wenn man davon ausginge, dass eine Berücksichtigung des Landschaftsbildes auch auf Ebene der Regionalplanung im Sinne des § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG geboten sei, können erhebliche Umweltauswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain benennt zahlreiche Möglichkeiten (Kapitel D.II.2, Seite 30), mithilfe derer die Auswirkungen auf die „Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, [...]“ (Ziffer 2.5 der Anlage 2 zum ROG) minimiert werden können.

b) Ziffer 2.6 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz

Die Natura 2000- Vorprüfung des Büros Bosch und Partner gemäß § 7 Abs. 6 ROG, welche im Rahmen der Erstellung des Verwaltungsentwurfs des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf die beiden Natura 2000- Gebiete in der Nähe der Planungsfläche nicht ausgeschlossen werden können (siehe oben, Kapitel C.II, Seite 23). Dem kann nicht gefolgt werden.

(1) Vogelschutzgebiet DE5519401

Die Natura 2000- Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet DE5519401 wegen akustischer Störreize nicht ausgeschlossen werden können. Demgegenüber verweisen sowohl die Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – als auch der Kreisausschuss des Wetteraukreises auf die erhebliche Vorbelastung des Planungsraums aufgrund der Landesstraße L3191 sowie der Bahnlinie. Im an die Landesstraße L3191 angrenzenden Bereich würden nach der Lärmkartierung in den Mischgebieten Lärmpegel tags von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 54 dB(A) erreicht (siehe oben, Kapitel D.I.4, Seite 29). Da auf Ebene der Regionalplanung bei kumulativer Betrachtung unerheblichen Auswirkungen aufgrund einer bestehenden Vorbelastung bei der Natura 2000- (Vor-)Prüfung nicht zu berücksichtigen sind, ist ausgeschlossen, dass das geplante Wohn- und Mischgebiet (erhebliche) Umweltauswirkungen haben wird. Dies gilt auch für bauzeitlichen Lärm, welcher durch entsprechende Regelungen wie die Beschränkung lärmintensiver Arbeiten auf Perioden außerhalb der Brut- und Setzzeiten beschränkt werden können.

Zudem kommt die Natura 2000- Prognose zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zum einen wegen optischer Auswirkungen (Kulissenwirkung), zum anderen wegen der mit dem Wohn- und Mischgebiet einhergehenden Freizeitaktivitäten nicht offensichtlich ausgeschlossen werden könnten.

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung im Rahmen des zugrunde liegenden Abweichungsverfahrens können erhebliche Auswirkungen diesbezüglich jedoch ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Kulissenwirkung ist dies zum einen durch die Vorbelastungen in Gebietsnähe begründet, wie eine gehölzbestandene Geländekuppe und einen Aussiedlerhof.

Zudem ist die zukünftige Bebauung aufgrund der topografischen Gegebenheiten vom Rand des Schutzgebiets (480 Meter zum geplanten Baugebiet) aus praktisch nicht sichtbar und die potenziell im Schutzgebiet vorkommenden maßgeblichen Vögel haben Effektdistanzen bezüglich des Lärms und eventueller optischer Störreize von bzw. unter 500 Metern.

Hinsichtlich optischer Störreize durch Freizeitaktivitäten führt die Vorprüfung aus, dass am südlichen Rand des Schutzgebietes – also zwischen dem Schutzgebiet und der hier in Rede stehenden Abweichungsfläche – der Vulkanradweg verläuft, welcher touristisch ausgebaut und stark frequentiert ist. Dies macht ein Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten im unmittelbaren Umfeld des Radweges unwahrscheinlich und führt in Zusammenhang mit den vorgenannten Effektdistanzen dazu, dass erhebliche Auswirkungen diesbezüglich ausgeschlossen werden können.

(2) FFH- Gebiet DE5619306

Aufgrund der Prognose des Büros Bosch und Partner können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des FFH- Gebiets durch eine Veränderung des Wasserhaushalts nicht ausgeschlossen werden. Dem ist nicht zu folgen. Ob von der Umsetzung der Planung überhaupt Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt hervorgerufen werden, hängt vom Flurabstand des Grundwasserspiegels ab. Beträgt dieser Abstand mehr als 3m, sind Auswirkungen auszuschließen. Bei geringeren Abständen sind Auswirkungen aufgrund bauzeitlicher Wasserhaltungen nicht gänzlich auszuschließen, wobei diese ausschließlich vorübergehend auftreten und daher nicht erheblich sein dürften. Bei äußerst geringen Flurabständen des Grundwassers und dementsprechend möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des FFH- Gebietes kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ohne Weiteres durch entsprechende Festsetzungen wie beispielsweise die Unzulässigkeit von Kellergeschossen, reagiert werden.

Außerdem können nach dem Ergebnis der Natura 2000- Prognose erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura 2000- Gebiets durch Lichtimmissionen nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 200 m zum Plangebiet ein Natura 2000- Gebiet gelegen ist, in welchem nachtaktive Arten und Gewässer- Lebensraumtypen 3150 (Natürliche eutrophe Seen) und 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe) vorkommen.

Nach den Ergebnissen der Vorprüfung der Gemeinde Glauburg können jedoch Störwirkungen durch Licht aus dem geplanten Gebiet aufgrund der Vorbelastungen durch Nutzung und Beleuchtung der angrenzenden Straße sowie Bahntrasse und der bereits vorhandenen Baugebiete ausgeschlossen werden.

3. Grundzüge der Planung im klassischen Sinne nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch im Übrigen 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 Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie von der Regionalversammlung bereits mehrfach beschlossen, 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 liegen, verstoßen.

Im Hinblick auf die Überschreitung des in Ziel Z3.4.1-4 festgelegten Tabellenwertes sind die Grundzüge der Planung bereits deshalb nicht berührt, weil der ursprünglich bis 2020 reichende Planungshorizont bereits mehrere Jahre überschritten ist.

4. 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 hätte vorgenommen werden können. Vorliegend ist nichts ersichtlich, was die Zulassung der Abweichung als unter raumordnerischen Gesichtspunkten unvertretbar erscheinen ließe.

5. 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.

b) Kein atypischer Fall

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebietes

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Es wurde schlüssig nachgewiesen, dass die beantragte Fläche im Verhältnis zu den in Betracht kommenden Alternativen die geeignetste ist. Soweit die untere Naturschutzbehörde hierzu Bedenken anmeldet, ist für den Nachweis entscheidend, ob es aus regionalplanerischer Sicht besser geeignete Gebiete für die angestrebte Wohnbauentwicklung gibt. Das geplante Baugebiet „Hinter dem Felder“ bietet sich insbesondere auf Grund der Nähe zum Bahnhof Stockheim an, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet wird. Gemäß Grundsatz G3.3-7 sollen neue Baugebiete möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen werden. Die Niddertalbahn zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim soll elektrifiziert und teilweise zweigleisig ausgebaut werden. Auch der Bahnhof Glauburg-Stockheim wird ausgebaut und modernisiert. Dadurch wird sich die Attraktivität des Personennahverkehrs in der Region stark erhöhen. Aus diesen Gründen wird die beantragte Fläche im Verwaltungsentwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als zukünftige Entwicklungsfläche dargestellt.

Im Ergebnis kommt die Prüfung zu einem, aus regionalplanerischer Sicht, nachvollziehbaren Ergebnis, sodass kein atypischer Fall vorliegt.

(2) Keine Inanspruchnahme bester Böden

Die Antragstellerin hat in den Antragsunterlagen beschrieben, dass das Ertragspotenzial im Geltungsbereich der Antragsfläche als hoch einzustufen sei. Der vorhandene Boden werde in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als mittel bewertet, aufgrund der mittleren Feldkapazität des Bodens sei das Nitratrückhaltevermögen ebenfalls als mittel einzustufen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde nachgewiesen, dass die Acker-/ Grünlandzahlen im Gebiet W2 bei 55 bis 60, im Gebiet W1 bei ebenfalls 65 bis 70, im Gebiet W8 bei 75 bis 90 und im Gebiet M7 sogar bei 85 bis 90 liegen. Somit werden durch die Antragsfläche nicht die besten Böden in Ortsrandlage von Glauburg In Anspruch genommen.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei dem Entzug von insgesamt rund 5 ha Fläche zu keiner Existenzgefährdung der zwei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme

Die Gemeinde Glauburg führt zutreffend aus, dass keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme erfolgt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Gemeinde Glauburg als im Verwaltungsentwurf zum Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als Entlastungskommune eingestuft wurde, konnte ein maximaler Tabellenwert von 9ha für die Wohnbauentwicklung vorgeschlagen werden. Es spricht nichts dagegen, mit einem einzigen Bebauungsplan fast das gesamte Siedlungsflächenpotenzial der kommenden zehn bis 15 Jahre auszuschöpfen.

Hinzukommt, dass die Gemeinde Glauburg durch Nebenbestimmung II.2 verpflichtet wird, im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen, dass Flächen in einem Umfang von 5,1 ha als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt werden.

Soweit die untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises hinsichtlich der noch darzulegenden CEF-Maßnahmen erhebliche Bedenken geltend macht, vermag auch dies keinen atypischen Fall zu begründen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die vorgebrachten Bedenken in erster Linie auf Ebene der Bauleitplanung untersucht und gelöst werden müssen.

Da kein atypischer Fall vorliegt, hat die Gemeinde Glauburg gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG einen Anspruch auf Zulassung der Abweichung.

F. 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 52.14/3-2023/5

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Martina Dickel-Uebers

Tel.: 8924

Jonas Breitwieser

Tel.: 8933

G. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird



Abbildung 12: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird